

Délibération DEL-CC-2026-044

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Extrait du Registre des Délibérations

MARDI 3 MARS 2026

BOCAPOLE, SALLE BOCAGE

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

Membres : 75 – Quorum : 38

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

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

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

Date de convocation : 25-02-2026

Secrétaire de séance : André GUILLERMIC

AMENAGEMENT DE L'ESPACE COMMUNAUTAIRE

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Bocage Bressuirais - approbation de la révision allégée n°3

Annexes :

- 0-Bordereau-pièces_RA3-Appro.pdf, 1-Pièces-administratives-RA3-APPRO.pdf,
- 2-notice-explicativeRA3&EE-appro.pdf, 3.1-OAP-Cerizay--GO-E.pdf,
- 3.2-Zonage-bourg&commune-CERIZAY-RA3-APPRO.pdf,
- 4-Avis-MRAE-PPA-PVexamen-conjoint-RA3-APPRO.pdf,
- 5.1-Rapport&conclusions-EP-RA2&3.pdf, 5.2-Registre-dématerielisé-EP-RA2-RA3.pdf

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L103-2 et suivant ainsi que les articles L153-34 ainsi que les articles R104-28 et suivants ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2021-201 en date du 9 novembre 2021 portant sur l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2023-022 relative à approbation de la déclaration de projet du centre de tri Unutri emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2024-005 en date du 30 janvier 2024 relative à l'approbation de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2026-027 en date du 03 février 2026 relative à l'approbation de la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Vu les délibérations du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2025-085 en date du 13 mai 2025 et DEL-CC-2025-140 relatives à la prescription et à l'arrêt de la Révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais, ainsi que la délibération DEL-CC-2025-181 pour la dispense d'évaluation environnementale ;

Vu les délibérations du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais portant sur les procédures en cours des révisions allégées n° 2 à 9, de la modification n°1 et des modifications simplifiée n° 2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Considérant l'avis conforme de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) Nouvelle Aquitaine n°2025ACNA169 du 1/10/2025, rendu en application de l'article R104-35 du code de l'urbanisme, dispensant la révision allégée n°3 du PLUi d'évaluation environnementale ;

Considérant la consultation des personnes publiques associées, les avis transmis ainsi que ceux exprimés lors de la réunion d'examen conjoint du 4 novembre 2025 ;

Considérant l'enquête publique organisée du 1^{er} au 17 décembre 2025 inclus, conformément aux termes de l'arrêté A-2025-58 de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais en date du 06 novembre 2025 ;

Considérant le procès-verbal de Madame Cécilia ROCHEFORT, commissaire enquêteur ainsi que son rapport et ses conclusions motivées ;

Considérant l'examen et les arbitrages du comité de pilotage « Plan Local d'Urbanisme intercommunal » en date du 22 janvier 2026 sur les remarques et les avis recueillis lors la phase d'approbation ;

Considérant le projet de révision allégée n°3 du PLU intercommunal du Bocage Bressuirais ainsi ajusté et annexé à la présente délibération est prêt à être approuvé ;

La procédure de révision allégée n°3 porte sur l'extension de la zone d'activité économique de la Gourre d'Or à Cerizay, pour répondre aux besoins de développement de l'entreprise 50 Factory.

Une mission préalablement conduite par le bureau d'étude Biotope, spécialisé en environnement, s'est assurée de la compatibilité de cette évolution avec l'environnement, le paysage et le cadre de vie à proximité.

L'évolution du PLUi proposée à travers cette révision se traduit par l'extension de zone Uxb (activités économiques) en lieu et place d'une future zone d'habitat (1AUh) incluant un petit secteur dédié à un projet de création de jardin familiaux (Nj).

Par ailleurs, l'extension de la ZA de la Gourre d'or entraîne la reconfiguration du périmètre et du fonctionnement de l'extension du quartier d'habitat de la Gourre d'or, prévus dans les Orientations d'Aménagements et de Programmes (OAP) du PLUi initial.

Cette reconfiguration des OAP donne l'occasion d'intégrer de nouvelles données telles que la possibilité d'étendre le site du Centre Technique Municipal pour accueillir un projet de production photovoltaïque.

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

Le projet de révision allégée n°3 du PLUi du Bocage Bressuirais tel qu'annexé à la présente délibération intègre les avis émis par la MRAe et le préfet. Ainsi, les adaptations principales entre le projet arrêté et le dossier approuvé de la révision allégée n°3 portent sur :

- La suppression des taux de production de logements sociaux et d'une densité maximale de production de logement au sein de l'OAP de la Gourre d'or ;
- L'identification de nouvelles haies à protéger sur les plans de zonages.

La révision allégée n°3 conduit à faire évoluer les pièces du PLUi suivantes :

- Le rapport de présentation à travers la notice explicative et les études environnementales qui viennent le compléter ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles HABITAT de Cerizay du quartier de la Gourre d'or (OAP E) ;
- Les documents graphiques (plans de zonage bourg et commune de Cerizay).

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

Le conseil communautaire est invité à :

- **approuver le projet de révision allégée n°3 du Plan local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais tel que présenté et annexé à la présente délibération ;**
- **imputer les dépenses sur le Budget principal – dépenses d'investissement ;**
- **autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de cette délibération.**

Après en avoir délibéré,

Le conseil adopte à l'unanimité cette délibération.

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

Transmis en préfecture le **10 MARS 2026**

Notifié ou publié le **10 MARS 2026**

Le Président,

-certifie sous sa responsabilité le caractère
exécutoire de cet acte

-informe que le présent acte peut faire l'objet
d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal
Administratif dans un délai de deux mois
à compter de la présente notification/ou publication.



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Révision allégée n°3 approuvée le 03 mars 2026

Sommaire du dossier



0. Pièces administratives

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

1. Notice explicative de la révision allégée n°3

2. Etudes environnementales

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

Pièce 4.1.1 OAP sectorielles HABITAT – Cerizay - OAP E
Pièce 6.1 Atlas bourgs
Pièce 6.2 Atlas communes

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

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

5. Enquête publique

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur
Registre d'enquête publique



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PIECES ADMINISTRATIVES

REVISION ALLEE N°3		
Prescription	Arrêt	Approbation
13 mai 2025	23 septembre 2025	03 mars 2026
PLUI - Approbation 09 novembre 2021		
Evolutions :		
• 28/10/2022 : Mise à jour – Servitude d'utilité publique • 21/03/2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité – projet de centre de tri UNITRI • 02/05/2023 : Mise à jour – inscription au titre des monuments historiques d'une maison– Faye l'Abbesse • 30/01/2024 : Modification simplifiée n°1 • 03/02/2026 : Révision Allégée n°1		

Délibération DEL-CC-2025-085

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Extrait du Registre des Délibérations

MARDI 13 MAI 2025

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

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

Membres : 75 – Quorum : 38

Présents (52) : Pierre-Yves MAROLLEAU, Emmanuelle MENARD, Claude POUSIN, Johnny BROSEAU, André GUILLERMIC, Jérôme BARON, Pascal LAGOGUEE, Gilles PETRAUD, François MARY, Bruno BODIN, Dany GRELLIER, Yves CHOUTEAU, Pierre BUREAU, Cécile VRIGNAUD, Claire PAULIC, Dominique REGNIER, Jean-Yves BILHEU, Serge BOUJU, Thierry MAROLLEAU, Sébastien GRELLIER, Joël BARRAUD, Christine SOULARD, Jean-Marc BERNARD, Sophie BESNARD, Jean-Pierre BODIN, André BOISSONNOT, Marie-Line BOTTON, Bernard CARTIER, Yannick CHARRIER, Pascale FERCHAUD, Jean-Baptiste FORTIN, Jean-Paul GODET, Catherine GONNORD, Aurélie GREGOIRE, Claudine GRELLIER, Jean-Jacques GROLLEAU, Emmanuelle HERBRETEAU, Jean-Louis LOGEAS, Vincent MAROT, Rachel MERLET, Nathalie MOREAU, Roland MOREAU, Pierre MORIN, Stéphane NIORT, Maryse NOURISSON-ENOND, Karine PIED, Denis PRISSET, Sylvie RENAUDIN, Corinne TAILLEFAIT, Dominique TRICOT, Patricia TURPEAU, Véronique VILLEMONTAIX

Pouvoirs (10) : Marie JARRY pouvoir à Pascal LAGOGUEE, Anne-Marie REVEAU pouvoir à Joël BARRAUD, Anne-Marie BARBIER pouvoir à Yannick CHARRIER, Bérangère BAZANTAY pouvoir à Pierre BUREAU, Sylvie BAZANTAY pouvoir à André BOISSONNOT, Nathalie BERNARD pouvoir à Jean-Louis LOGEAS, Armelle CASSIN pouvoir à Stéphane NIORT, Julie COUTOIS pouvoir à Serge BOUJU, Marie GAUVRIT pouvoir à Jean-Yves BILHEU, Jean-François MOREAU pouvoir à Véronique VILLEMONTAIX

Absents (23) : Nicole COTILLON, Marie JARRY, Anne-Marie REVEAU, Jean Claude METAIS, Philippe AUDUREAU, Anne-Marie BARBIER, Bérangère BAZANTAY, Sylvie BAZANTAY, Florence BAZZOLI, Jacques BELIARD, Nathalie BERNARD, Armelle CASSIN, Julie COUTOIS, Stéphanie FILLON, Pascal GABILY, Marie GAUVRIT, Muriel HELOU-DEVILLERS, Etienne HUCAULT, Odile LIOUSRI-DROCHON, Jean-François MOREAU, Philippe ROBIN, Rodolphe ROUE, Patricia YOU

Date de convocation : 07-05-2025

Secrétaire de séance : Joël BARRAUD

AMENAGEMENT DE L'ESPACE COMMUNAUTAIRE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais : prescription de la révision allégée n°3 visant l'extension de la zone d'activité de la Gourre d'Or à Cerizay

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-34, L153-36 et L103-2 ;

Vu le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 pris en application de la loi ASAP du 7 décembre 2020 modifiant le régime de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme ;

Vu la délibération DEL-CC-2021-201 du Conseil communautaire en date du 9 novembre 2021 relative à l'approbation du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Vu la délibération DEL CC 2022-130 du Conseil communautaire en date du 4 octobre 2022 relative à la prescription de la Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais et aux modalités de concertation associées ;

Vu la Délibération DEL CC 2024-005 du Conseil communautaire en date du 30 janvier 2024 relative à l'approbation de la Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Vu la délibération DEL CC 2024-118 du Conseil communautaire en date du 2 juillet 2024 relative à la prescription de la Révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais et aux modalités de concertation associées ;

Vu la délibération DEL CC 2025-012 du Conseil communautaire en date du 28 janvier 2025 relative à l'arrêt de la Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais et dressant le bilan de la concertation associées ;

Afin d'étudier la demande d'extension de la Zone économique de la Gourre d'Or à Cerizay pour répondre aux besoins de l'entreprise 50 Factory, une évolution du zonage du PLUi est envisagée sur des parcelles actuellement zonées à vocation d'habitat.

Pour s'assurer de la compatibilité de cette évolution avec l'environnement, le paysage et le cadre de vie à proximité, une mission d'étude a été confiée à un bureau d'étude spécialisé.

Ce travail préparatoire a notamment permis une phase d'appréhension des enjeux environnementaux et de faire mûrir le projet d'évolution.

Pour donner suite à ce travail, il est proposé d'engager une procédure de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ayant pour objet l'extension de la Zone économie de la Gourre d'Or à Cerizay en lieu et place de la zone d'habitat et d'une bande de foncier identifiée en Nj.

Les changements attendus porteront sur le règlement graphique et les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.

Cette procédure est soumise à un cas par cas ad hoc et fera l'objet d'une enquête publique.

Ainsi conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, il est proposé de prescrire la révision allégée n°3 du PLUi du Bocage Bressuirais.

En amont de l'enquête publique et conformément à l'article L103-2 du code de l'urbanisme, l'élaboration de la révision allégée n°3 du PLUi doit s'accompagner de mesures de concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration de la procédure, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Sont ainsi envisagées les modalités de concertation suivantes :

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

Le conseil communautaire est invité à :

- prescrire la révision allégée n°3 du Plan local d'urbanisme intercommunal ainsi présentée ;
- adopter les modalités de concertation associées à la procédure ;
- autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de cette délibération.

Après en avoir délibéré,

Le conseil adopte à l'unanimité cette délibération.

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

Transmis en préfecture le **20 MAI 2025**

Notifié ou publié le **20 MAI 2025**

Le Président,

-certifie sous sa responsabilité le caractère
exécutoire de cet acte

-informe que le présent acte peut faire l'objet
d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal
Administratif dans un délai de deux mois
à compter de la présente notification/ou publication.



Délibération DEL-CC-2025-140

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Extrait du Registre des Délibérations

MARDI 23 SEPTEMBRE 2025

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

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

Membres : 75 – Quorum : 38

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

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

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

Date de convocation : 17-09-2025

Secrétaire de séance : Pierre BUREAU

AMENAGEMENT DE L'ESPACE COMMUNAUTAIRE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal : arrêt de la révision allégée n°3 visant l'extension de la zone d'activité de la Gourre d'or à Cerizay

Annexes :

- Notice explicative de la révision allégée ;
- Etude environnementale ;
- Bilan de la concertation de la révision allégée.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L103-2 et suivant ainsi que les articles L153-34 ainsi que les articles R104-28 et suivants ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2021-201 en date du 9 novembre 2021 portant sur l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2022-130 en date du 4 octobre 2022 relative à la prescription de la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais relative à l'approbation de la déclaration de projet du centre de tri Unitri emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2024-005 en date du 30 janvier 2024 relative à l'approbation de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2024-118 en date du 2 juillet 2024 relative à la prescription de la Révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2025-012 en date du 28 janvier 2025 relative à l'arrêt de la Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2025-085 en date du 15 mai 2025 relative à la prescription de la Révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2025-086 en date du 15 mai 2025 relative à la prescription de la Révision allégée n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Vu l'arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais A-2025-37 en date du 9 juillet 2025 relatif la prescription de la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Considérant la demande d'examen au cas par cas ad-hoc transmis à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Nouvelle Aquitaine en date du 7 août 2025, pour solliciter une dispense d'évaluation environnementale sur le projet de révision allégée n°3 du PLUi ;

Considérant que le projet de révision allégée n°3 du PLU intercommunal du Bocage Bressuirais annexé à la présente est prêt à être arrêté ;

Considérant que la concertation associée à cette procédure s'est déroulée durant toute la période d'élaboration de la révision allégée n°3, conformément aux modalités définies dans la délibération de prescription, comme l'expose le bilan annexé à la présente délibération et que ce bilan doit être arrêté par le conseil communautaire.

Il est rappelé que la procédure de révision allégée n°3 porte sur l'extension de la zone d'activité économique de la Gourre d'Or à Cerizay, pour répondre aux besoins de développement de l'entreprise 50 Factory.

Une mission préalablement conduite le bureau d'étude Biotope, spécialisé en environnement, s'est assurée de la compatibilité de cette évolution avec l'environnement, le paysage et le cadre de vie à proximité.

L'évolution du PLUi proposée à travers cette révision se traduit par l'extension de zone Uxb (activités économiques) en lieu et place d'une future zone d'habitat (IAUh) incluant un petit secteur dédié à un projet de création de jardin familiaux (Nj).

Par ailleurs, l'extension de la ZA de la Gourre d'or entraîne la reconfiguration du périmètre et du fonctionnement de l'extension du quartier d'habitat de la Gourre d'or, prévus dans les Orientations d'Aménagements et de Programmatons (OAP) du PLUi initial.

Cette reconfiguration des OAP donne l'occasion d'intégrer de nouvelles données telles que :

- La possibilité d'étendre le site du Centre Technique Municipal pour accueillir un projet de production photovoltaïque ;
- L'introduction d'une densité maximale de logements et l'encadrement du pourcentage de production de Logements Locatifs sociaux ;
- L'extension du périmètre des OAP de ce secteur sur une zone Ub2 au nord-est ;
- La transformation de cette zone Ub2 en zone 1AUh pour harmoniser le zonage recouvert par les OAP.

Ces évolutions de PLUi, à l'appui de l'étude environnementale réalisée par Biotope, ont fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas ad-hoc auprès de la Mission Régionale d'Evaluation Environnementale (MRAe), sollicitant une dispense d'évaluation environnementale.

A la réception de l'avis de la MRAe et en amont de l'enquête publique, le Conseil Communautaire sera invité à statuer sur les suites à donner à cet avis.

A présent, la phase d'élaboration, c'est-à-dire de préparation du dossier de révision allégée n°3 du PLUi est achevée. Il convient donc de procéder à son arrêt, autrement dit, à stabiliser le dossier avant la phase de consultation et d'approbation. Cet arrêt du dossier doit s'accompagner d'un arrêt concomitant du bilan de concertation.

A l'issue de l'arrêt du projet de révision allégée n°3 du PLUi, la procédure se poursuivra par :

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

Le conseil communautaire est invité à :

- **arrêter le bilan de la concertation tel que présenté et annexé à la présente délibération ;**
- **arrêter le projet de révision allégée n°3 du Plan local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais tel que présenté et annexé à la présente délibération ;**
- **imputer les dépenses sur le Budget principal – dépenses d'investissement ;**
- **autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de cette délibération.**

Après en avoir délibéré,

Le conseil adopte à l'unanimité cette délibération.

Transmis en préfecture le **01 OCT. 2025**
Notifié ou publié le **01 OCT. 2025**

Le Président,
-certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte
-informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification/ou publication.
DEL-CC-2025-140

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



CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Extrait du Registre des Délibérations

MARDI 4 NOVEMBRE 2025

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

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

Membres : 75 – Quorum : 38

Présents (48) : Pierre-Yves MAROLLEAU, Emmanuelle MENARD, Claude POUSIN, Johnny BROSSEAU, Nicole COTILLON, André GUILLERMIC, Marie JARRY, Jérôme BARON, Pascal LAGOGUEE, Gilles PETRAUD, François MARY, Bruno BODIN, Dany GRELLIER, Yves CHOUTEAU, Anne-Marie REVEAU, Claire GINGREAU, Dominique REGNIER, Jean-Yves BILHEU, Serge BOUJU, Sébastien GRELLIER, Jean Claude METAIS, Philippe AUDUREAU, Anne-Marie BARBIER, Jean-Marc BERNARD, Sophie BESNARD, Jean-Pierre BODIN, André BOISSONNOT, Bernard CARTIER, Yannick CHARRIER, Julie COUTOUI, Pascale FERCHAUD, Jean-Baptiste FORTIN, Jean-Paul GODET, Catherine GONNORD, Aurélie GREGOIRE, Claudine GRELLIER, Etienne HUCAULT, Jean-Louis LOGEAS, Vincent MAROT, Rachel MERLET, Roland MOREAU, Pierre MORIN, Stéphane NIORT, Maryse NOURISSON-ENOND, Karine PIED, Denis PRISSET, Corinne TAILLEFAIT, Dominique TRICOT

Pouvoirs (12) : Cécile VRIGNAUD pouvoir à Roland MOREAU, Thierry MAROLLEAU pouvoir à Maryse NOURISSON-ENOND, Joël BARRAUD pouvoir à Anne-Marie REVEAU, Bérandère BAZANTAY pouvoir à Yannick CHARRIER, Nathalie BERNARD pouvoir à Serge BOUJU, Marie-Line BOTTON pouvoir à Rachel MERLET, Armelle CASSIN pouvoir à Stéphane NIORT, Jean-François MOREAU pouvoir à Emmanuelle MENARD, Nathalie MOREAU pouvoir à Etienne HUCAULT, Patricia TURPEAU pouvoir à François MARY, Véronique VILLEMONTAIX pouvoir à Bruno BODIN, Patricia YOU pouvoir à Claude POUSIN

Absents (27) : Pierre BUREAU, Cécile VRIGNAUD, Thierry MAROLLEAU, Joël BARRAUD, Christine SOULARD, Bérandère BAZANTAY, Sylvie BAZANTAY, Florence BAZZOLI, Jacques BELIARD, Nathalie BERNARD, Marie-Line BOTTON, Armelle CASSIN, Stéphanie FILLON, Pascal GABILY, Marie GAUVREIT, Jean-Jacques GROLLEAU, Muriel HELOU-DEVILLERS, Emmanuelle HERBRETEAU, Odile LIOUSRI-DROCHON, Jean-François MOREAU, Nathalie MOREAU, Sylvie RENAUDIN, Philippe ROBIN, Rodolphe ROUE, Patricia TURPEAU, Véronique VILLEMONTAIX, Patricia YOU

Date de convocation : 29-10-2025

Secrétaire de séance : François MARY

AMENAGEMENT DE L'ESPACE COMMUNAUTAIRE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal : dispense d'évaluation environnementale pour le projet de révision allégée n°3

Annexe : Avis conforme MRAe sur le dossier de révision allégée n°3

Vu le Code Général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L103-2 et suivants, les articles L153-34 et suivants ainsi que les articles R104-28 et suivants ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2021-201 en date du 9 novembre 2021 portant sur l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2023-022 relative à approbation de la déclaration de projet du centre de tri Unitri emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2024-005 en date du 30 janvier 2024 relative à l'approbation de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Vu les délibérations du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais portant sur les procédures en cours des révisions allégées n°1 à n°9, de la modification n°1 et des modifications simplifiée n°2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Vu plus particulièrement les délibérations du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2025-085 en date du 15 mai 2025 et DEL-CC-2025-140 en date du 23 septembre 2025 relatives à la prescription et à l'arrêt de la Révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Considérant l'avis conforme de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) Nouvelle Aquitaine n°2025ACNA169 en date du 1 octobre 2025, dispensant la révision allégée n°3 du PLUi d'évaluation environnementale.

Il est rappelé que la procédure de révision allégée n°3 porte sur l'extension de la zone d'activité économique de la Gourre d'Or à Cerizay, pour répondre aux besoins de développement de l'entreprise 50 Factory.

Le dossier a été arrêté lors du conseil communautaire du 23 septembre 2025 puis transmis aux personnes publiques associées à la procédure, ainsi qu'aux communes du territoire, pour avis.

Entre temps les services de l'Agglo2b ont reçu l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) sur la demande d'examen au cas par cas sollicitant une dispense d'évaluation environnementale pour cette révision. Il s'agit d'un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de révision allégée n°3.

Conformément à l'article R104-33 du Code de l'urbanisme, la communauté d'agglomération Bocage Bressuirais doit rendre une décision en ce sens avant l'organisation de l'enquête publique.

Le conseil communautaire est invité à :

- **prendre en compte l'avis rendu par la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale pour se dispenser de conduire une d'évaluation environnementale sur le dossier de révision allégée n°3 du PLUi ;**
- **autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de cette délibération.**

Après en avoir délibéré,

Le conseil adopte à l'unanimité cette délibération.

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

Transmis en préfecture le **12 NOV. 2025**

Notifié ou publié le **12 NOV. 2025**

Le Président,

-certifie sous sa responsabilité le caractère
exécutoire de cet acte

-informe que le présent acte peut faire l'objet
d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal
Administratif dans un délai de deux mois
à compter de la présente notification/ou publication.



**Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité
environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine relatif au projet de
révision allégée n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal
(PLUi) de la communauté d'agglomération Bocage Bressuirais (79)**

N° MRAe 2025ACNA169

Dossier KPPAC-2025-18519

**Avis conforme rendu
en application du deuxième alinéa de l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle-Aquitaine

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme notamment son article R. 104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 relatif à l'inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n°2023-504 du 22 juin 2023 portant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale des plans et programmes ;

Vu la décision du 1^{er} septembre 2025 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale portant délégation de compétence à ses membres pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 104-33 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Vu le dossier fourni par la personne publique responsable enregistré sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposé par la communauté d'agglomération Bocage Bressuirais (79), reçu le 7 août 2025 relatif à la révision allégée n°3 de son PLUi, en application des articles R. 104-33 deuxième alinéa à R. 104-35 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de l'Agence régionale de santé en date du 1^{er} septembre 2025 ;

Considérant que la communauté d'agglomération Bocage Bressuirais (33 communes regroupant en 2022 74 140 habitants sur un territoire de 1 319 km²), compétente en matière d'urbanisme, souhaite apporter une troisième révision allégée à son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) ; que le PLUi a fait l'objet d'un avis de la MRAe en date du 4 septembre 2021¹ et a été approuvé le 9 novembre 2021 ;

Considérant que la révision allégée vise à permettre le développement d'une entreprise existante par l'extension de la zone d'activités économiques de « La Goutte d'or » sur la commune de Cerizay ; qu'elle porte ainsi sur :

- le reclassement d'une zone à urbaniser à vocation d'habitat 1AUh (0,93 hectare) et une zone naturelle de jardin Nj (0,26 hectare) en zone urbaine économique Uxb ;
- le reclassement de 0,93 hectare de zone urbaine Ub2 en zone 1AUh en compensation et la modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de cette zone 1AUh ;

Considérant que les préconisations consistant à préserver les haies caractérisées sur le secteur de projet comme habitats d'espèces d'intérêt ne sont reportées qu'au sein du schéma de l'OAP ; que le rapport juridique entre une OAP et une autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager) est un lien de compatibilité, qui ne garantit pas une protection efficace des espaces naturels à préserver ; que des outils de protection de type espace boisé classé (EBC) ou protection pour des motifs écologiques ou paysagers (articles L. 151-23 ou L. 151-19 du Code de l'urbanisme) sont à privilégier pour garantir plus efficacement cette préservation ;

Attendu que, selon l'article R104-35 du Code de l'urbanisme, le dossier de révision allégée n°3 du PLUi est transmis à la MRAe à un stade précoce, et au plus tard, avant l'examen conjoint, la soumission pour avis ou la notification aux personnes publiques associées ; qu'il convient d'ajuster le projet de révision allégée, avant son approbation, afin de traduire réglementairement les dispositions figurant au sein de l'OAP ;

Considérant les informations fournies par la collectivité et les attendus de la MRAe à prendre en compte par la personne publique responsable ;

rend un avis conforme

sur **l'absence de nécessité** de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de révision allégée n°3 du PLUi de la communauté d'agglomération Bocage Bressuirais (79).

Conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la communauté d'agglomération Bocage Bressuirais rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission Régionale d'Autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Fait à Bordeaux, le 1^{er} octobre 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,

le membre délégataire

Signé

Patrice Guyot

¹ https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2020_9829_plui_e_bocage_bressuirais_avis_ae_signe.pdf



REVISION ALLEGEE N°3

Bilan de la concertation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire du 13 mai 2025 portant arrêt du projet de révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Bocage Bressuirais

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

Prescription	Arrêt	Approbation
13 mai 2025	23 septembre 2025	
Approbation 09 novembre 2021		
Evolutions : • 28/10/2022 : Mise à jour – Servitude d'utilité publique • 21/03/2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité – projet de centre de tri UNITRI • 02/05/2023 : Mise à jour – inscription au titre des monuments historiques d'une maison– Faye l'Abbesse • 30/01/2024 : Modification simplifiée		

REVISION ALLEE N°3	1
1. LE CADRE REGLEMENTAIRE ET LES OBJECTIFS	3
1.1. L'obligation de concertation	3
1.2. La concertation dans le cadre de la révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais	3
1.2.1. Objectifs de la concertation associée à la procédure	3
1.2.2. Rappel des modalités de la concertation définies dans la délibération du 13 mai 2025	4
2. LE CONTENU DE LA CONCERTATION ET LES MOYENS DE L'INFORMATION	5
2.1. Publication d'articles sur le Site internet de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais	5
2.2. Publication d'article dans la presse locale	7
2.3. Organisation d'une réunion publique conjointe pour les révisions allégées n°3 et 4 et mise à disposition d'un registre d'observations	8
2.4. Adresse électronique dédiée	9
3. LA CONCERTATION COMPLEMENTAIRE	10
BILAN GENERAL DE LA CONCERTATION	12
ANNEXE 1 : SUPPORT DE PRESENTATION DE LA REUNION PUBLIQUE DU 9 JUILLET 2025	13

1. LE CADRE REGLEMENTAIRE ET LES OBJECTIFS POURSUIVIS

1.1. L'obligation de concertation

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a rendu obligatoire la concertation auprès du public pendant l'élaboration du PLU et ce jusqu'à son arrêt par le Conseil Communautaire.

Conformément à l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme, le Plan local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) fait l'objet d'une concertation. Les objectifs et modalités de la concertation sont précisés par le Conseil communautaire (art. L. 103-3). « Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et proposition qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente » (art. L. 103-4).

Enfin, à l'issue de la concertation, le Conseil Communautaire en arrête le bilan, ce dernier est joint au dossier d'enquête publique (article L. 103-6).

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

1.2.1. Objectifs de la concertation associée à la procédure

Au-delà des aspects réglementaires répondant aux obligations du Code de l'urbanisme, la concertation mise en place dans cette procédure de révision allégée n°3 a pour ambition de :

- Mettre en avant une démarche respectueuse des enjeux écologiques et paysagers dans la manière de mener la procédure ;
- S'assurer de l'acceptation locale, notamment vis-à-vis des riverains ;
- Recenser d'éventuels projets à proximité pour les intégrer dans la réflexion globale.

A noter que cette concertation s'est en partie effectuée de manière conjointe avec celle relative à la procédure de révision allégée n°4 portant sur la prise en compte des entreprises isolées.

1.2.2. Rappel des modalités de la concertation définies dans la délibération du 13 mai 2025

La délibération du Conseil Communautaire de l'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2025-085 en date du 13 mai 2025 définit les objectifs et modalités de la concertation :

- Mise à disposition sur le site internet de la Communauté d'agglomération - aggro2b.fr - d'éléments d'information permettant de suivre le contenu et les avancées de la procédure ;
- Publication d'articles dans la presse locale ;
- Organisation d'une réunion publique d'information sur les projets et d'échange avec les habitants notamment les riverains ;
- Création d'une adresse mail dédiée permettant de recueillir les remarques et observations des habitants.

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

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

Dès le lancement de la procédure de révision allégée n°3, une page dédiée a été créée sur le site internet de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais accessible via l'URL suivant :

<https://www.agglo2b.fr/habitat-et-urbanisme/1363-revision-allee-3>

Cette dernière a été actualisée au fur et à mesure de l'avancée du dossier.

Depuis le lancement de sa publication jusqu'au 1^{er} septembre 2025, elle a enregistré 806 vues. Ces articles ont permis aux visiteurs de s'informer de l'élaboration de la procédure.

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



[L'agglo](#) | [Commande publique](#) | [Recrutements & stages](#)

27 Boulevard du Colonel Aubry
BP 90184 - 79304 Bressuire Cedex

05 49 81 19 00

05 49 81 02 20

[Formulaire de contact](#)

ENVIRONNEMENT

ÉCONOMIE

CULTURE

SERVICES À LA PERSONNE

TOURISME & LOISIRS

AMÉNAGEMENT & PROJETS

HABITAT & URBANISME

TRANSPORTS & MOBILITÉ

[Accueil](#) / [Habitat & urbanisme](#) / [Aménagement](#) / Révision allégée 3

Révision allégée 3

Permettre l'extension de la zone d'activité de la Gourre d'Or à Cerizay

Le 13 mai dernier, le conseil communautaire de l'Agglomération du Bocage Bressuirais a prescrit deux nouvelles révisions allégées du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI).

L'une d'elle, la révision allégée n°3, porte sur l'extension de la zone d'activités de la Gourre d'or à Cerizay. Cette extension est rendue nécessaire par les besoins de développement d'une entreprise présente sur le secteur. Elle doit s'effectuer sur des terrains actuellement classés en zone future d'habitat dans le PLUI, de l'autre côté de la rue Jean Giraud.

La procédure d'évolution du PLUI vise donc à changer la destination de ce foncier au profit d'un zonage à vocation économique. C'est révision donne également l'opportunité d'étendre la zone d'activité au nord du Centre Technique Municipal, afin de permettre à la collectivité de reconfigurer son site, pour l'accueil d'ombrrières photovoltaïques. Enfin, les principes d'aménagements de ce secteur (à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation) sont retravaillés pour tenir compte du nouveau périmètre dédié à l'habitat.

Une première restitution publique s'est déroulée le jeudi 9 juillet 2025, à la Salle Victor Hugo - Place du Saint-Père - 79140 CERIZAY.

➔ [Présentation restitution publique PLUI du 9 juillet 2025](#)

La période de concertation du public se poursuit jusqu'au mois de septembre 2025.

Contact pour donner votre avis ou demander des renseignements à l'adresse suivante : revisionPLUI3.ecoZA@agglo2b.fr

Espace habitat et énergie

27 boulevard du Colonel Aubry
BP 90184 - 79304 Bressuire Cedex

05 49 81 19 45

[Formulaire de contact](#)
info.habitat@arobase.agglo2b.fr

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

[Mentions légales](#) | [Toutes les actualités](#) | [Politique d'utilisation des cookies](#) | [Mentions d'information](#) | [Données personnelles](#)

AGGLOMÉRATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS 2025 |

La pages internet dédiée à la révision allégée n°3 du PLUI du Bocage Bressuirais - septembre 2025

2.2. Publication d'article dans la presse locale

Malgré la transmission d'un communiqué de presse auprès des deux journaux locaux (Courier de l'ouest et La nouvelle république), un seul article a été publié durant la phase de concertation

Support	Date	Titre de l'article
Courier de l'Ouest	7 juillet 2025	Deux nouvelles révisions allégées du PLUi au service de l'économie

URBANISME

Deux nouvelles révisions allégées du PLUi au service de l'économie

Le 13 mai dernier, le **Conseil communautaire de l'Agglomération du Bocage bressuirais** a prescrit deux nouvelles révisions allégées du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

La première (révision allégée n° 3) porte sur l'extension de la zone d'activités de la Gourre-d'Or à Cerizay. Cette extension doit s'effectuer sur des terrains actuellement classés en zone future d'habitat dans le PLUi, de l'autre côté de la rue Jean-Giraud. La procédure d'évolution du PLUi vise donc à changer la destination de ce foncier au profit d'un zonage à vocation économique.

L'autre révision allégée (n° 4) concerne la prise en compte des besoins de cinq entreprises isolées par la création ou l'ajustement d'un zonage adapté à leur localisation, leur pérennité et leur évolution. Ces entreprises sont : le restaurant Zalamaké à Chiché,

l'ex-fromagerie Thibaudeau à Geay, BNE (Bois nature énergie) à La Chapelle-Saint-Laurent, Eko bois au Pin et Bois Saint-Laurent à Mauléon.

Une réunion mercredi

Une réunion publique destinée à présenter ces projets de révisions allégées et recueillir les avis du public aura lieu mercredi 9 juillet, à 18 h 30, salle Victor-Hugo, place du Saint-Père à Cerizay. Lors de cette réunion, tous les projets seront présentés et les participants seront invités à exprimer leurs avis.

En cas d'impossibilité de participer à cette réunion et pour plus d'informations, il est possible de suivre le dossier sur le site www.agglo2b.fr, rubrique aménagement/projet/PLUi. Contact : revision-PLUi4.entreprises-isolees@agglo2b.fr



L'une des révisions allégées concernera l'extension de la zone d'activités économiques de la Gourre-d'Or, à Cerizay.

Photo : Giscard Mart

2.3.Organisation d'une réunion publique conjointe pour les révisions allégées n°3 et 4 et mise à disposition d'un registre d'observations

Une réunion publique a été organisée le mercredi 9 juillet 2025 à 18h30 à la salle Victor Hugo – Place du St Père, 79140 Cerizay.

Cette réunion a fait l'objet d'une communication spécifique par voie de presse (cf. article ci-dessus), sur le site internet de l'Agglo2b et celui de la commune de Cerizay, sur la page Facebook de Cerizay, par mail auprès des porteurs de projets et par courriers auprès des riverains.

Cette réunion avait pour objet de présenter les projets, le résultat des études environnementales menées sur les sites et les propositions d'évolutions du PLUI pour les révisions allégées n°3 et 4.

Elle a réuni une quinzaine de participants dont des porteurs de projets et des riverains des sites concernés.

Résumé des échanges concernant la révision allégée n°3:

Interrogation d'un participant sur les conséquences du projet d'extension de la zone d'activité sur la perte du potentiel de construction à vocation d'habitat.

Réponse : La diminution des possibilités constructibles d'habitations est d'environ 20 logements (sur la base de 16 logements à l'hectare imposée par le PLUI). Or, la première opération conduite sur ce secteur présente un excédent de 18 logements : la diminution de surface constructible dédiée à l'habitat est d'ores et déjà compensée.

Ces échanges se sont accompagnés de cinq inscriptions sur le registre mis à disposition dans la salle.

Néanmoins, le registre ayant été confondu avec une feuille d'émargement, il ne contient aucune observation particulière.

2.4. Adresse électronique dédiée

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

Aucun courriel n'a été réceptionné.

3. La concertation complémentaire

Les modalités de concertation prescrites par délibération ont été complétées par la transmission de courriers aux propriétaires riverains des sites concernés pour :

- informer de la procédure,
- inviter à la réunion publique,
- mettre à disposition les coordonnées du référent du dossier.

Exemple de courrier transmis aux riverains

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



Le Vice-Président,

à

79430 LA CHAPELLE ST LAURENT

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

Réf : 2023D/001785

Bressuire, le 19 juin 2025

Objet : invitation à la réunion publique sur les révisions allégées n° 3 et 4 du PLUI

Madame, Monsieur,

Le 13 mai dernier, le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais a prescrit deux procédures pour faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI).

La première révision allégée (n°3) porte sur l'extension de la zone d'activités de la Gourde d'or à Cerizay, cette évolution étant devenue nécessaire pour accompagner les besoins de développement de l'entreprise 50 Factory.

En effet, après plusieurs extensions et réaménagements des bâtiments actuels, cette entreprise au développement exceptionnel n'a plus de possibilité d'évoluer sur son emprise foncière.

Une nouvelle extension du site est donc nécessaire et doit s'effectuer sur des terrains actuellement classés en zone future d'habitat dans le PLUI, de l'autre côté de la rue Jean Giraud. La procédure d'évolution du PLUI vise donc à changer la destination de ce foncier au profit d'un zonage à vocation économique.

La deuxième révision allégée (n°4) concerne la prise en compte des besoins de 5 entreprises isolées par la création ou l'ajustement d'un zonage adapté à leur localisation, leur pérennité et leur évolution.

Ces entreprises sont :

- Le restaurant Zalamaké - Chiché
- Ex-fromagerie Thibaudeau - Geay
- BNE - Bois Nature Energie - La Chapelle St Laurent
- Eko Bois - le Pin
- Bois St Laurentais - Mauléon

www.agglo2b.fr



Dans ce cadre, et compte tenu de votre qualité de riverain pour l'un de ces projets, je vous informe qu'une **réunion publique destinée à présenter ces projets de révisions allégées et recueillir les avis du public aura lieu** :

le mercredi 9 juillet 2025 à 18h30
Salle Victor Hugo - Place du Saint Père
79300 Cerizay

Lors de cette réunion, tous les projets seront présentés et les participants seront invités à exprimer leurs avis.

En cas d'impossibilité de participer à cette réunion et /ou pour plus d'information, il est possible de suivre le dossier sur la page dédiée du site internet de l'Agglo2b:

<https://www.agglo2b.fr/habitat-et-urbanisme/1318-procedure-d-evolution-du-plui>

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

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



Bilan général de la concertation

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

Les participants n'ont effectué aucune remarque ou d'observation sur le fond ou la forme du dossier de révision allégée n°3.

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

Annexe 1 : Support de présentation de la réunion publique du 9 juillet 2025


BOCAGE BRESSUIRAIS

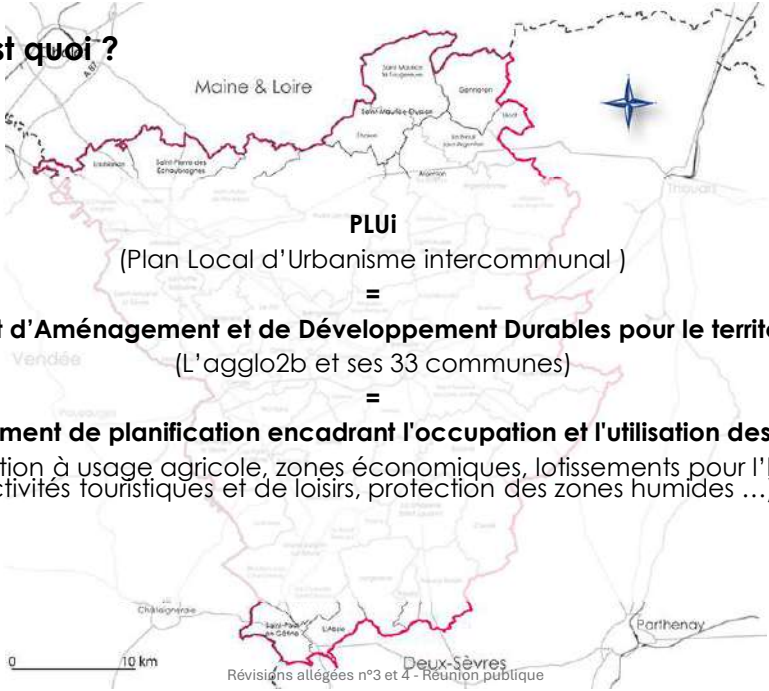
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI)
RÉVISIONS ALLÉGÉES N° 3 ET 4

RÉUNION PUBLIQUE
09 juillet 2025



1

Le PLUi c'est quoi ?




BOCAGE BRESSUIRAIS

PLUi
(Plan Local d'Urbanisme intercommunal)

=

Projet d'Aménagement et de Développement Durables pour le territoire
(L'agglo2b et ses 33 communes)

=

Document de planification encadrant l'occupation et l'utilisation des sol
(construction à usage agricole, zones économiques, lotissements pour l'habitat, activités touristiques et de loisirs, protection des zones humides ...)



2

Le PLUI en évolution



Approuvé le 9 novembre 2021 pour un horizon à 10 ans, avec la possibilité de l'adapter pour :

- tenir compte de l'évolution des réglementations;
- corriger des omissions;
- accompagner de nouveaux projets structurants;
- ...

Dans la poursuite de l'intérêt général, et en restant compatible avec le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Révisions allégées n°3 et 4 - Réunion publique

3



Le PLUI en évolution



Depuis le 9 novembre 2021

- **Mise à jour** en date du 28/10/2022, visant l'intégration de servitudes d'utilité publique - **Achevée**
- **Mise en compatibilité** par déclaration de projet en date du 21/03/2023 portant sur le projet de centre de tri UNITRI - **Achevée**
- **Mise à jour** en date du 2/05/2023 pour l'instauration d'une servitude de 500m autour d'un monument historique à Faye L'Abbesse - **Achevée**
- **Modification simplifiée** approuvée en date du 30/01/2024 visant à rectifier des erreurs de conceptions - **Achevée**
- **Révision allégée n°1** pour permette la traduction du Schéma Directeur des Energies Renouvelables et des Récupérations (SDEnR&R) au sein des documents du PLUi, afin de lui donner une portée réglementaire. - **en cours**
- **Révision allégée n°2** pour une évolution du maillage d'hébergements touristiques - **en cours**
- **Révision allégée n°3** pour l'extension de la zone d'activités de la Gourre d'or, sur la commune de Cerizay - **en cours**
- **Révision allégée n°4** pour l'intégration d'activités économiques isolées dans des secteurs adaptés à leurs caractéristiques et leur pérennité - **en cours**

Révisions allégées n°3 et 4 - Réunion publique

4





PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI)
RÉVISION ALLÉGÉE N° 3
EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS DE LA GOURRE D'OR

Révision allégée n°3 - Réunion publique



5



Objectifs de la révision allégée n°3 – 1/2

L'Agglo2b est :

- Une collectivité compétente en matière de développement économique
- Qui vise à constituer une offre d'accueil des entreprises plus lisible et plus cohérente avec l'armature urbaine, en priorité sur les zones d'activités économiques pour les activités industrielles et entrepôts.

Le PLUI prévoit un réseau de zones d'activités, dans une enveloppe foncière limitée, et répartie sur l'ensemble du territoire de l'Agglo2b.

En l'absence de besoins de développement sur la ZA de la Gourre d'or à Cerizay, cette dernière avait été réduite pour favoriser d'autres secteurs.

Révision allégée n°3 - Réunion publique



6

Objectifs de la révision allégée n°3 - 2/2



Depuis, **l'entreprise 50 Factory**, implantée sur la ZA de la Gourre d'or poursuit son développement et a besoin d'agrandir son site au-delà de son emprise foncière actuelle.

Cet agrandissement ne peut se faire que vers le nord de la rue Jean Giraud, sur un secteur ciblé pour le développement de l'habitat dans le PLUI. **La présente révision du PLUI vise donc à transformer cette zone d'habitat futur pour lui réaffecter une vocation économique.**

Cette adaptation est étendue au nord du Centre Technique Municipal pour permettre l'évolution du site, dans la perspective d'installer des ombrières photovoltaïques.

Révision allégée n°3 - Réunion publique

7

7

Evolution de l'entreprise





2009

Création du site «50Occaz.com»

Après quelques ventes sur Leboncoin, Willy Maréchal crée «50Occaz.com» et propose des pièces détachées d'occasion pour 50 à 60€, scooter et cyclomoteur. Il rachète des véhicules accidentés ou en panne, qu'il démonte. Première commande : des cartonnages pour scooter PGO. Le projet est lancé !



2012

Premier bâtiment / emploi

Un pas est franchi en lançant la construction d'un bâtiment de 200m² à Pouzauges (85). Ce développement s'accompagne de l'embauche du premier salarié pour permettre le démontage de plus de véhicules afin de pouvoir proposer un plus grand choix de pièces détachées en stock.



2013

900 commandes par mois !

Le plus des pièces d'occasion, une gamme de produits neufs est lancée, 50 Occaz devient 50 Factory. C'est plus de 900 commandes qui partent chaque mois de l'entrepôt.



2015

50 Factory s'installe à Cerizay !

Un stock très important nécessite un nouveau développement dans des locaux plus adaptés. 50 Factory s'installe à Cerizay !



2019

6000 commandes par mois !

L'arrivée du stockage à l'international : le choix est fait de traduire le site internet dans plusieurs langues (Anglais, Allemand, Italien, Espagnol). Cette stratégie s'accompagne de la présence de 50 Factory au salon du 2 Roues de Lyon. Agrandissement des locaux de 500m².



2021

Nouvel agrandissement de 1200m2

Un nouvel agrandissement de 1200m² voit le jour pour permettre toujours plus de stockage. Les services qualitatifs et modifs sont bien sûr entretenus avec Agglo Bressuirais de référence. Des nouveaux collaborateurs intègrent l'équipe, notamment pour la conception et réalisation de pièces détachées en impression 3D. L'effort atteint 80 salariés.



2023

1500 commandes par jour !

Notre engagement envers l'innovation nous a permis d'intégrer des technologies dans notre quotidien, facilitant le travail de nos équipes grâce à des outils tels que les formateurs à carnet et le robot de triage. Mais nos efforts ne se limitent pas aux améliorations internes, un nouvel univers s'ouvre à nous avec l'intégration du vélo. De Lyon à Milan, en passant par Cologne, nous traversons les frontières pour participer à divers salons. Au cœur de cette effervescence se trouve le « Salon de la Mob », un événement créé par nos équipes qui attire 775 véhicules et 4500 visiteurs lors d'un week-end inoubliable.



2024

50 Factory fête ses 15 ans

Notre présence sur les réseaux sociaux se renforce, nous passons ainsi le cap des 500 000 abonnés sur TikTok. Nous sommes partenaires de l'événement Rallye Dakar et sponsorisons le Supercross de Paris. Nous maintenons notre présence sur les grands salons que sont l'EICMA et le salon de Lyon. Nous offrons notre gamme de produits pour le vélo.



2025

Nouvel univers : la motoculture

Dans un souci de constante innovation et afin de servir au plus près nos clients, nous avons ouvert cette année un nouvel univers : la motoculture. Nous renforçons également notre présence dans l'univers du vélo avec une gamme de produits toujours plus étendue, une refonte structurée à 360° opérée par la même équipe afin de se retrouver plus facilement dans les différents univers. 50 Factory est partenaire d'événements tels que le SX Tour, le Supercross de Paris ou encore le Rallye Dakar, renforçant sa présence dans le tout-terrain.

Révision allégée n°3 - Réunion publique

8

8

Evolution de l'entreprise depuis 2015



Révision allégée n°3 - Réunion publique

9

Possibilité d'extension



Révision allégée n°3 - Réunion publique

10

Photos des sites actuel et futur



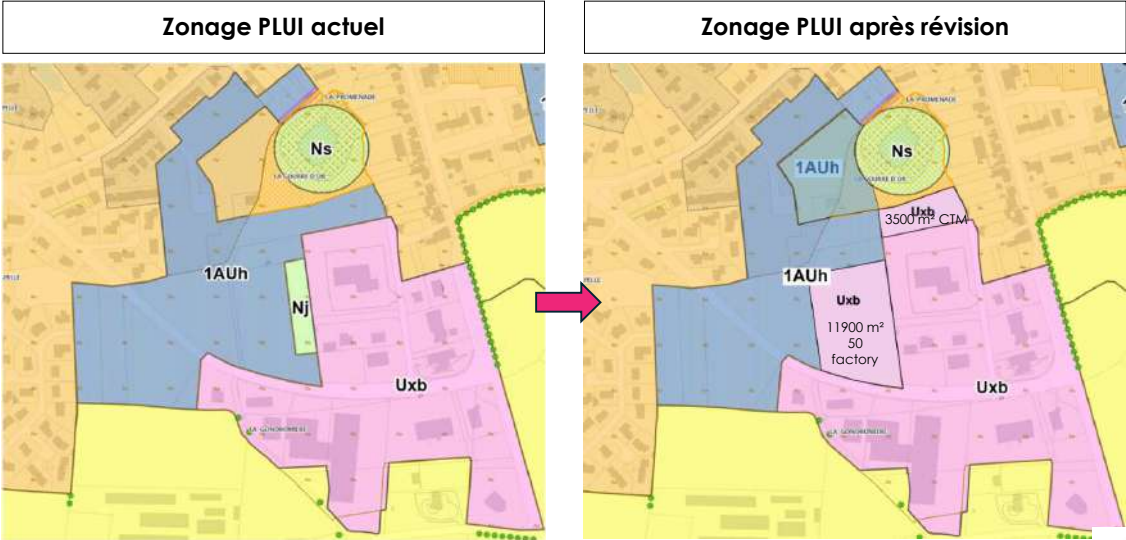
BOCAGE BRESSUIRAIS

11

Révision allégée n°3 - Réunion publique

11

ZA de la Gourre d'or – Adaptation du zonage



BOCAGE BRESSUIRAIS

12

Révision allégée n°3 - Réunion publique

12

Synthèse des modifications du zonage 1/2



Projet 50 Factory :

- Extension de la zone Uxb (+11900m²) à l'ouest du CTM pour le développement de 50 factory
- Réduction du secteur 1AUh destiné à l'habitat (-9300m²)
- Suppression d'un secteur Nj (-2600m²) prévu initialement pour créer des jardins familiaux

Projet Centre Technique municipal :

- Extension de la zone Uxb au nord du CTM pour l'évolution du site actuel pour installation d'ombrières photovoltaïques (+3500m²)
- Réduction équivalente du secteur 1AUh (-3500m²)

Harmonisation de zonage à vocation d'habitat

- Transformation de 9000m² de secteur Ub2 en 1AUh sur l'ancien site Deux-Sèvres Habitat (à l'ouest du site historique de la Gourre d'or) pour harmoniser le zonage et faciliter l'instruction des futurs projets

Révision allégée n°3 - Réunion publique

13



13

Synthèse des modifications du zonage 2/2



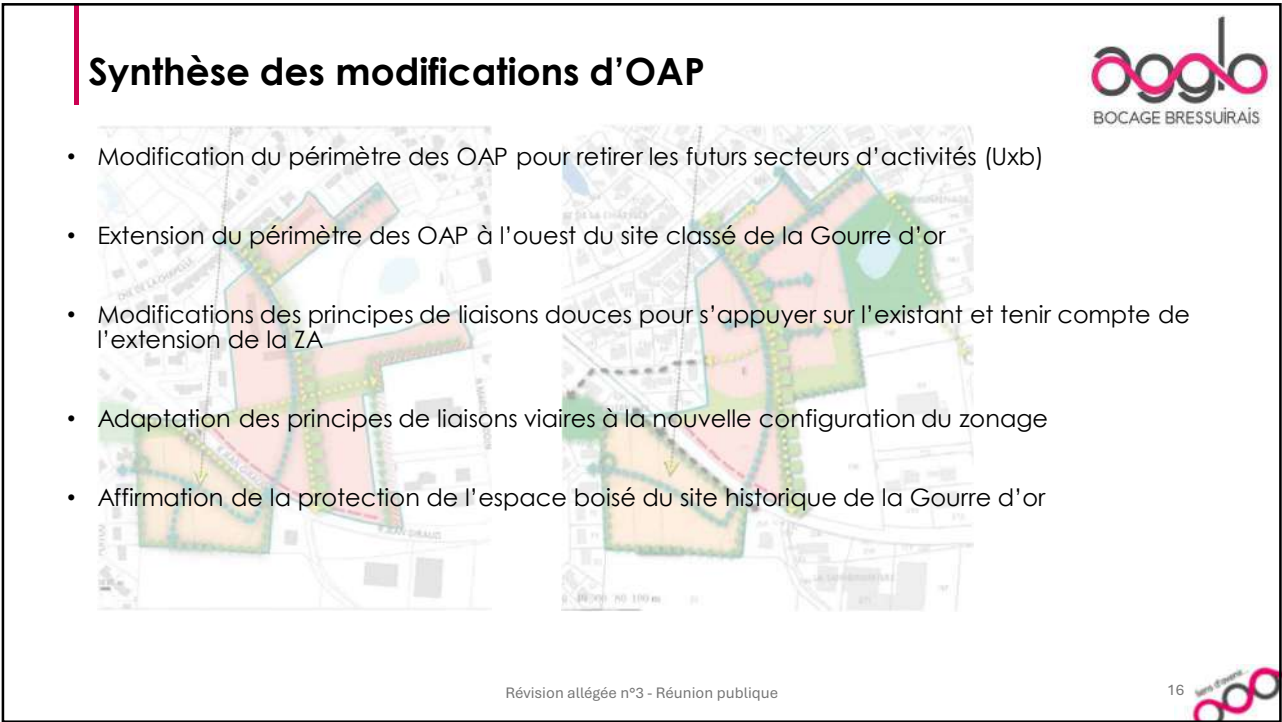
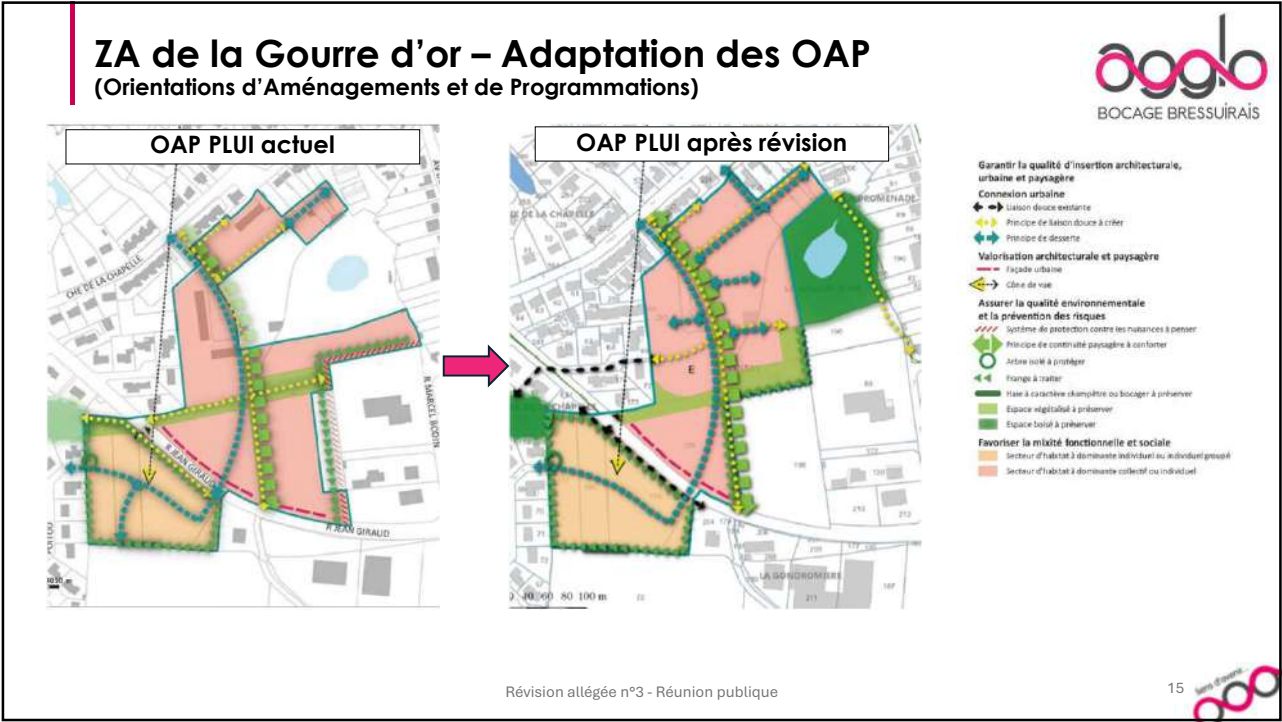
Libellé secteur zonage	Superficies PLUi en vigueur au 09/07/2025	50 Factory	CTM	harmonisation zonage secteur habitat Gourre d'or	Cumul des modifications de superficie de la RA3	Superficies PLUi RA3 nouvelle répartition	% évolution de surface lié à la RA3
	en ha	en ha	en ha	en ha	en ha	en ha	
Ub2	587,71			0,9000	0,9000	588,61	0,1531
Uxb	531,29	1,1900	0,3500		1,5400	532,83	0,2899
1AUh	140,8	-0,9300	-0,3500	-0,9000	-2,1800	138,62	-1,5483
Nj	19,96	-0,2600			-0,2600	19,70	-1,3026
TOTAL	132805,75				0,00	132805,75	

Révision allégée n°3 - Réunion publique

14



14



Potentiel de constructions d'habitations



L'OAP en vigueur prévoit un potentiel de 94 nouveaux logements estimé sur la base de 16logts/hectares pour un périmètre de 5,92ha.

L'extension de la zone d'activités vient prélever environ 1,28hectares sur ce périmètre initial, soit l'équivalent de 20 logements. 0,9ha de secteur 1AUh sont ajoutés par la transformation du secteur Ub2 mais sans gain de potentiel constructible.

Toutefois, un permis de construire délivré sur ce secteur(au sud de la rue Jean Giraud) prévoit 30 logements sur 0,78ha, soit 18 logements de plus que prévu pour une telle superficie. La « perte» de surface dédiée à l'habitat est d'ores et déjà compensée.

Par ailleurs, la commune reçoit de nombreux promoteurs qui souhaitent densifier bien au-delà de ce qui était prévu lors de l'élaboration du PLUI. Cette révision allégée donne l'occasion d'intégrer des densités maximales de logements ainsi qu'un pourcentage mini et maxi de Logements Locatifs Sociaux (LLS).

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements (n)	Densité minimale (lgts/ha)	Densité maximale (lgts/ha)	Taux de LLS minimal	Taux de LLS maximal
5,54	88> n > 243	16	44	20 %	90 %

Révision allégée n°3 - Réunion publique

17



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL RÉVISION ALLÉGÉE N° 4 INTÉGRATION DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ISOLÉES

Révision allégée n°4 - Réunion publique

18



Objectifs de la révision allégée n°4



Le PLUI s'est attaché à **repérer les entreprises les plus isolées**, en dehors des parcs d'activités et/ou à l'écart des secteurs urbanisés ou à urbaniser (U et AU), pour en permettre la pérennité et l'évolution limitée.

Ces dernières sont **délimitées par des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Nhx**, associés à un règlement écrit spécifique à ce genre de destination. Il en existe actuellement 21 à l'échelle de l'Agglo2b.

Depuis l'approbation du PLUi en 2021, il est apparu que **trois entreprises n'ont pas bénéficié d'un zonage adapté et que pour deux autres, le périmètre retenu pour leur fonctionnement s'avère trop exigü**.

L'adaptation du PLUI pour la révision allégée n°4 se caractérise donc par:

- La modification du règlement graphique (plans de zonage)
- La modification du règlement écrit du secteur Nhx
- L'actualisation du tableau récapitulatif des surfaces de ces plans

Révision allégée n°4 - Réunion publique

19

19

Les entreprises concernées



Entreprise	Commune	Adresse	Activités existantes	Zonage initial	Zonage proposé	Motif de l'adaptation requise
Restaurant Zalamaké	Chiché	Lieu-dit Le bois de Bressuire	Restaurant	Nf	Nhx	Omission / zonage inadapté
ex Fromagerie Thibaudeau	Geay	36 route de Bressuire	Gwladys Events - organisation d'évènements	A	Uxc	Omission / zonage inadapté
SARL BNE	La Chapelle St Laurent	Impasse de l'Olivette / La Barbère	Production bois de chauffage / Plaque	A et Nhx	Nhx	Régularisation /zonage NHx existant mais trop réduit
EKO BOIS	Le Pin	La Garde	Production bois décheté pour chaufferie collective / piquets et ganivelles	A et Nhx	Nhx	Régularisation /zonage NHx existant mais trop réduit
Bois St Laurentais	Mauléon	Chapelle Largeau Bois de la chatte	Production bois de chauffage Bois d'oeuvre	A	Nhx	Omission / zonage inadapté

Révision allégée n°4 - Réunion publique

20

20

10

Des études environnementales préalables



- **Étude environnementale obligatoires** menée par le bureau d'étude BIOTOPE pour analyser l'état environnemental des sites
- Délimitation des périmètres du nouveau zonage en tenant compte des :
 - secteurs à enjeux écologiques (faune, flore)
 - zones humides
 - secteurs à sensibilité paysagère

Cette démarche permet d'écarter le foncier présentant des enjeux environnementaux et limiter l'impact des procédures sur la biodiversité et les paysages



1 – Chiché – Le Bois de Bressuire

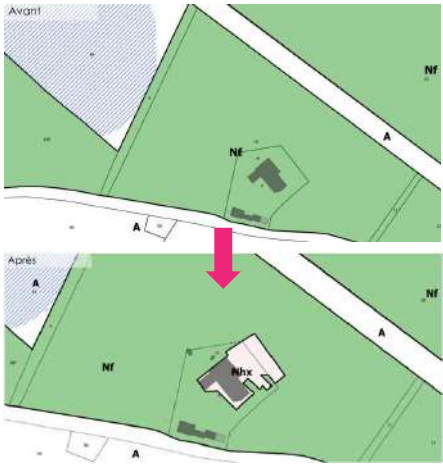


Description du site concerné

- Transformation du zonage Nf en STECAL Nhx qui intégrera le bâtiment d'activité et les abords immédiats (terrasse et stationnement)



Évolution du PLUI



2 – Geay – Route de Bressuire



Description du site concerné

Inscription du site dans la continuité du zonage en créant un secteur Uxc pour le bâtiment, les accès, le stationnement existant et le foncier non aménagé situé entre cette entreprise et la zone Ua1 du bourg.



Évolution du PLUI



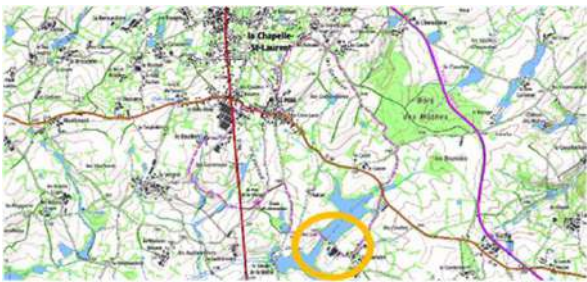
Révision allégée n°4 - Réunion publique

3- La Chapelle Saint Laurent – La Barbère



Description du site concerné

- Étendre le secteur Nhx à la partie sud de la parcelle actuellement classées zone A, pour permettre les manœuvres des engins et un développement éventuel de l'entreprise.
- Rectification de la zone Ns pour épouser les limites cadastrales



Évolution du PLUI

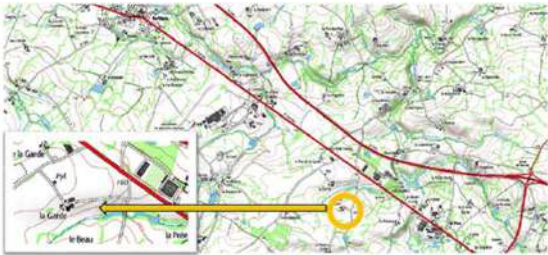


Révision allégée n°4 - Réunion publique

4- Le Pin – La Garde

Description du site concerné

- Étendre le secteur Nhx sur les aires de stockages extérieures existantes, actuellement classées en zone A.
- Le secteur Nhx actuel sera réduit dans sa partie sud et ouest pour un reclassement en zone A (3509 m²).



Évolution du PLUI

Avant

Après



Révision allégée n°4 - Réunion publique

25

25

5- Mauléon – La Chatte

Description du site concerné

- Création d'un secteur Nhx adapté pour l'entreprise, pris sur la zone A



Évolution du PLUI

Avant

Après



Révision allégée n°4 - Réunion publique

26

26

13

Les compensations

- Rappel : Compensation partielle sur le site de La Garde (Eko bois - commune de Le Pin) où le STECAL Nhx prévoit une diminution dans sa partie sud-ouest.
- Rectification du zonage Uxb sur la bordure ouest de l'aérodrome de Rorthais. Augmentation d'environ 4,1ha de la zone A et diminution d'autant de la zone Uxb, sans entraver le potentiel de développement économique de ce secteur.

Évolution du PLUI à Rorthais

Avant

Après

Révision allégée n°4 - Réunion publique

27

27

Synthèse des adaptations du zonage PLUi

Libellé secteur zonage	Supeficie du PLUi en vigueur au 09/07/2025	Restaurant Zalamaké CHICHE	Ex-Fromagerie Thibaudeau GEAY	SARL BNE LA CHAPELLE ST LAURENT	EKO BOIS LE PIN	Bois St Laurentais MAULEON	Aérodrome de Rorthais MAULEON	Cumul des modifications de superficie de la RA4	Superficies PLUi RA4 nouvelle répartition	% évolution de surface lié à la RA4
	en ha	en ha	en ha	en ha	en ha	en ha	en ha	en ha	en ha	
Uxb	531,29						-4,0753	-4,0753	527,28	-0,7553
Uxc	318,01		0,2691					0,2691	318,28	0,0846
A	86963,4		-0,2691	-1,8247	-2,0624	-0,6596	4,0753	-0,7405	86962,66	-0,0009
Nf	2738,12	-0,0959						-0,0959	2738,02	-0,0035
Nhx	16,54	0,0959		1,8093	2,0624	0,6596		4,6272	21,17	27,9758
Ns	1856,98			0,0154				0,0154	1857,00	0,0008
TOTAL	132805,75								132805,75	

- Chiché (Le Bois de Bressuire) / Création d'un secteur Nhx
- Geay (Route de Bressuire) / Création d'un secteur Uxc
- La Chapelle Saint Laurent (La Barbère) / Modification du secteur Nhx et de la zone Ns
- Le Pin (La Garde) / Modification du secteur Nhx
- Mauléon (La Chatte) Création d'un secteur Nhx

Révision allégée n°4 - Réunion publique

28

28

14

Protections des haies et arbres remarquables



Lors de l'élaboration du PLUi, un inventaire des haies et arbres remarquables a été réalisé pour chaque commune.

Cet inventaire est reporté sur les plans de zonage, en cohérence avec le DOO du SCoT qui sollicite la protection des haies en rupture de pente, en bordure de cours d'eau et de chemin.

Lors de l'approbation du PLUi, le rapport de présentation recensait près de 5900 km de haies et 452 arbres remarquables.

L'étude environnementale portée sur chaque site de la révision allégée n°4 a permis d'identifier d'autres haies et arbres favorisant le maintien et la préservation de la faune.

La révision allégée n°4 prévoit donc la protection supplémentaire de ce nouveau linéaire de haies et arbres remarquables.

Révision allégée n°4 - Réunion publique

29



29

Modification du règlement de la zone Nhx



Objectif : Ouvrir le règlement de la zone Nhx aux activités économiques existantes dans les secteurs identifiés, sans possibilité de changement de destination.

Destinations autorisées dans les secteurs Nhx **dans le PLUi de 2021**:

Dans le secteur Nhx uniquement :

- « Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires »
 - à condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur.

Destinations autorisées dans les secteurs Nhx **après révision**:

Dans le secteur Nhx uniquement :

- Les constructions liées à une activité existante dans la zone, et régulièrement autorisées :

A condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur ».

Révision allégée n°4 - Réunion publique

30



30

Prochaines étapes (calendrier prévisionnel)



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

Révisions allégées n°3 et 4 - Réunion publique

3



31



<https://www.agglo2b.fr/habitat-et-urbanisme/1318-procedure-d-evolution-du-plui>



Révisions allégées n°3 et 4 - Réunion publique



32



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Pièce n°2.16 :

NOTICE EXPLICATIVE

ANNEXE AU RAPPORT DE PRESENTATION INITIAL

Extension de la zone d'activités économique de la
Gourre d'Or

REVISION ALLEGEE N°3		
Prescription	Arrêt	Approbation
13 mai 2025	23 septembre 2025	03 mars 2026
PLUI - Approbation 09 novembre 2021		
Evolutions : • 28/10/2022 : Mise à jour – Servitude d'utilité publique • 21/03/2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité – projet de centre de tri UNITRI • 02/05/2023 : Mise à jour – inscription au titre des monuments historiques d'une maison– Faye l'Abbesse • 30/01/2024 : Modification simplifiée n°1 • 03/02/2026 : Révision Allégée n°1		

Table des matières

1.	CONTEXTE ET OBJECTIFS DE LA REVISION "ALLEGEE" N°3	2
1.1.	HISTORIQUE DES EVOLUTIONS DU PLUI	2
2.2.	CHOIX DE LA PROCEDURE DE REVISION "ALLEGEE"	6
2.3.	EVALUATION ENVIRONNEMENTALE -EXAMEN AU CAS PAR CAS AD-HOC	8
2.4.	L'ECONOMIE DANS LE PLUI	10
2.4.1.	<i>Cadre général</i>	10
2.4.2.	<i>Spécificité de la ZA de la Gourre d'or de Cerizay</i>	11
2.	EVOLUTION ET BESOINS DE L'ENTREPRISE 50 FACTORY	12
2.1.	HISTORIQUE DE L'ENTREPRISE	12
2.2.	EVOLUTION DU SITE DEPUIS 2015	14
2.3.	BESOINS DE DEVELOPPEMENT ET CHOIX DU SITE	15
2.4.	LES ADAPTATIONS DU PLUI NECESSAIRES AU PROJET "50 FACTORY"	17
2.5.	COMPATIBILITE ENVIRONNEMENTALE DU SITE RETENU	18
2.5.1.	<i>Enjeux écologiques et paysagers</i>	19
2.5.2.	<i>Synthèse de l'intérêt écologique et paysager</i>	29
2.5.3.	<i>Description des incidences du projet d'extension de 50 Factory</i>	30
3.	LES ADAPTATIONS COMPLEMENTAIRES DU PLUI	32
3.1.	ADAPTATIONS DES OAP POUR LE CTM	34
3.2.	OAP ET POTENTIEL DE CONSTRUCTION D'HABITATION	36
3.2.1.	<i>Une perte de surface dédiée à l'habitat...</i>	36
3.2.2.	<i>...Compensée par le marché immobilier</i>	36
3.3.	HARMONISATION DE ZONAGE A VOCATION D'HABITAT	37
3.4.	PROTECTION DES HAIES SUR LE SITE	39
4.	SYNTHESE DES ADAPTATIONS DU PLUI LIEES A LA REVISION ALLEGEE N°3	40
4.1.	SYNTHESE DES ADAPTATIONS DES REGLEMENTS GRAPHIQUES	40
4.2.	SYNTHESE DES ADAPTATIONS DES OAP	42
4.3.	BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE ET MISE A JOUR DU TABLEAU DES SUPERFICIES PAR SECTEUR	43

1. Contexte et objectifs de la révision

"allégée" n°3

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

1.1. Historique des évolutions du PLUi

La Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) qui a été approuvé le 9 novembre 2021.

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

- **Mise à jour** en date du 28 octobre 2022, visant l'intégration de servitudes d'utilité publique ;
- **Mise en compatibilité** par déclaration de projet en date du 21 mars 2023 portant sur le projet de centre de tri UNITRI ;
- **Mise à jour** en date du 2 mai 2023 pour l'instauration d'une servitude de 500m autour du monument historique de la maison située au 3 place Charles de Gaulle à Faye L'Abbesse ;
- **Modification simplifiée n°1** approuvé en date du 30 janvier 2024 visant :
 - o La correction d'erreurs matérielles ;
 - o L'évolution de l'OAP sectorielle associée à l'extension de la ZAE de Faye à Bretignolles;
 - o La suppression de l'emplacement réservé n°1 à Saint Maurice Etusson;
 - o Le complément apporté à l'inventaire des granges et bâtiments pouvant changer de destination au regard de leur caractère patrimonial ;
 - o La suppression de l'emplacement réservé n°1 à Moutiers sous Chantemerle ;
 - o La suppression de l'emplacement réservé n°12 à Bressuire ;
 - o L'évolution de la zone U affectée aux parcelles AI0023 et AI0024 à Chiché ;
 - o L'évolution de la zone U affectée aux parcelles E0065 et E0066 à Saint Aubin du Plain;
 - o L'évolution de la zone U affectée aux parcelles AH0055 à Bressuire ;
 - o L'évolution de la zone U affectée aux parcelles AH0100, AH0102, AH0103 à Bressuire ;
 - o L'évolution de la zone U affectée à la ZAE de Saint-Porchaire à Bressuire;

- o L'évolution de la zone U affectée aux parcelles AH0269 à Bressuire ;
- o La protection de l'ensemble des emprises foncières dédiées aux mesures compensatoires associées à la 1ère phase d'aménagement de la ZAE Alphaparc à Bressuire.

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

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

- **La révision allégée n°2** prescrite le 2 juillet 2024 (*Approbation programmée le 3 mars 2026*) pour l'intégration d'une **évolution du maillage d'hébergements touristiques**
- **La révision allégée n°4** prescrite le 13 mai 2025 visant à **répondre aux besoins des entreprises isolées.**
- **La modification simplifiée n°2** prescrite le 8 juillet 2025 (*Approbation programmée le 3 mars 2026*) pour **la correction d'erreurs matérielles** concernant des omissions de repérages de granges pouvant changer de destinations et de bâtiments et/ou équipements vocation économiques, touristiques, socio-éducatifs situés en zone A ou N du PLUi. *Approbation programmée le 3 mars 2026*
- **La modification simplifiée n°3** prescrite le 23 septembre 2025 (*Approbation programmée le 3 mars 2026*) pour :
 - o La mise en place de mesures supplémentaires pour le développement des logements sociaux sur les communes de Bressuire, Mauléon, Moncoutant-sur-Sèvre, et Nueil-les-Aubiers ;
 - o La création d'un "linéaire de préservation de la diversité commerciale" au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, sur la commune de Moncoutant-sur-Sèvre ;
 - o Donner un caractère opposable aux éléments constitutifs de la fiche conseil relative à l'architecture de la "reconstruction" conformément aux attentes de la commune de Cerizay.
 - o Des ajustements de zonage entre les différentes vocations sur des secteurs U ;
 - o La suppression d'un ou plusieurs emplacements réservés ou la réduction de leur emprise.

- **La révision allégée n°5** prescrite le 23 septembre 2025 portant sur le **projet de réhabilitation du centre aquatique Val de Scie à Nueil les Aubiers.**
- La **modification n°1** prescrite le 23 septembre 2025 visant à **améliorer les protections des zones humides.**
- **La révision allégée n°6** prescrite le 23 septembre 2025 portant sur **l'adaptation de l'offre foncière à vocation économique.**
- **La révision allégée n°7** prescrite le 23 septembre 2025 pour intégrer des projets **de revitalisation de cœur de bourg et d'améliorations des fonctionnalités urbaines.**
- **La révision allégée n°8** prescrite le 23 septembre 2025 visant à **accompagner les équipements de sports mécaniques existants.**
- **La révision allégée n°9** prescrite le 16 décembre 2025 portant sur l'adaptation des conditions d'accueil des gens du voyage

Enfin, la présente notice explicative valant complément du rapport de présentation du dossier d'élaboration initial du PLUI, porte sur la révision allégée n°3 prescrite le 13 mai 2025. L'objet de cette nouvelle procédure concerne l'extension de la zone d'activités économiques de la Gourre d'or, sur la commune de Cerizay pour permettre le développement de l'entreprise 50 Factory. Après avoir été arrêté le 23 septembre 2025, cette procédure a définitivement été approuvée le 3 mars 2026.

La notice explicative de la révision allégée n°3 expose :

- La justification du recours à la procédure de révision allégée ;
- La description des modifications apportées aux règlements graphiques (plans de zonage) ainsi que leurs justifications au regard notamment des études environnementales menées sur le site concerné par la procédure.
- La description des modifications apportées aux d'orientations d'aménagements et de Programmation sectorielles "Habitat" du secteur de la Gourre d'or et leurs justifications.
- La justification des modifications apportées aux pièces règlementaires du PLUi.

Ce document accompagne et articule les autres pièces du dossier de révision allégée n°3 et notamment :

Les documents dédiés à la procédure

- Les délibérations de prescription, d'arrêt, de dispense d'évaluation environnementale et d'approbation de la révision allégée n°3.
- Le bilan de concertation
- Les avis des PPA, de la MRAE, le Procès-Verbal d'examen conjoint
- Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur

Les études environnementales

Les pièces du PLUi modifiées

- Les OAP sectorielles "Habitat" du quartier de la gourre d'or
- Le règlement graphiques (planches "bourg" et "commune" de Cerizay

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

2.2. Choix de la procédure de révision "allégée"

La révision « allégée » du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Bocage Bressuirais (aussi appelée "révision avec examen conjoint") est une version allégée de la procédure de révision générale. Elle est régie par les articles L153-34 et suivants du Code de l'urbanisme.

L'article L153-34 distingue de la procédure de révision « normale » une procédure de révision dite « allégée » consistant à remplacer la consultation des personnes publiques associées sur le projet de plan arrêté par un examen conjoint avec ces derniers.

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

Pour rappel, le PADD du PLUi du Bocage Bressuirais comprend 5 axes :

1. Un accompagnement des initiatives privées au bénéfice de l'économie locale et des innovations partagées dans le territoire ;

- Pour une économie porteuse de développement et d'animation du territoire
- Vers l'adaptation et la diversification d'une agriculture ancrée dans le territoire
- Mettre en œuvre une stratégie des transitions énergétiques comme levier de développement

2. Vers un territoire plus accessible et connecté ;

- Renforcer les connexions ferroviaires, routières et numériques au bénéfice du rayonnement du territoire
- Faciliter les mobilités pour tous

3. Un maillage territorial...

- Une territorialisation des objectifs résidentiels et économiques
- Les vocations des polarités du territoire
- Une sectorisation affinée

4. ...Au service des solidarités de proximité et pour satisfaire les besoins des habitants ;

- Construire un habitat adapté aux particularités locales
- Des secteurs associés dans l'adaptation des équipements et des services
- L'offre commerciale : vers une répartition cohérente et un développement qualitatif

5. La mise en valeur des ressources de la ruralité comme socle du projet

- Révéler les ressources de la ruralité et leurs complémentarités dans le projet

- Affirmer l'identité du territoire par le tourisme
- La Trame verte et bleue : une opportunité pour une approche intégrée de la mise en valeur de la biodiversité
- Maintenir une ambition forte de protection de la ressource en eau et de la qualité de l'eau

En l'espèce, conformément à la délibération de prescription du Conseil communautaire du Bocage Bressuirais en date du 13 mai 2025 et au 1° de l'article L153.14 du CU, **la présente évolution a uniquement pour objet de réduire une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.**

Par ailleurs, cette évolution n'entraîne qu'une modification du règlement graphique et écrit, sans porter atteinte aux orientations du PADD.

2.3. Evaluation environnementale -examen au cas par cas ad-hoc

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

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

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

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

Cette procédure de révision allégée n°3 s'accompagne donc d'une telle demande, et intègre dans un document annexe :

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

L'objectif de cette démarche était de s'assurer la compatibilité des nouveaux périmètres de zonage avec l'environnement et les paysages. Pour cela, le bureau d'étude Biotope, spécialisé dans l'expertise naturaliste et l'ingénierie écologique, a été missionné par la Communauté d'agglomération pour conduire au printemps 2024 des études environnementales autour du site du projet d'extension de

l'entreprise 50 Factory. Un inventaire faunistique (insectes, reptiles, amphibiens, avifaune, mammifères et chiroptères) et floristique, un inventaire des zones humides et une étude paysagère ont été réalisés.

Une synthèse de cette étude est reprise dans la présente notice.

A noter que cette procédure de révision allégée n°3 s'est accompagnée d'une telle demande et **a obtenu un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.**

2.4. L'économie dans le PLUi

2.4.1. Cadre général

Le rapport de présentation du PLUi approuvé expose les choix retenus en matière d'économie. Ces choix sont rappelés ci-dessous.

L'Agglomération du Bocage Bressuirais, collectivité compétente en matière de développement économique, a engagé à l'échelle de son territoire, un inventaire de son offre de toutes les zones d'activités devenues de fait de sa compétence. Ainsi, un important travail de consolidation du foncier à vocation économique a été opéré à la suite du SCoT, en vue de constituer une offre d'accueil des entreprises plus lisible et plus cohérente avec l'armature urbaine.

Les principes de cette stratégie de développement économique ont été rassemblés dans l'OAP thématique « Économie » afin de qualifier les orientations associées aux quatre types de zones d'activités économiques : Pôle d'Activités Économiques Majeurs (PAEM), ZAE structurantes, ZAE de proximité, sites d'entreprises isolées.

Si la RN249 constitue l'axe du positionnement des quatre PAEM (Bocapôle, Alphaparc, La Gare et La Croisée), c'est bien l'armature territoriale qui dicte le mode d'organisation des zones d'activités structurantes. Ces dernières s'appuient sur les pôles du territoire (Bressuire, Moncoutant, Cerizay, Mauléon, Nueil-les-Aubiers et Argentonney) et les points d'appui le long de la RN249 que sont à l'Ouest Le Pin et Brétignolles, et à l'Est Chiché et Faye-l'Abbesse. L'héritage du modèle rural productif, des « usines à la campagne » invite à accorder une attention aux secteurs plus isolés (hors RN249 et hors pôle) au travers des zones d'activité proximité. L'accompagnement des besoins d'implantation exprimés par les entreprises répond sur cette catégorie aux champs des activités artisanales (TPE) ou pour étendre un site existant aux besoins spécifiques (PME).

La déclinaison de cette organisation du maillage territorial au travers des perspectives économiques, avec les besoins en fonciers associés dans les parcs d'activités, implique la définition de principes d'aménagement. L'objectif du SCoT d'une enveloppe projet de 275ha à un horizon de long terme est mesuré dans les orientations à l'échéance du PLUi (à 15 ans). Ce sont les 165ha qui font l'objet des surfaces projet zonées à vocation économique dans le règlement graphique du PLUi.

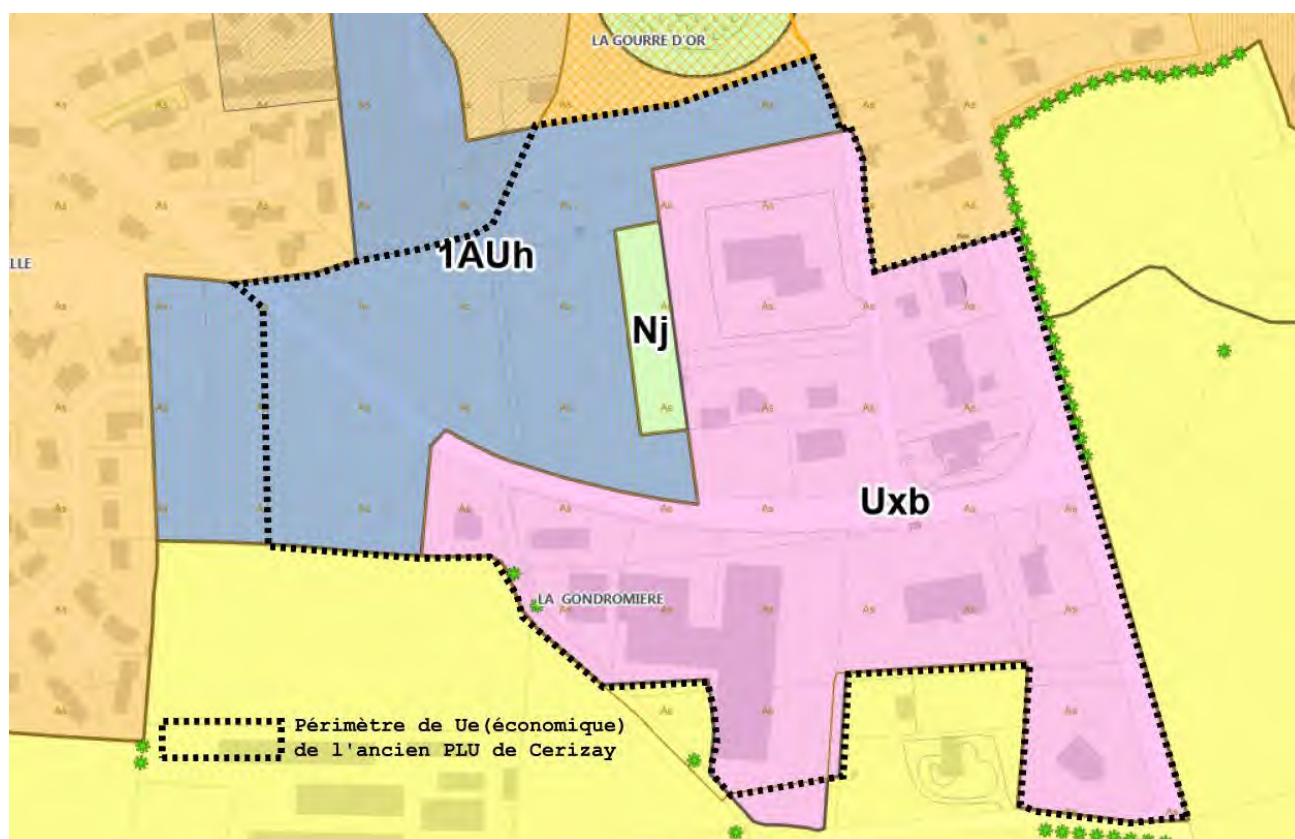
A ces 165ha s'ajoutent les entreprises positionnées dans le tissu urbain existant et qui ne font pas toujours l'objet d'un zonage spécifique.

2.4.2. Spécificité de la ZA de la Gourre d'or de Cerizay

Lors de l'élaboration du PLUI, la zone d'activité de la Gourre d'or (parfois appelée ZAE de la Gondromière) présentait un potentiel d'accueil limité et une absence de demande d'implantation de la part d'entreprise.

Par ailleurs, l'enveloppe foncière allouée au développement économique, dans le respect des objectifs du SCoT, nécessitait des arbitrages conduisant à une réduction des surfaces allouées aux zones économiques sur Cerizay.

Parmi ces arbitrages, il a donc été fait le choix de réduire les possibilités de développement de la ZA de la Gourre d'or en limitant le zonage du PLUI aux contours des activités existantes.



1-zonage "économique" du PLUI et périmètre de l'ancien PLU

2. Evolution et besoins de l'entreprise 50 Factory

2.1. Historique de l'entreprise

L'entreprise 50 Factory fait partie de ces acteurs économiques ancrés sur le territoire communal de Cerizay et qui connaît un développement continu depuis son implantation.

Créée en 2009 dans le garage de la maison parentale, pour la vente en ligne de pièces détachées d'occasion pour 50 à boîte, scooter et cyclomoteur, l'entreprise 50occas se délocalise rapidement dans une grange à la Pommeraie sur Sèvre (2010).

En 2012, l'entreprise se lance dans la construction d'un premier bâtiment de 260m² à Pouzauges (85) et l'embauche du premier salarié pour permettre le démontage de plus de véhicules afin de pouvoir proposer un plus grand choix de pièces détachées en stock.

En 2013, en plus des pièces d'occasion, une gamme de produits neufs est lancée, 50 Occas devient 50 Factory. C'est plus de 900 commandes qui partent chaque mois de l'entrepôt.

Un stock trop important nécessite un nouveau déménagement dans des locaux plus adaptés : 50 Factory **s'installe au 28 rue Jean Giraud à Cerizay en 2015 dans un bâtiment existant de 1200m² et 5 salariés.** L'entreprise se lance également dans la gamme de pièces de scooter.

En 2016, l'équipe se structure et différents services se mettent en place pour répondre au mieux aux attentes des clients. 50Factory complète sa gamme de produits distribués avec des pièces détachées d'origine mais aussi des partenariats avec les plus grandes marques de pièces moteur et échappement. Un réseau de garages partenaires est mis en place afin de satisfaire les besoins des professionnels de la réparation. **L'entreprise passe de 5 à 14 salariés.**

En 2017 un regroupement des gammes scooter et 50cm³ à boîte est réalisé pour simplifier la recherche des pièces sur le site 50Factory. Un catalogue papier est créé pour les professionnels afin de simplifier leurs recherches de pièces. Un grand projet

d'agrandissement a eu lieu en fin d'année 2017, permettant de doubler la surface de stockage (**création d'un étage supplémentaire de 400m²**).

2019 : Le choix est fait de s'ouvrir à l'international par la traduction du site internet dans plusieurs langues (Anglais, Allemand, Italien, Espagnol) et de procéder à un **agrandissement des locaux de 500m²**. Le nombre de **commandes est passé à 6000 par mois**.

En 2021, un nouvel **agrandissement de 1200m²** voit le jour pour permettre toujours plus de stockage. Les univers quad et moto tout-terrain font leur entrée avec déjà beaucoup de références disponibles. De nouveaux collaborateurs intègrent l'équipe, notamment pour la conception et réalisation de pièces détachées en impression 3D. L'effectif atteint **80 salariés**.

A noter que cet agrandissement de 1200m² a nécessité une révision allégée du PLU de Cerizay au préalable (2019). En effet, il n'y avait plus assez d'espace disponible autour du bâtiment pour ce projet. La seule possibilité consistait à envisager une extension vers le sud, sur un terrain communal qui était alors classé en zone agricole.

En 2022, le nombre de commandes augmente considérablement et l'entreprise s'agrandit à nouveau par **l'acquisition d'un bâtiment voisin de 1000m²**.

2023, le développement à l'international et la visibilité sur les grands événements s'accroissent. La gamme vélo rentre dans le catalogue. Côté outil de travail, l'innovation intègre les process de préparation de commandes et de conditionnements. Les **1500 commandes** quotidiennes nécessitent désormais **90 salariés**.

2025 : création d'un nouvel univers tourné vers la motoculture. Renforcement de la visibilité : 50 Factory est partenaire d'événements tels que le SX Tour, le SuperCross de Paris ou encore le Rallye Dakar.



2-Site actuel de 50 Factory vue de la rue Jean Giraud

2.2. Evolution du site depuis 2015

Cet historique révèle un développement rapide de l'entreprise, selon des phases successives liées à l'augmentation des volumes vendus et la diversification des univers de ventes (augmentation des rayonnages) :

- 1) Une optimisation du bâtiment existant par un réaménagement intérieur et un stockage sur plusieurs niveaux (2017) ;
- 2) Une extension de bâtiment sur l'emprise foncière existante (au sud - 2019) ;
- 3) Le rachat d'une emprise foncières de l'autre côté de la route (au nord) pour aménager la défense incendie ;
- 4) Une seconde extension, après révision allégée du PLU communal, sur un terrain communal contigu de l'entreprise au sud (2021) ;
- 5) La délocalisation de l'entreprise voisine (SARL Janick Laurentin) pour permettre le rachat du bâtiment d'activité (à l'ouest – 2022) ;
- 6) Une construction de liaison des 2 bâtiments (à l'ouest - 2023).

Au final, le site actuel fait 16900m², stationnements et défense incendie compris.



2.3. Besoins de développement et choix du site

Jusqu'à présent, les évolutions successives du site n'ont fait que répondre à des besoins de manière temporaire et sans marge de manœuvre.

L'entreprise a été obligée de s'adapter aux possibilités d'extension au fur et à mesure qu'elles étaient rendues possibles par la disponibilité foncière, sans jamais vraiment satisfaire les besoins du moment. Ces rajouts successifs n'apportent donc pas la configuration optimale et ne répondent déjà plus aux besoins.

Si bien que depuis quelques années l'entreprise 50 Factory réfléchit à une délocalisation totale de ses activités, par la construction de bâtiments neufs adaptés sur un nouveau site.

Finalement, le parti retenu après négociations entre l'entreprise et les collectivités concernées (Commune de Cerizay et Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais) s'est portée sur un agrandissement vers le nord de la rue Jean Giraud.



4- Site retenu pour l'extension future

Cette solution présente plusieurs avantages. Tout d'abord, elle se situe dans la continuité du site existant en offrant une surface foncière suffisante (11900m²), sans besoin d'aménagement public supplémentaire. Ensuite, celle-ci évite le risque de créer une friche industrielle par la délocalisation de l'activité sur un autre site.

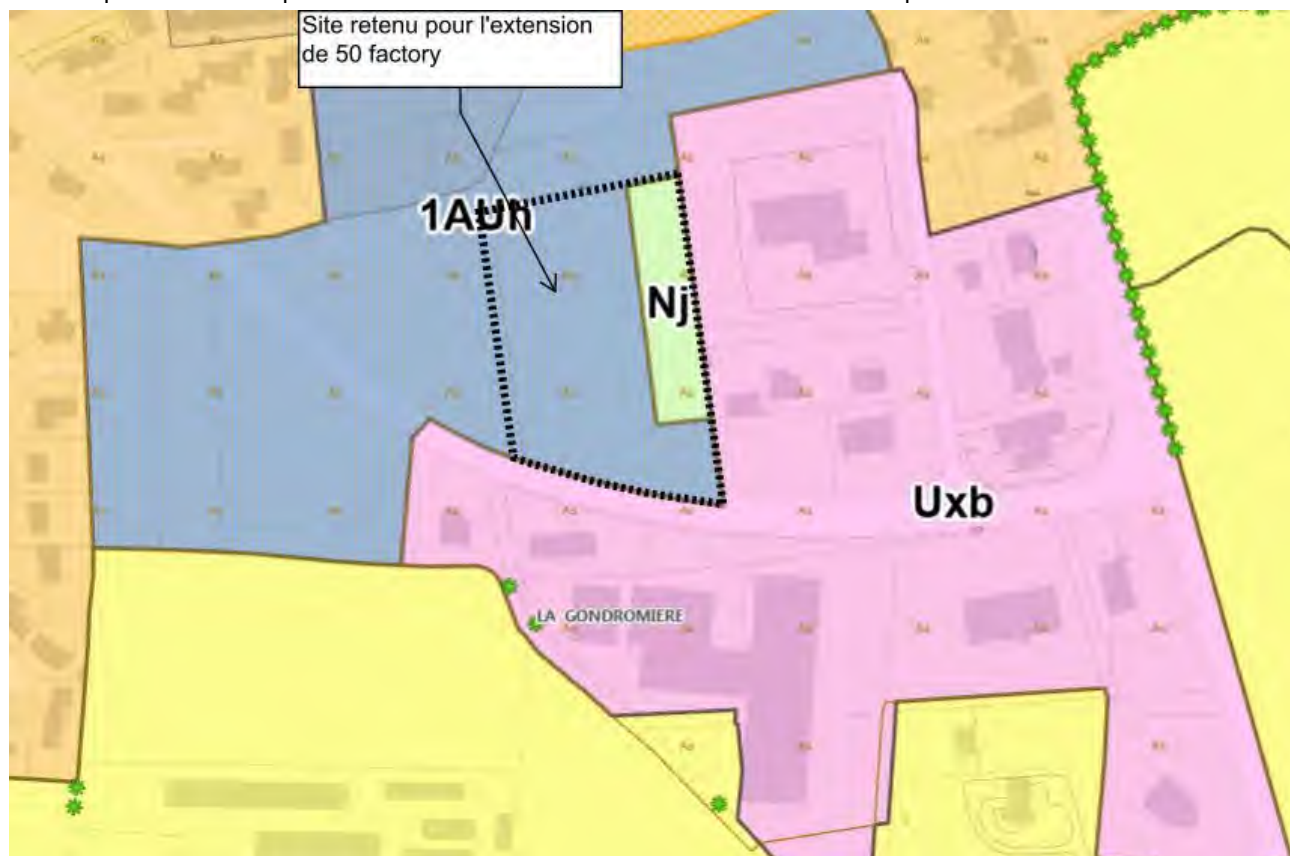
Par ailleurs, l'Agglo2b possède la maîtrise foncière de cette emprise ce qui facilite et garantit les transactions foncières.

De plus, l'exploitation agricole du site est gérée par un contrat de mise à disposition SAFER spécifiquement prévu pour permettre l'exploitation des terres dans l'attente d'une revente.

2.4. Les adaptations du PLUi nécessaires au projet "50 Factory"

Le site retenu pour une extension plus pérenne et optimisée de 50 Factory présente de nombreux avantages.

Néanmoins ce site n'a plus de vocation économique dans le PLUi en vigueur. Il s'agit désormais d'un secteur ciblé pour le développement de l'habitat. Il convient donc d'adapter le PLUi pour réattribuer une vocation économique au site retenu.



Les adaptations du PLUi pour ce site concernent donc :

- L'extension de la zone Uxb (11984m²) à l'ouest du Centre Technique Municipal (CTM) pour le développement de 50 Factory sur les parcelles cadastrées section CI 198 et 201p;
- La réduction du secteur 1AUh destiné à l'habitat (-9328m²);
- La suppression d'un secteur Nj (-2656m²) prévu initialement pour créer des jardins familiaux.

En outre, ces changements de zonage ont un impact sur les Orientations d'Aménagements et de Programmes à vocation d'habitat qui couvrent le

secteur, puisque le secteur voué à l'habitat est réduit. Ces changements seront développés dans un paragraphe ultérieur.

2.5. Compatibilité environnementale du site retenu

Le PLUi a été approuvé en conseil communautaire le 9 novembre 2021. L'élaboration du plan a fait l'objet d'une évaluation environnementale dont l'avis de la MRAe a été émis le 4 septembre 2020.

Le site retenu étant déjà classé en zone 1AUh pour une grande partie, le basculement en secteur Uxb n'amène à priori pas de changement sur l'impact l'environnemental déjà évalué.

Toutefois, ce changement de classement entraîne aussi la suppression d'un petit secteur Nj, défini dans le règlement comme "secteur naturel à vocation de jardin vivrier au sein ou en continuité des zones U".

Or ce secteur Nj a été créé au moment de l'élaboration du PLUi pour créer des terrains de type "jardin ouvrier" à destination des habitations à réaliser sur le secteur. Ces jardins devaient également assurer la transition entre la zone d'activité existante (CTM...) et le futur secteur d'habitat.

Ce secteur Nj ne protège donc pas des jardins existants puisque le terrain est utilisé à des fins agricoles pour de la polyculture céréalière (maïs, blé).

En outre, il matérialisait un projet lié au futur quartier d'habitat, qui n'a plus lieu d'exister si les terrains avoisinants sont reclassés en zone d'activité.

Néanmoins, une étude environnementale a été diligentée auprès du bureau d'études BIOTOPE pour confirmer que ce secteur ne présentait pas d'enjeux environnementaux majeurs.

2.5.1. Enjeux écologiques et paysagers

Zone humide



Aucun sondage pédologique humide n'a été observé sur l'aire d'étude rapprochée. Les 15 sondages sont non humides aucune trace d'hydromorphie n'est apparue au-dessus de 50 centimètres. Aucune zone humide n'est localisée sur le site.

Par ailleurs, les habitats en présence ne sont pas caractéristiques des zones humides.

Habitats et flore

Un seul habitat à enjeu moyen sur l'aire d'étude rapprochée, correspondant au linéaire de haies en présence. Au total, 6 habitats sont recensés sur l'aire d'étude.

Aucune espèce végétale protégée n'est présente sur le site.

3 espèces exotiques envahissantes sont présentes sur la partie nord-ouest de l'aire d'étude rapprochée. Seule la haie présente un enjeux écologique moyen



Habitat Naturel

- Friches annuelles nitrophiles
- Friches vivaces mésophiles
- Ourlets mésophiles
- Ourlets vivaces des sols eutropt
- Ronciers

**Espèces exotiques
envahissantes**

- Armoise
- Cotonéaster
- Laurier-sauce

Faune

Insectes

Deux espèces d'intérêts ont été observées dans l'aire d'étude rapprochée. Les cortèges d'insectes présents utilisent principalement les haies et les secteurs fleuris. Les enjeux globaux pour les insectes sont donc considérés comme faibles à moyens.



Amphibiens

Une espèce protégée d'amphibien a été contactée au sein de l'aire d'étude rapprochée (bassin d'eaux pluviales) et deux autres espèces peuvent être considérées comme présentes au vu des habitats relevés, de nos connaissances de la région et des données bibliographiques recherchées.

La haie au nord du secteur est favorable aux déplacements et à l'hivernage des amphibiens. Les bandes enherbées et la friche principale présentent, en revanche, moins d'intérêts.

A ce titre, les enjeux concernant les amphibiens sont considérés comme relativement faibles.



Reptiles

Deux espèces protégées de reptiles évoluent au sein de l'aire d'étude rapprochée et deux autres sont considérées comme présentes. Il est également notable que d'autres espèces, à moyen et forts enjeux et issues de population relictuelles, soient possiblement encore implantées dans la zone étudiée.

En effet, les habitats sont particulièrement propices, notamment au nord. De plus, la zone n'est pas encore enclavée ce qui laisse présager que les reptiles peuvent encore se déplacer facilement d'un secteur à un autre.

Ainsi, les enjeux sont relevés de faibles à moyens (au niveau des haies) en ce qui concerne ce cortège d'espèces.



Avifaune

22 espèces protégées ont utilisés le site lors des prospections effectuées au printemps et été 2024, dont 6 sont classifiées comme patrimoniales. 7 autres espèces non-protégées sont également présentes.

Concernant les espèces d'intérêts, 2 d'entre-elles présentent un enjeu faible et 4 un enjeu spécifique fort.

Ainsi, au vu du nombre d'espèces à enjeu et du contexte parcellaire, les enjeux pour les oiseaux sont considérés comme moyen, voire fort localement (délimitation nord de l'aire d'étude).



Mammifères (hors chiroptères)

Au vu de la maigre capacité du site à accueillir les espèces de mammifères et du nombre restreint de taxons contactés ou potentiels, les enjeux au sein de l'aire d'étude immédiate sont donc considérés comme faibles.

Chiroptères

9 espèces protégées et 4 groupes d'espèces, à minima, utilisent le site en période estivale. L'ensemble de ces espèces est protégé.

Concernant les espèces d'intérêts, 6 d'entre-elles présentent des enjeux écologiques moyens à très forts : la Noctule commune et le Murin de Daubenton présentent de très forts enjeux, le Grand Rhinolophe de forts enjeux, la Pipistrelle commune, la Pipistrelle de Kuhl et la Noctule de Leisler des enjeux moyens.

Bien que le site ne puisse pas accueillir les chiroptères lors de la mise-bas, celui-ci reçoit en revanche la visite d'un nombre élevé d'espèces remarquables lors des phases de transit et surtout d'alimentation.

Ainsi, au vu du nombre d'espèces à enjeu et du contexte parcellaire (notamment au nord du site), les enjeux pour les chiroptères sont considérés comme globalement moyens, à forts localement (au niveau des éléments arborés).



Paysage

Le secteur de projet pour l'extension de la ZAE de la Gourre d'or au sud de l'agglomération de la Cerizay. L'emprise est délimitée au sud par la rue Jean Giraud qui propose des vues ouvertes sur site.

Au nord, des plantations arborées, notamment des résineux et peupliers marquent la limite du site. A noter dans leur prolongement, la présence d'un bassin. Cette limite naturelle met à distance le quartier pavillonnaire au nord qui jouxte la zone. Un ancien quartier d'habitat collectif a été détruit au nord de la zone.

A 40 m au nord-est du site de projet se situe : La Gourre d'Or, site classé par un arrêté le 8 juin 1909 au titre des « sites et monuments naturels à caractère artistique ». Il s'agit d'un trou d'eau profond (18m) bordé d'arbres séculaires.

Il existe plusieurs légendes à son sujet. Le sous-sol possède une étonnante couleur jaune, sans doute à l'origine de la recherche du précieux métal. Cet espace est classé en zone naturelle (Ns) au PLUi en vigueur et en espaces paysagers protégés.



Figure 1 : Vue n°2, depuis l'ouest de la zone de projet, depuis la rue Jean Giraud, en limite de zone résidentielle. La vue est complètement ouverte depuis la route, cela pose des enjeux de valorisation en premier plan (plantations, façade urbaine, etc...). En arrière-plan, se trouve la ZAE existante, ainsi que deux citernes pour la protection incendie (bâches).



Figure 2 : Vue n°3, depuis la rue Jean Giraud et le sud de la zone. Les vues sont complètement ouvertes depuis cet axe. A l'ouest de la zone de projet : une maison du secteur pavillonnaire et à l'est la ZAE existant. Au nord, la zone de projet est bordée d'une haie arborée haute et dense, composée notamment de hauts résineux et de peupliers qui referment les perspectives vers le bourg. Cet espace en continuité du site classé de la Gourre d'Or constitue un poumon vert important dans la ville.



Figure 3 : Vue n°4, depuis l'est de la zone de projet. En premier plan, les citernes d'eau puis la lisière avec la ZAE existante composée de murs et de grillages.



Figure 4 : Vue n°5, vers le nord depuis l'impasse, rue Marcel Bodin qui dessert la ZAE actuelle. Le secteur se situe en hauteur, des vues lointaines vers le centre-ville existent (axe perspectif).



Figure 5 : Vue n°6, depuis le nord par la rue des Alouettes, qui dessert l'ancien secteur d'habitat collectif détruit, à l'arrière de la zone de projet. Il existe une transparence visuelle. Quelques trouées dans la haie laissent percevoir un bâtiment d'activité qui se trouve au sud de l'autre côté de la rue Jean Giraud.



Carte des sensibilités paysagères

2.5.2. Synthèse de l'intérêt écologique et paysager

Habitat/groupe/espèces		Intérêt écologique	
Intérêt floristique	Habitats naturels	Intérêts faibles	
	Flore	Intérêts faibles	
Zones humides		Intérêts nuls	
Intérêt faunistique	Insectes	Intérêts faibles	à moyens
	Reptiles	Intérêts moyens	
	Amphibiens	Intérêts faibles	
	Mammifères	Intérêts faibles	
	Oiseaux	Intérêts moyens	à localement forts
	Chiroptères	Intérêts moyens	à localement forts
	Préconisations	• Maintien de la haie nord en l'état • Elagage raisonné des arbres existants (durant la période hivernale) • Entretien raisonné des ronciers (fin février et/ou début octobre) • Prévoir le maintien de zones de friches (bandes enherbées et secteurs fleuris) • Fauche raisonnée ou tardive des zones de friche préservées (mars et/ou début octobre) • Maintenir une bande naturelle de 15m de large minimum le long de la haie nord afin de préserver l'ensemble des espèces patrimoniales existantes ainsi que pour faire perdurer le transit et la dispersion des espèces (idem pour la partie est avec une bande minimale de 8m de large). • Ne pas cloisonner la zone (grillage adaptée avec ouverture) • Prévoir des lampadaires à intensité minimum (si prévus au projet) • Plantation d'essences locales conseillées sur les parties sud et ouest.	
Intérêt paysager		Il est à noter une forte sensibilité paysagère au projet depuis la rue Jean Giraud (vues ouvertes) avec un enjeu de façade urbaine à composer. La présence de la zone arborée haute et dense (conifères et peupliers) qui accompagne le site classé de la Gourre d'Or constitue un poumon vert important et filtre les vues depuis les habitations (quelques trouées).	

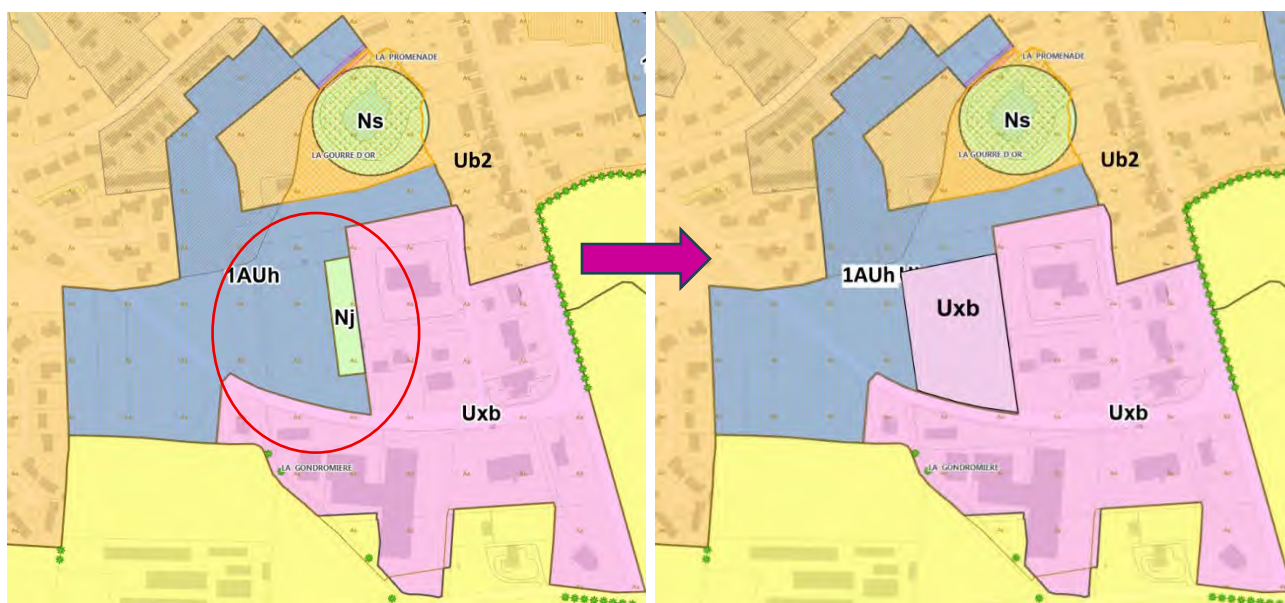


2.5.3. Description des incidences du projet d'extension de 50 Factory

La révision allégée n°3 porte essentiellement sur du déclassement de zone 1AUh (habitat) au profit d'un reclassement en zone Uxb. Pour autant, ce qui implique que la procédure soit une révision allégée et non une modification (voir une modification simplifiée) ce sont les 0,265 hectare de zone Nj de l'aire d'étude à transformer en zone Uxb. C'est également ce qui a conduit à mener les études environnementales complémentaires pour justifier que les enjeux et les incidences étaient très limités sur cette emprise Nj.

Cette zone déclassée est située sur la partie Est de l'aire d'étude.

En résumé, le projet d'extension de 50 factory conduit à la suppression de 2656m² de secteur Nj et 9328m² de secteur 1AUh, au profit de la création de 11984m² de zone Uxb.



Extrait de zonage PLUI avant révision allégée n°3

Extrait de zonage PLUI après révision allégée n°3

Les incidences de la révision sur le milieu naturel sont globalement faibles sur la totalité de l'aire d'étude, y compris sur la zone Nj à déclasser. Seules des haies et une zone de roncier à enjeu moyen à fort, localisées en limite nord et nord-est de l'aire d'étude, pourraient être impactées par l'extension de la ZAE visée par la présente révision. Ces éléments seront intégrés dans les OAP du secteur et protégés pour partie au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (cf. paragraphe 3.4).

Les incidences de la révision sont faibles concernant la sensibilité paysagère depuis le site classé de la Gourre d'Or.

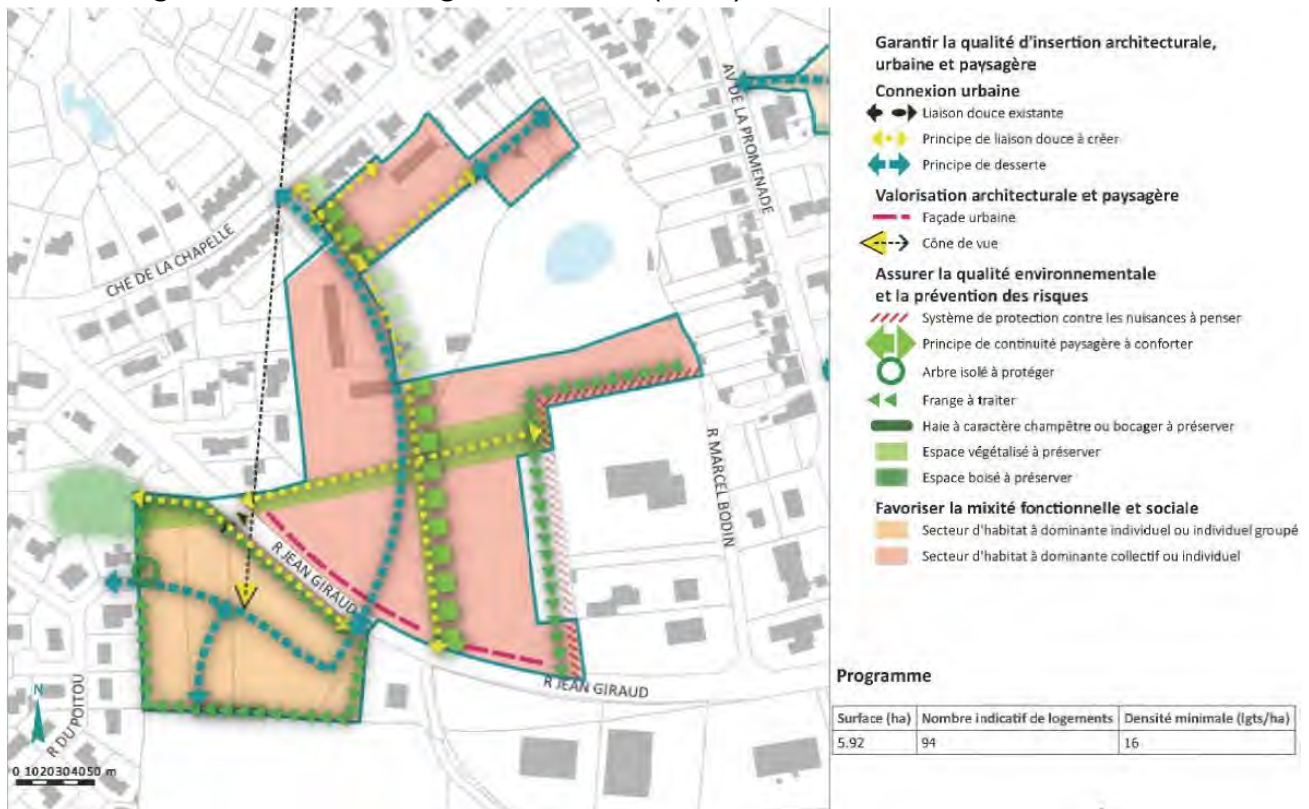
Cependant, des incidences moyennes à fortes sont pressenties, concernant la sensibilité paysagère depuis la route longeant le sud de l'aire d'étude, et depuis quelques habitations aux abords du site. De même, des mesures de réduction devront être prévues afin de limiter l'impact paysager lié à l'extension de la ZAE (plantation de haies le long de la route par exemple). Mais ces incidences indirectes ne concernent pas la révision allégée.

Concernant les autres thématiques de l'environnement, il n'y a pas d'enjeu particulier mis en évidence et aucune incidence pressentie.

Au regard du faible intérêt écologique de l'aire d'étude et des autres enjeux environnementaux étudiés, les incidences de la révision sur l'environnement s'avèrent globalement faibles au niveau de la zone Nj à déclasser et plus globalement sur le périmètre d'extension de la ZA.

3. Les adaptations complémentaires du PLUi

Le projet d'extension de l'entreprise 50 Factory va réduire la zone 1AUh et donc réduire une zone à vocation d'habitat couverte par des Orientations d'Aménagements et de Programmes (OAP).



OAP du secteur de la Gourre d'or opposables

Ces OAP doivent donc être adaptées à ce nouveau projet. Cela donne l'opportunité d'en réinterroger le périmètre et les dessertes pour le bon fonctionnement de ce futur quartier.

Cette réécriture des OAP de ce secteur permet aussi de tenir compte des autres projets engagés ou en réflexion depuis l'approbation du PLUi en 2021, et de les intégrer dans les adaptations. Les évolutions envisagées sont les suivantes :

- Modification du périmètre des OAP pour retirer le futur secteur dédié à l'extension de 50 Factory (Uxb);
- Modification de la destination du secteur au nord du CTM pour permettre l'extension de celui-ci ;

- Extension de la zone 1AUh (à la place de la zone Ub) et du périmètre des OAP à l'ouest du site classé de la Gourre d'or. Ce site est entièrement de propriété communale et reste à aménager dans son ensemble. Afin de faciliter l'instruction des futures autorisations d'urbanisme et apporter une cohérence d'aménagement, il a été décidé d'homogénéiser le type de zonage et donc les règles inhérentes.
- Modifications des principes de dessertes motorisées et liaisons douces pour s'appuyer sur l'existant et tenir compte de la nouvelle configuration du zonage liée à l'extension de la ZA.
- Affirmation de la protection de l'espace boisé du site historique de la Gourre d'or pour une meilleure visibilité de l'armature "verte" de l'OAP.



OAP du secteur de la Gourre d'or et projets à intégrer

3.1. Adaptations des OAP pour le CTM

La reconfiguration des OAP envisagée pour l'accueil du projet de 50 Factory a entraîné un questionnement sur la pertinence de conserver la vocation d'habitat sur le secteur qui était prévu au nord du Centre Technique Municipal (CTM).

Ce terrain est assez étroit et masqué par les très grands dans sa partie sud, ce qui a l'avantage de constituer une transition visuelle intéressante avec le CTM, mais qui a l'inconvénient de générer une ombre importante en dehors des périodes estivales.



Vue des conifères depuis l'angle nord est du CTM

Par ailleurs, au regard des actions et réflexions engagées par la commune de Cerizay dans le cadre de la transition écologique et énergétique, ce secteur pourrait présenter un intérêt pour une reconfiguration du Centre Technique Municipal.

En effet, conformément aux dispositions de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (APER), la municipalité prévoit d'installer des ombrières photovoltaïque sur le parking et les aires de stationnement du CTM.



Aire de manœuvre et de stockage à l'arrière du CTM (vue de l'ouest vers l'est)

Ces ombrières serviraient notamment au stationnement de véhicules (agents et services) et à la recharge de la flotte des véhicules de services techniques, qui sont progressivement remplacés par des modèles électriques.

Avec ce projet d'ombrières, il conviendra alors de trouver un nouvel espace pour le stockage extérieur de certains matériels dont la manipulation nécessite une grande hauteur et / ou une grande largeur (containers, chalets, fûts d'arbres...). C'est pourquoi la réflexion s'est portée sur le terrain adjacent, au nord du CTM, qui est déjà de propriété communale (partie Est de la parcelle CH 196 – environ 3500m²).

Ce terrain est situé en secteur 1AUh, qui autorise ce type de projet puisqu'il rentre dans la catégorie des " Equipements d'intérêt collectif et services publics".

Néanmoins, les OAP dans la version opposable peuvent être un frein au projet municipal. En effet, ces dernières précisent que cette parcelle est dévolue à l'habitat.

Aussi, il est envisagé de modifier les OAP pour permettre ce projet d'extension du CTM et/ou de l'habitat, tout en conservant le zonage 1AUh.

3.2. OAP et potentiel de construction d'habitation

3.2.1. Une perte de surface dédiée à l'habitat...

L'OAP initiale prévoit un potentiel de 94 nouveaux logements estimé sur la base de 16 logts/hectares pour un périmètre de 5,92ha.

L'extension de la zone d'activités et le projet d'extension du CTM sur la totalité de l'emprise repérée, amèneraient à prélever environ 1,28hectares sur ce périmètre initial, soit l'équivalent de 20 logements.

Environ 0,9ha de secteur 1AUh seront ajoutés au nord-est par la transformation du secteur Ub2 mais sans réel gain de potentiel constructible pour la commune puisqu'il s'agit d'un secteur vierge déjà dédié à de l'habitat.

3.2.2. ...Compensée par le marché immobilier

Toutefois, un permis de construire délivré sur ce secteur (au sud de la rue Jean Giraud) prévoit 30 logements sur 0,78ha, soit 18 logements de plus que prévus pour une telle superficie. Les travaux ont débuté en septembre 2025.

La « perte » de surface dédiée à l'habitat (équivalent à 20 logements) sur l'ensemble du périmètre initial de l'OAP est d'ores et déjà compensée par les logements supplémentaires de ce permis.

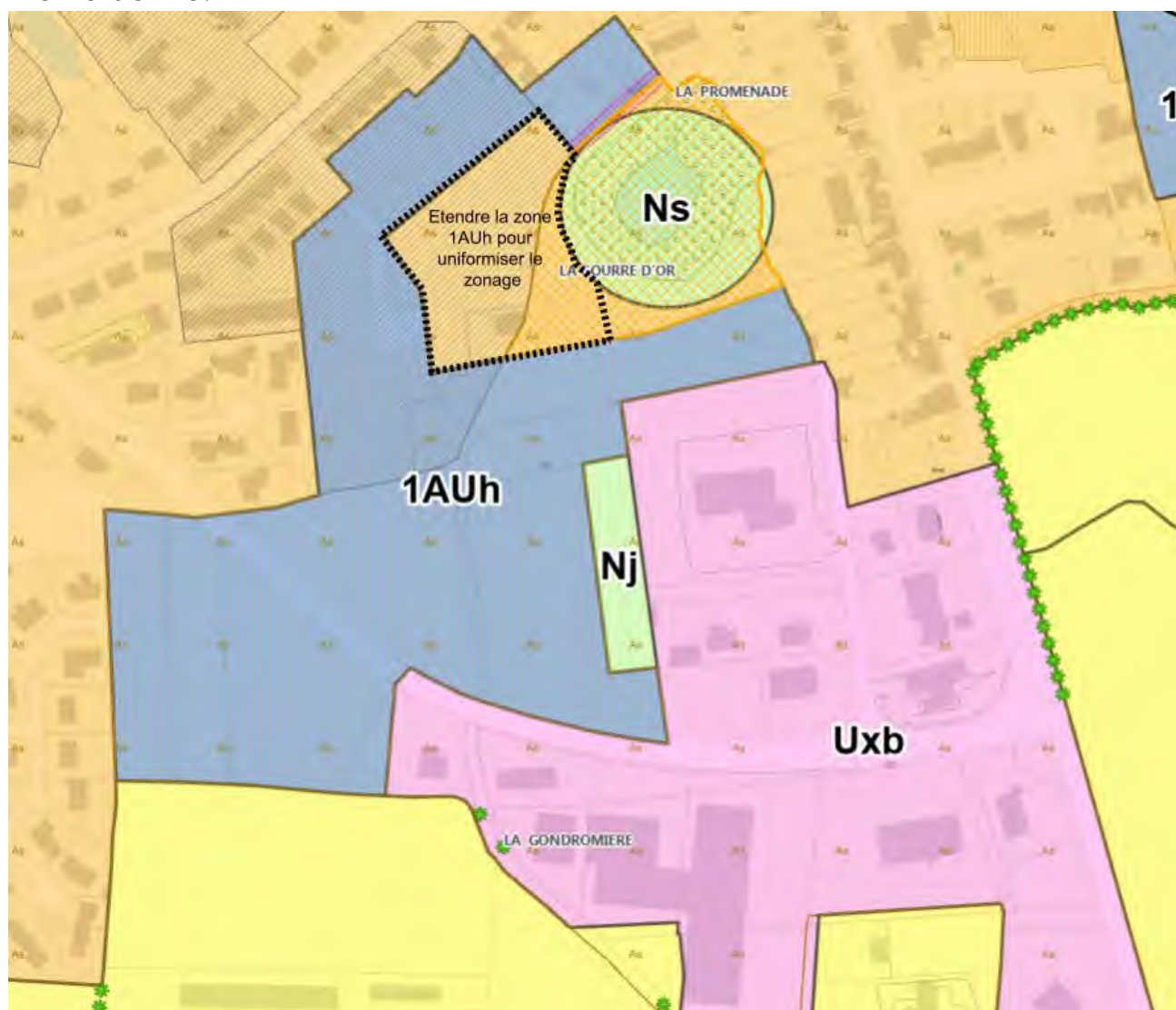


Plan masse du PC 07906224 E0015 de SAS PRIMAXES – 30 logements

3.3. Harmonisation de zonage à vocation d'habitat

Comme cela a été évoqué en début de chapitre, la nécessité d'adapter les OAP de ce secteur, au projet d'extension de 50 Factory, donne l'occasion de revoir son périmètre et d'y intégrer une partie de l'actuelle zone Ub2, située au cœur de l'ancien site de l'OPAH RU de la Gourre d'Or.

Il s'agit d'un secteur sur lequel des bâtiments de logements Locatifs sociaux collectifs ont été déconstruits entre 2015 et 2020. Ces terrains devaient accueillir des opérations de reconstruction menées par le bailleur social historique (Habitat Nord Deux-Sèvres devenu par la suite Deux-Sèvres Habitat) : le permis d'aménager était même délivré.

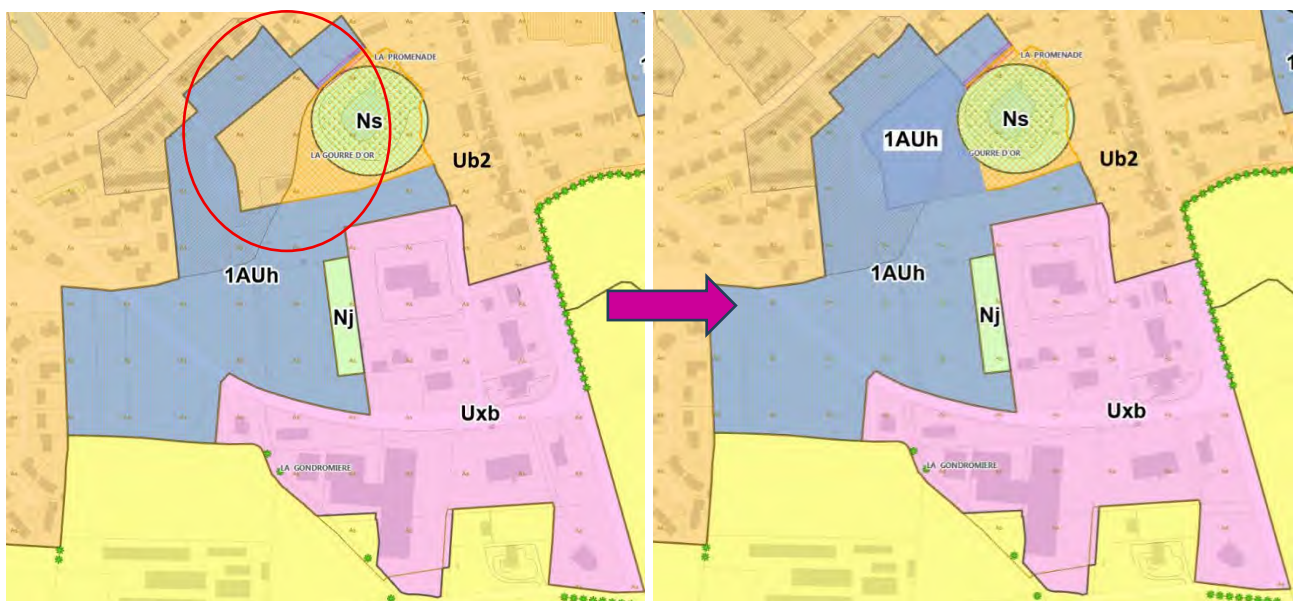


Extrait de zonage du PLUi en vigueur et secteur Ub2 (orange) à intégrer dans l'OAP et reclasser en 1AUh

Pour autant, le contexte défavorable de l'époque (fusion des structures de bailleurs sociaux, crise du Covid-19, baisse des agréments sur la production de logement social à Cerizay...) n'a pas permis de voir aboutir ce projet.

Désormais, ce site Ub2 et les terrains contigus classés en secteur 1AUh sont entièrement de propriété communale, et restent à aménager dans leur ensemble.

Afin d'apporter une cohérence d'aménagement et faciliter l'instruction des futures autorisations d'urbanisme (pour ne pas risquer d'avoir des projets à cheval sur 2 zones d'habitat différentes), il est proposé d'homogénéiser le zonage d'habitat sur le type 1AUh : transfert de 9328m² de secteur Ub2 vers le secteur de type 1AUh.



Zonage PLUI avant harmonisation de zonage habitat

Zonage PLUI après harmonisation de zonage habitat

3.4. Protection des haies sur le site



Dans son avis 2025ACNA169 du 1^{er} octobre 2025 la MRAE incite à renforcer de la protection des haies présentant des enjeux qualifiés de fort pour l'avifaune par le bureau d'études Biotope.

Ces haies sont donc reportées sur les règlements graphiques comme éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, pour un linéaire d'environ 145m.



4. Synthèse des adaptations du PLUI liées à la révision allégée n°3

4.1. Synthèse des adaptations des règlements graphiques

Le projet d'extension de l'entreprise 50 Factory conduit à :

- la création de 11984m² de secteur Uxb;
- la suppression de 2656m² de secteur Nj;
- la suppression de 9328m² de secteur 1AUh.

L'harmonisation du zonage voué à l'habitat sur le quartier de la Gourre d'or implique:

- la création de 8980m² de secteur 1Auh pris sur du zonage Ub2;
- la suppression de 8980m² de secteur Ubx.

A cela s'ajoute le report de 145 m de linéaire de haies à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Conformément à la planche de zonage "avant-après" présentée ci-dessous, la présente révision allégée nécessite l'adaptation des documents graphiques suivants:

6.1 Zonage Bourg

- 18A-CERIZAY

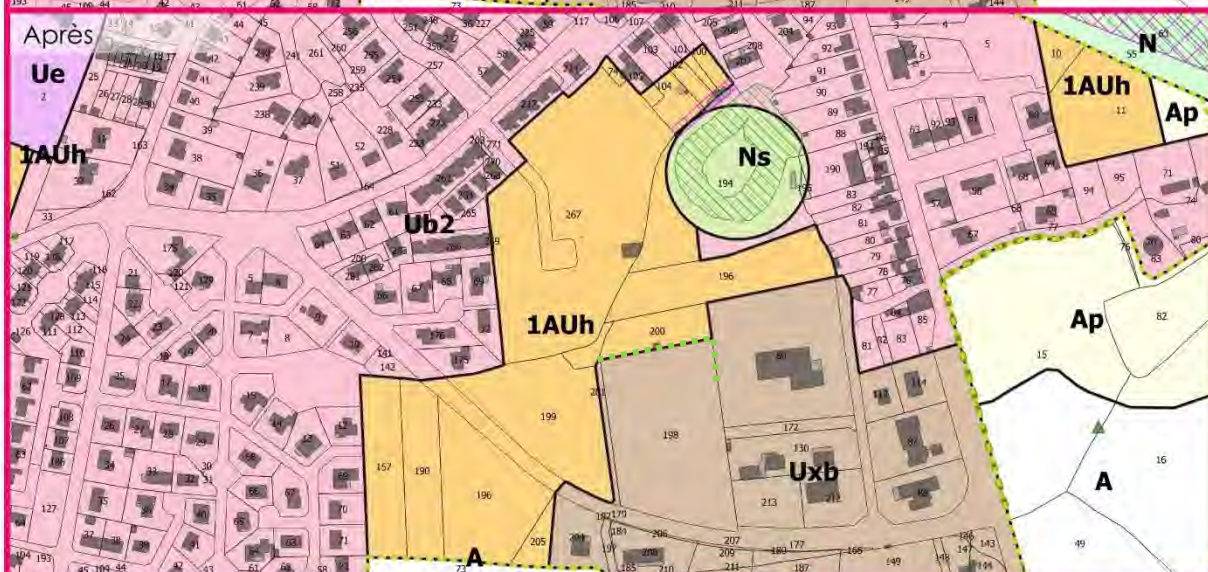
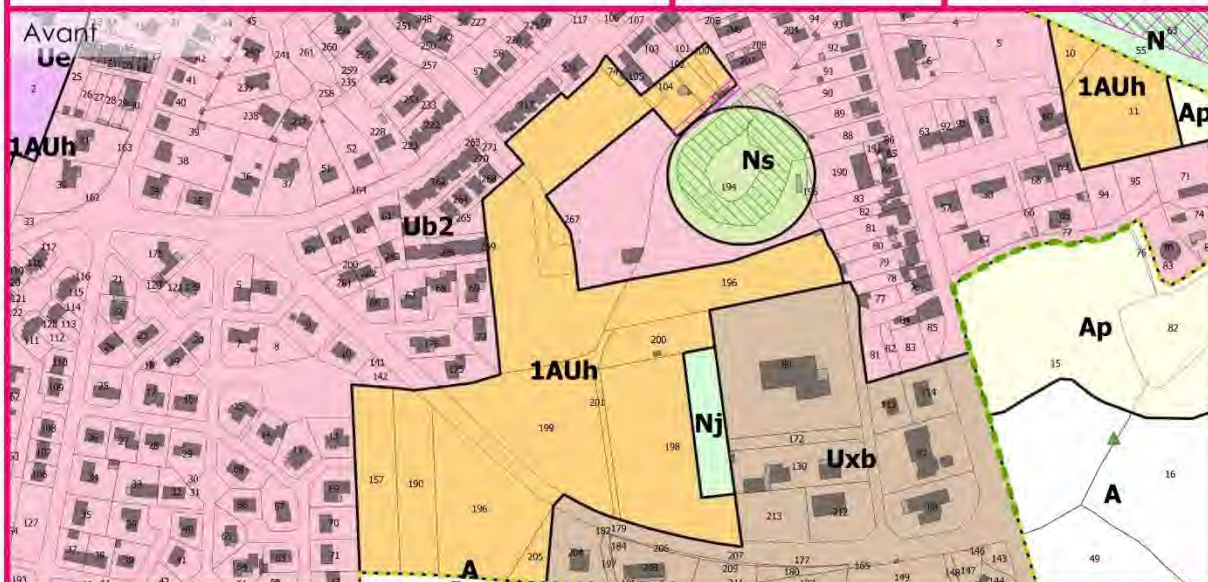
6.2 Zonage communes

- 13-CERIZAY

RA3 - Cerizay - La Gourre d'Or

50 FACTORY

0 50 100 m



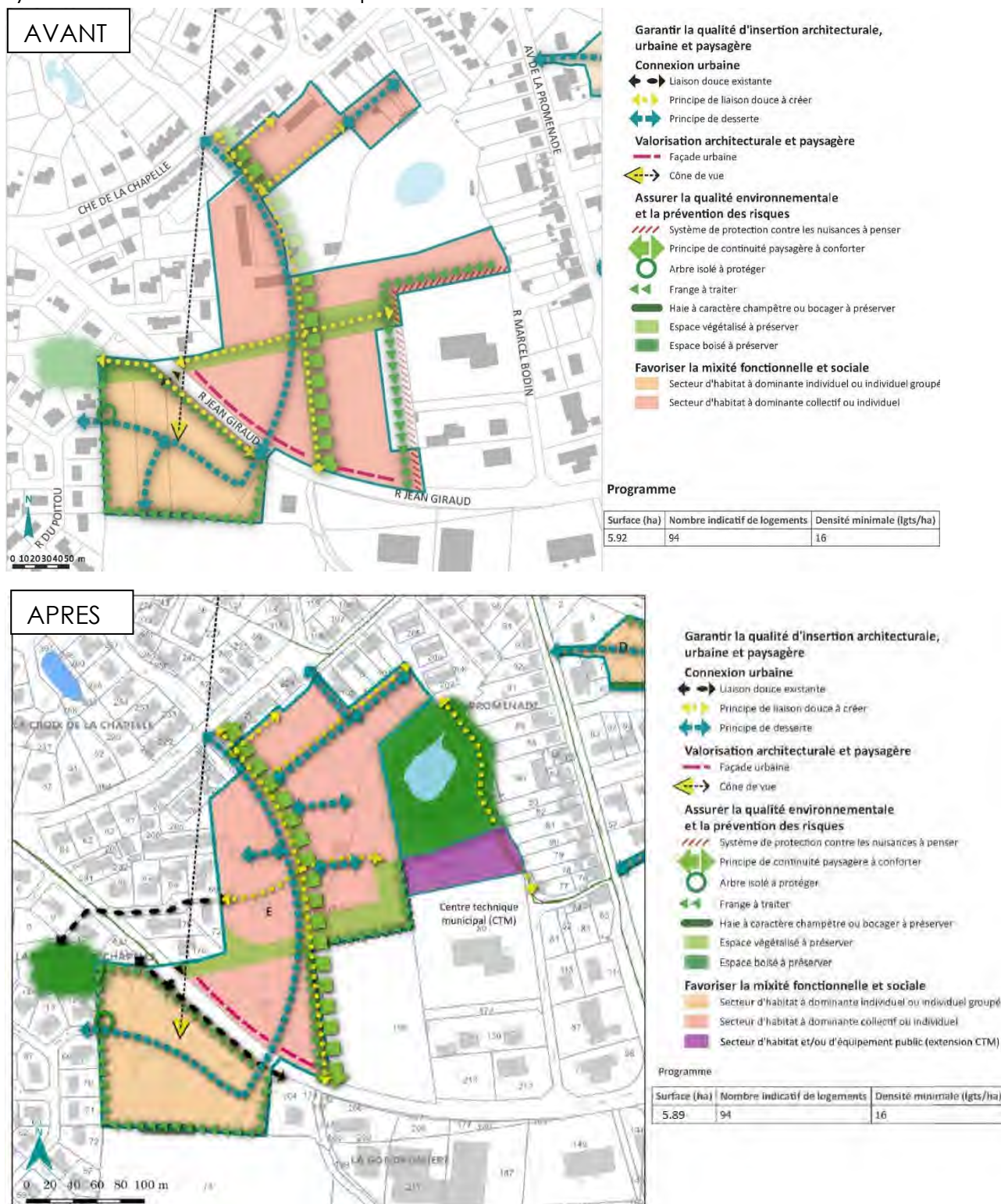
- Secteur desservi par l'assainissement collectif
- Emplacement réservé
- Boisement à protéger
- Bati dur
- Bati léger
- parcelle
- Arbre à protéger
- Haie à protéger

Libellé zone	Surface enlevée	Surface ajoutée
1AUh	9 328 m ²	8 980 m ²
Nj	2 656 m ²	
Ub2	8 980 m ²	
Uxb		11 984 m ²



4.2. Synthèse des adaptations des OAP

L'ensemble des adaptations des OAP décrites dans les paragraphes précédents est synthétisée dans la carte ci-après.



4.3. Bilan de la consommation foncière et mise à jour du tableau des superficies par secteur

Les évolutions de zonage qu'entraîne cette révision allégée n°3 apparaissent plus marquées sur le secteur Nj car il s'agit d'un type de secteur peu représenté à l'échelle du PLUi. Néanmoins, comme cela a été souligné dans le paragraphe 2.5, ce secteur (sur Cerizay) ne protégeait aucun jardin: il avait été identifié en prévision de la création de ce type d'espace.

Quand aux secteurs dédiés à l'habitat, malgré une réduction cumulée d'environ 9300m² (Ub2 et 1AUh) les objectifs initiaux de productions de logements sont peu impactés en raison des projets déjà engagés (cf. Paragraphe 3.2.2).

Enfin, l'impact sur le zonage dédié aux activités économiques reste marginal puisqu'il ne représente une variation que de 0.1% de la surface totale (1217ha pour l'ensemble des secteurs Ux et 1Aux).

Libellé secteur zonage	PLUi en vigueur à la suite de l'approbation de la révision allégée n°1 du 03/02/2026 superficie en Ha	Secteur d'extension de 50 Factory	harmonisation zonage secteur habitat goureux d'or	Cumul des modifications de superficie de la RA3	PLUi en vigueur à la suite de l'approbation de la révision allégée n°3 le 03/03/2026 superficie en Ha	% évolution de surface lié à la RA3
	en ha	en ha	en ha	en ha	en ha	
Ub2	587,71		-0,8980	-0,8980	586,81	-0,1528
Uxb	530,12	1,1984		1,1984	531,32	0,2261
1AUh	140,8	-0,9328	0,8980	-0,0348	140,77	-0,0247
Nj	19,96	-0,2656		-0,2656	19,69	-1,3307

Synthèse des évolutions de superficies des zones liées à la révision allégée n°3

Libellé secteur zonage	PLUi en vigueur à la suite de l'approbation de la révision allégée n°1 du 03/02/2026 superficie en Ha	PLUi en vigueur à la suite de l'approbation de la révision allégée n°3 le 03/03/2026 superficie en Ha	% évolution de surface liée à la RA3	Libellé secteur zonage	PLUi en vigueur à la suite de l'approbation de la révision allégée n°1 du 03/02/2026 superficie en Ha	PLUi en vigueur à la suite de l'approbation de la révision allégée n°3 le 03/03/2026 superficie en Ha	% évolution de surface liée à la RA3
Ua1	756,01	756,01		A	85942,10	85942,10	
Ua1i	0,86	0,86		Aeol1	227,39	227,39	
Ua2	149,91	149,91		Aeol2	1005,40	1005,40	
Ua2i	3,31	3,31		Aet	6,33	6,33	
Ua3	28,72	28,72		An	57,71	57,71	
Ua3c	64,27	64,27		Ap	25327,19	25327,19	
Ub1	1238,54	1238,54		At	9,64	9,64	
Ub1i	0,86	0,86		N	5667,04	5667,04	
Ub2	587,71	586,81	-0,1528	Naa	0,12	0,12	
Ub2i	0,72	0,72		Nc	56,44	56,44	
Ub3	294,19	294,19		Nenr1	11,59	11,59	
Ub3i	0,77	0,77		Nenr2	20,80	20,80	
Ue	161,31	161,31		Nep	77,73	77,73	
Uei	1,77	1,77		Nepi	2,85	2,85	
Uh	9,82	9,82		Nf	2733,92	2733,92	
Uj	69,92	69,92		Nfi	6,21	6,21	
Uji	0,41	0,41		Nfs	2089,69	2089,69	
Usm	16,96	16,96		Nh	58,50	58,50	
Ut	13,62	13,62		Nhh	0,87	0,87	
Uti	0,29	0,29		Nhx	16,54	16,54	
Uxa	96,08	96,08		Ni	2042,03	2042,03	
Uxa1	14,09	14,09		Nj	19,96	19,69	-1,3307
Uxb	530,12	531,32	0,2261	NL	307,03	307,03	
Uxc	318,01	318,01		NLb	0,18	0,18	
Uxcc	80,30	80,30		NLc1	4,65	4,65	
Uxcci	0,80	0,80		NLc2	15,34	15,34	
Uxci	1,04	1,04		NLc2-a	0,35	0,35	
Uxcs	5,41	5,41		NLc2i	0,85	0,85	
1AUe	0,92	0,92		NLi	4,45	4,45	
1AUet	2,98	2,98		NLp	55,95	55,95	
1AUh	140,80	140,77	-0,0247	NLsm	19,37	19,37	
1AUhzg	34,62	34,62		NLz	61,03	61,03	
1AUxa	66,26	66,26		NLzi	4,70	4,70	
1AUxa1	5,83	5,83		Np	1,71	1,71	
1AUxa2	4,90	4,90		Nrp	0,12	0,12	
1AUxb	73,51	73,51		Ns	1856,98	1856,98	
1AUxc	16,62	16,62		Nsi	267,00	267,00	
1AUxcc	3,77	3,77		Nv	4,67	4,67	
2AUe	0,84	0,84		Nx	8,89	8,89	
2AUh	15,59	15,59		TOTAL	132805,78	132805,78	



MS4 - Etudes naturalistes et paysagères

PLUi Communauté
d'Agglomération du
bocage Bressuirais

**Rapport d'expertises –
Projet d'extension de la
zone d'activité
économique de la
Gondromière à Cerizay**

Projet	MS3 - Etudes naturalistes et paysagères PLUi Communauté d'Agglomération du bocage Bressuirais	
Sous-dossier	Rapport d'expertises – La Godrinière	
Version/Indice	V0	
Date	Septembre 2024	
Maître d'ouvrage	Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais	
Interlocutrice CA2B	Anne Lise Brouard Directrice de la Planification de l'Aménagement et de l'Habitat Pôle Aménagement Environnement et Ingénierie Territoriale Direction de la Planification de l'Aménagement et de l'Habitat BP 90184 - 27 Boulevard du Colonel Aubry 79304 Bressuire Cedex 05 49 81 19 18 annelise.brouard@agglo2b.fr	
Interlocutrice BIOTOPE – Rédactrice de l'étude	Biotope – Agence des Pays de la Loire 18 rue Paul Ramadier 44200 Nantes Site Internet: www.biotope.fr	Contact : Magali BICHAREL Directrice environnementaliste mbicharel@biotope.fr d'études

1	Introduction – Présentation du contexte de l'étude	4
2	Méthodologie	4
3	Zonages du patrimoine naturel	7
4	Habitats et flore	8
4.1	Habitats naturels	8
4.2	Flore	8
5	Zones humides	10
5.1	Rappel réglementaire	10
5.2	Critère habitat	11
5.3	Critère pédologique	12
6	Faune	14
6.1	Insectes	14
6.2	Amphibiens	18
6.3	Reptiles	20
6.4	Avifaune	22
6.5	Mammifères (hors chiroptères)	25
6.6	Chiroptères	27
7	Diagnostic paysager	29
7.1	Contexte	29
7.2	Sensibilité	29
8	Synthèse de l'intérêt écologique et paysager du site	32
9	Liste des acronymes	34

1 Introduction – Présentation du contexte de l'étude

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

2 Méthodologie

Plusieurs experts sont allés sur le terrain en fonction de leurs compétences naturalistes afin de dresser le profil écologique de la zone de développement. Le tableau suivant indique l'équipe mobilisée ainsi que les dates de réalisation, les groupes visés par les inventaires de la faune et de la flore, les zones humides et la méthodologie employée sur le terrain dans le cadre du projet.

Tableau 1 Equipe de travail

Domaines d'intervention	Intervenants de BIOTOPE	Qualité et qualification
Coordination et rédaction de l'étude	Magali BICHAREL	Cheffe de projet environnementaliste DESS environnement et développement durable 13 ans d'expériences
Expertise des habitats naturels et de la flore et des zones humides	Nicolas FALZON	Chargé d'études botanistes Master science de l'environnement terrestre spécialité « Zones humides méditerranéennes » 6 ans d'expériences
Expertises Faunistiques	Kévin RICHARD	Chargé d'études faunistes 12 ans d'expérience en association naturaliste (LPO) 3 ans d'expérience en bureau d'étude
Expertise Paysagère	Gaëlle HERRY	Cheffe de projet – Ingénieure paysagiste Agrocampus Ouest (Angers) 20 ans d'expérience

Tableau 2 Dates et conditions de prospections de terrain

Dates des inventaires	Commentaires	Méthodologie de prospection
Inventaires des habitats naturels et flore		
27/04/2024	Bonnes conditions d'observation	Inventaire floristique et cartographie des végétations et des habitats humides
Sondage pédologique		
27/04/2024	Bonnes conditions d'observation	Sondage pédologique
Détermination des enjeux potentiels faunistiques et inventaire faunistique		
24/04/2024	Conditions météorologiques médiocres (froid et pluie faible)	Inventaire des oiseaux et pose de plaques reptiles. Relevé des habitats et observation opportuniste des autres groupes faunistiques.
07/06/2024	Bonnes conditions d'observation	Suivi des oiseaux nicheurs, relevé des plaques reptiles et inventaire des insectes.
02/07/24	Bonnes conditions d'observation	Récupération des plaques reptiles et observation opportuniste tout groupe.
16/07/2024	Bonnes conditions	Pose/dépose des enregistreurs Chiroptères
Analyse paysagère		
27/06/2024	Bonnes conditions d'observation	Photographies CANON EOS 70 D (50 mm FF)

À chaque passage, les observations opportunistes concernant des groupes non ciblés initialement sont notées pour intégration.

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

Faune : les conditions météorologiques rencontrées durant la fin de l'hiver et l'ensemble du printemps 2024 ont été particulièrement défavorables pour toute une partie de la faune, rendant ainsi compliquées la recherche de certaines espèces (les insectes notamment) et les prospections sur le terrain

Flore : Aucune difficulté n'a été rencontrée sur l'aire d'étude. Les habitats semblent peu favorables à la présence des espèces citées en bibliographie. En revanche, certaines espèces patrimoniales ont déjà été observé sur le site.

Sondage pédologique : Aucune difficulté n'a été rencontrée, la météo pluvieuse a été favorable à la réalisation de sondage pédologique.

Méthode d'évaluation des enjeux écologiques :

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

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

Tableau 3 : Niveaux d'enjeu spécifique « Habitats »

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

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

Cas des espèces

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

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

		Liste rouge régionale						
		LC	NT	VU	EN	CR	Niveaux d'enjeu spécifique	
Liste rouge nationale	LC						Majeur	
	NT						Très fort	
	VU						Fort	
	EN						Moyen	
	CR						Faible	

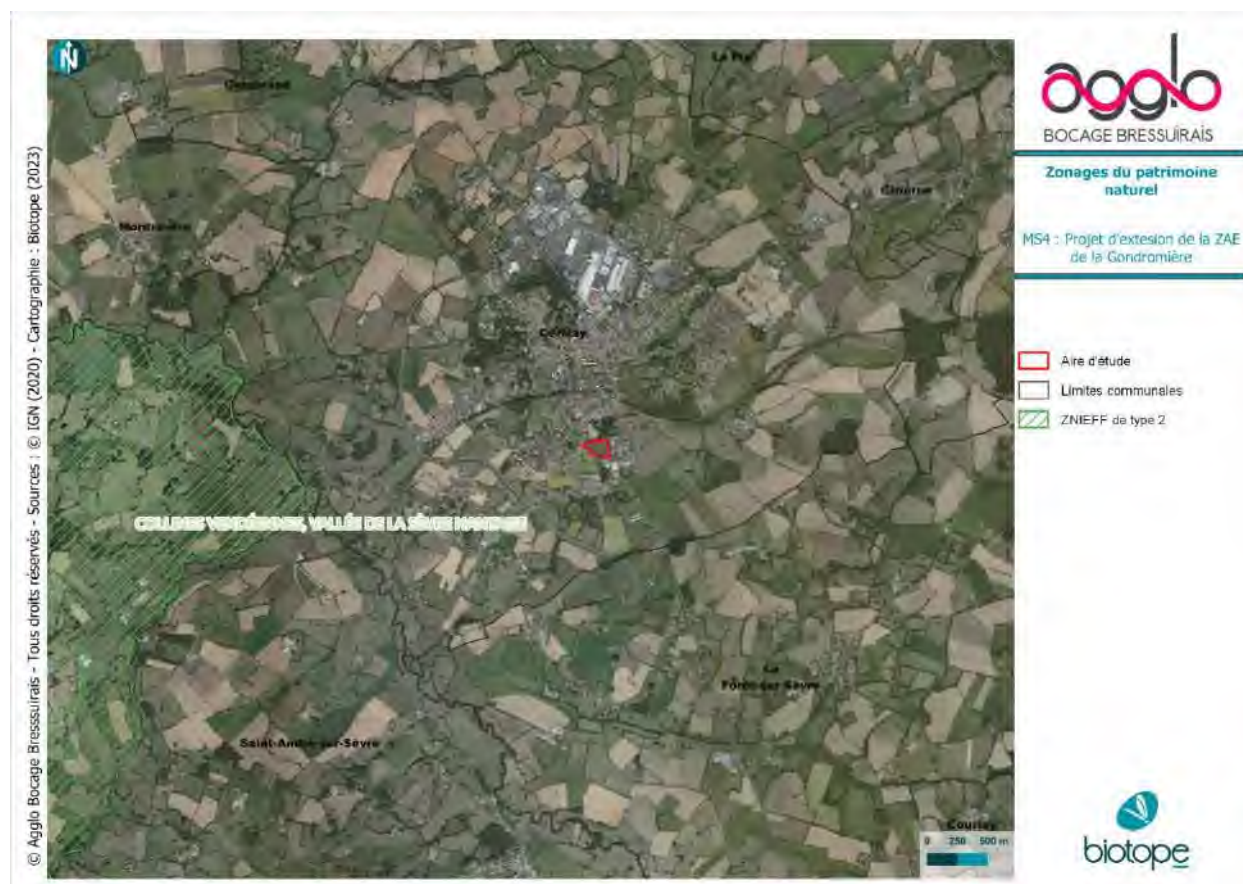
(CR : en danger critique ; EN : en danger ; VU : vulnérable ; NT : quasi-menacé ; LC : préoccupation mineure)

Ce travail s'appuie sur les données recueillies sur le terrain, sur l'expérience des spécialistes en charge des inventaires et sur les connaissances les plus récentes relatives aux habitats et espèces. Il peut notamment être basé sur les critères suivants : statuts patrimoniaux de l'habitat naturel/ taxon considéré, lien avéré ou potentiel de l'espèce avec l'aire d'étude pour l'accomplissement de son cycle biologique, représentativité à différentes échelles géographiques de l'habitat naturel, potentialité de présence au regard des habitats naturels ...

3 Zonages du patrimoine naturel

Le site d'étude n'intersecte aucun zonage associé plus de deux kilomètres. Il s'agit d'un zonage d'inventaire, une ZNIEFF de type 2, la ZNIEFF « Collines vendéennes, vallée de la Sèvre Nantaise ». au patrimoine naturel. Le zonage le plus proche se situe à

Contexte et zonages du patrimoine naturel			
Type	Code national	Nom du site	Distance à la parcelle (en m)
ZNIEFF de type 2	520616288	COLLINES VENDÉENNES, VALLÉE DE LA SÈVRE NANTAISE : Intérêt entomologique et floristique. Bois, pâturages mésophiles à xérophiles, prairies humides à tourbeuses, affleurements rocheux constituent les milieux les plus intéressants. 26 espèces patrimoniales d'insectes ont été dénombrées (dont le Grand capricorne, d'intérêt européen) ainsi que 32 espèces de plantes (dont le Peucedan de France, menacé par la voie de contournement de Pouzauges). Cet ensemble de milieux reste très riches malgré la mise en culture et l'extension des bourgs.	2 km à l'ouest



Carte 1 : Localisation du site et zonages du patrimoine naturel

4 Habitats et flore

4.1 Habitats naturels

Type	Description	Code	Etat de conservation	Enjeu écologique	Surface (en ha) ou m
Friches annuelles nitrophiles		<i>Sisymbrietalia officinalis</i>	Moyen	Faible	1,881
Friches vivaces mésophiles		<i>Dauco carotae</i> - <i>Melilotion albi</i>	Moyen	Faible	0,005
Ourlets vivaces des sols eutrophes		<i>Galio aparines-Urticetea dioicae</i>	Moyen	Faible	0,026
Ourlets mésophiles		<i>Violo riviniana</i> - <i>Stellarion holostea</i>	Moyen	Faible	0,042
Ronciers		-	Non évalué	Faible	0,045
Haie alignement		-	Moyen	Moyen	283,55 m

6 habitats naturels ont été recensés sur l'aire d'étude rapprochée. Un seul habitat est à enjeu moyen les haies sur les aires d'étude.

Un seul habitat à enjeu moyen sur l'aire d'étude rapprochée, correspondant au linéaire de haies en présence. Au total, 6 habitats sont recensés sur l'aire d'étude.

4.2 Flore

Espèces observées : Espèces patrimoniales et/ou protégées

Aucune espèce végétale protégée ou menacée n'est présente sur l'aire d'étude.

Espèces observées : Exotiques envahissantes observées :

Espèce	Statuts	Enjeu écologique	Effectifs
<i>Laurus nobilis</i>	Invasive potentielle		1
<i>Cotoneaster sp.</i>	AS		3
<i>Artemisia verlotiorum</i>	AS		1



Carte 2 : Habitats naturels et flore

Aucune espèce végétale protégée n'est présente sur le site.

3 espèces exotiques envahissantes présentes sur la partie nord-ouest de l'aire d'étude rapprochée. Seule la haie présente un enjeu écologique moyen

5 Zones humides

5.1 Rappel réglementaire

L'article L.211-1 du Code de l'environnement définit les zones humides comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

L'arrêté du 24 juin 2008 (modifié par l'arrêté du 1^{er} octobre 2009) précise la méthodologie et les critères pour la délimitation des zones humides sur le terrain (articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement).

Un espace peut être considéré comme zone humide au sens du Code de l'environnement dès qu'il présente l'un des critères suivants :

- Sa végétation, si elle existe, est caractérisée :
 - Soit par des « habitats », caractéristiques de zones humides, identifiés selon la méthode et la liste correspondante figurant à l'annexe 2.2. ;
 - Soit par des espèces indicatrices de zones humides, liste d'espèces figurant à l'annexe 2.1 + liste additive d'espèces arrêtée par le préfet si elle existe.
- Ses sols correspondent à un ou plusieurs types pédologiques parmi ceux mentionnés dans la liste figurant à l'annexe 1.1 et identifiés selon la méthode figurant à l'annexe 1.2.

La définition légale des zones humides est donc fondée sur deux critères alternatifs que constituent, d'une part, les sols habituellement inondés ou gorgés d'eau, et d'autre part la végétation : habitats ou la flore hygrophile (espèces adaptées à la vie dans des milieux très humides ou aquatiques).

La méthode retenue par BIOTOPE est donc de réaliser une cartographie de végétation permettant de couvrir relativement rapidement de grandes surfaces, tout en faisant une différenciation des habitats dits « humides » (H), des habitats « potentiellement ou partiellement humides » (pro parte/p) et des habitats « Non caractéristiques » (NC). Ces deux derniers types ont ensuite fait l'objet d'un examen pédologique dans la limite du nombre de points prévus lors de la commande.

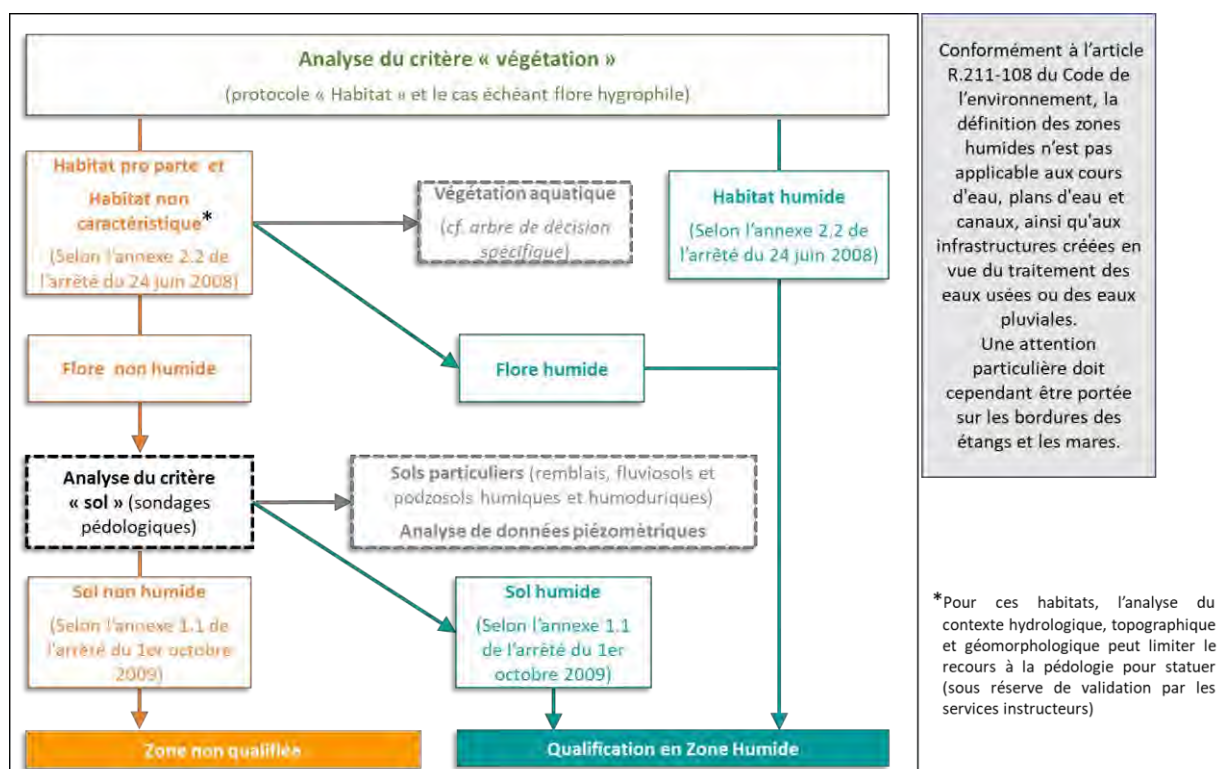


Figure 1 : Schématisation de la méthodologie de délimitation des zones humides selon la Circulaire du 18 janvier 2010, en application de l'arrêté du 24 juin 2008 (modifié par l'arrêté du 1^{er} octobre 2009) (©Biotope 2019).

Il est important de rappeler que suivant la circulaire du 18 janvier 2010 et en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement, arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 : "Dans tous les cas, lorsque le critère relatif à la végétation n'est pas vérifié, il convient d'examiner le critère pédologique ; de même, lorsque le critère pédologique n'est pas vérifié, le critère relatif à la végétation doit être examiné (cf. arbre de décision simplifié présenté en annexe 2 de la circulaire)."

De ce fait, les parcelles notées comme « Non zone humide » d'après les habitats observés ne peuvent être directement caractérisées comme non-humides sans prospections pédologiques (et/ou piézométriques) complémentaires. Ces parcelles devront donc, au regard de la réglementation, demeurer dans une « couche d'alerte » afin de souligner les risques de présence de zone humide dans le cas où des aménagements seraient prévus sur la zone.

A contrario une fois l'habitat ou le sol classé comme caractéristique d'une zone humide d'après les catégories présentées dans la circulaire, la zone peut être directement classée comme zone humide avérée : *"En chaque point, la vérification de l'un des critères relatifs aux sols ou à la végétation suffit pour statuer sur la nature humide de la zone."*

Enfin, il est important de souligner que la circulaire stipule que : *"Dans certains contextes particuliers (fluviosols développés dans des matériaux très pauvres en fer, le plus souvent calcaires ou sableux et en présence d'une nappe circulante ou oscillante très oxygénée ; podzosols humiques et humoduriques), l'excès d'eau prolongée ne se traduit pas par les traits d'hydromorphie habituels facilement reconnaissables. Une expertise des conditions hydrogéomorphologiques (en particulier profondeur maximale du toit de la nappe et durée d'engorgement en eau) doit être réalisée pour apprécier la saturation prolongée par l'eau dans les 50 premiers centimètres de sol."*

De ce fait, même dans les cas où des relevés phytosociologiques, ou relevés d'espèces ou pédologiques classent la zone comme non-humide, la présence de substrat sableux et la proximité avec le réseau hydrographique ou une nappe oscillante légitime la mise en place de suivis piézométriques pour justifier du caractère non-humide de la zone.

Une étude complémentaire doit dans cette situation être mise en œuvre pour préciser la « profondeur maximale » du toit de la nappe et la « durée d'engorgement » en eau afin de justifier la présence d'un engorgement à moins de 50 cm (analyse piézométrique).

L'existence de profils de ce type peut nécessiter la mise en place de piézomètres.

5.2 Critère habitat

Type	Code	ZH / NC/Pro parte	Surface (en ha)
Friches annuelles nitrophiles	87.2 /	NC	1,881
Friches vivaces mésophiles	87 /	NC	0,005
Ourlets vivaces des sols eutrophes	37.72 /	p.	0,026
Ourlets mésophiles	34.42 /	p.	0,042
Ronciers	31.831 /	p.	0,045
Haie alignement	84 /	p.	283,55 m

Les habitats en présence sont tous pro parte. Aucun habitat n'est visé par l'arrêté « zones humides »

5.3 Critère pédologique

15 sondages ont été réalisés sur le périmètre du site :



Carte 3 : relevés pédologiques

Tableau 5 : Détail des relevés pédologiques

Date	N° point	Prof Max	Traits rédoxiques		Traits réductiques		Horizon tourbeux		Remarques	Zone humide
			P. Min	P. Max	P. Min	P. Max	P. Min	P. Max		
27/04/2024	1	70	0	0	0	0	0	0	Pas de trace rédoxique observée dans les 50 premiers centimètres de sol	Non humide
27/04/2024	2	50	0	0	0	0	0	0	Pas de trace rédoxique observée dans les 50 premiers centimètres de sol	Non humide
27/04/2024	3	70	0	0	0	0	0	0	Pas de trace rédoxique observée dans les 50 premiers centimètres de sol	Non humide
27/04/2024	4	70	0	0	0	0	0	0	Pas de trace rédoxique observée dans les 50 premiers centimètres de sol	Non humide
27/04/2024	5	50	0	0	0	0	0	0	Pas de trace rédoxique observée dans les 50 premiers centimètres de sol	Non humide
27/04/2024	6	50	0	0	0	0	0	0	Pas de trace rédoxique observée dans les 50 premiers centimètres de sol	Non humide
27/04/2024	7	50	0	0	0	0	0	0	Pas de trace rédoxique observée dans les 50 premiers centimètres de sol	Non humide
27/04/2024	8	50	0	0	0	0	0	0	Pas de trace rédoxique observée dans les 50 premiers centimètres de sol	Non humide
27/04/2024	9	50	0	0	0	0	0	0	Pas de trace rédoxique observée dans les 50 premiers centimètres de sol	Non humide
27/04/2024	10	70	70	0	0	0	0	0	Pas de trace rédoxique observée dans les 50 premiers centimètres de sol. Apparition des traces rédoxiques à partir de 70 centimètres	Non humide
27/04/2024	11	70	0	0	0	0	0	0	Pas de trace rédoxique observée dans les 50 premiers centimètres de sol	Non humide
27/04/2024	12	70	0	0	0	0	0	0	Pas de trace rédoxique observée dans les 50 premiers centimètres de sol	Non humide
27/04/2024	13	50	0	0	0	0	0	0	Pas de trace rédoxique observée dans les 50 premiers centimètres de sol	Non humide
27/04/2024	14	50	0	0	0	0	0	0	Pas de trace rédoxique observée dans les 50 premiers centimètres de sol	Non humide
27/04/2024	15	70	70	0	0	0	0	0	Pas de trace rédoxique observée dans les 50 premiers centimètres de sol. Apparition des traces rédoxiques à partir de 70 centimètres	Non humide

Aucun sondage pédologique humide n'a été observé sur l'aire d'étude rapprochée. Les 15 sondages sont non humides avec pas de trace au-dessus de 50 centimètres. Aucune zone humide n'est localisée sur le site

6 Faune

6.1 Insectes

Espèces observées :

Tableau 6 : Insectes inventoriés

Espèce	Statut national	Etat de conservation régional	Enjeu écologique	Effectifs
Rhopalocères et zygènes :				
Petite Violette <i>Boloria dia</i>	LC (Préoccupation mineure)	LC (Préoccupation mineure)	Faible	Entre 2 et 4
Fluoré <i>Colias alfacariensis</i>	LC (Préoccupation mineure)	LC (Préoccupation mineure)	Faible	Un individu
Myrtil <i>Maniola jurtina</i>	LC (Préoccupation mineure)	LC (Préoccupation mineure)	Faible	Entre 12 et 15
Demi-deuil <i>Melanargia galathea</i>	LC (Préoccupation mineure)	LC (Préoccupation mineure)	Faible	Entre 2 et 4
Mélitée du plantain <i>Melitea cinxia</i>	LC (Préoccupation mineure)	LC (Préoccupation mineure)	Faible	Un individu
Mélitée orangée <i>Melitea didyma</i>	LC (Préoccupation mineure)	LC (Préoccupation mineure)	Faible	Un individu
Piérade de la rave <i>Pieris rapae</i>	LC (Préoccupation mineure)	LC (Préoccupation mineure)	Faible	Entre 4 et 6
Piérade du chou <i>Pieris brassicae</i>	LC (Préoccupation mineure)	LC (Préoccupation mineure)	Faible	Entre 2 et 4
Procris <i>Coenonympha pamphilus</i>	LC (Préoccupation mineure)	LC (Préoccupation mineure)	Faible	Entre 8 et 12
Citron <i>Gonepteryx rhamni</i>	LC (Préoccupation mineure)	LC (Préoccupation mineure)	Faible	Un individu
Tircis <i>Pararge aegeria</i>	LC (Préoccupation mineure)	LC (Préoccupation mineure)	Faible	Entre 4 et 6
Argus bleu <i>Polyommatus icarus</i>	LC (Préoccupation mineure)	LC (Préoccupation mineure)	Faible	Un individu
Vulcain <i>Vanessa atalanta</i>	LC (Préoccupation mineure)	LC (Préoccupation mineure)	Faible	Entre 2 et 4
Ecaille du séneçon <i>Tyria jacobaeae</i>	/	/	Faible	Un individu
Odonates :				
Agrion jouvencelle <i>Coenagrion puella</i>	LC (Préoccupation mineure)	LC (Préoccupation mineure)	Faible	Entre 4 et 6
Cordulie bronzée <i>Cordulia aenea</i>	LC (Préoccupation mineure)	NT (Quasi-menacé)	Moyen	Un individu
Gomphe joli <i>Gomphus pulchellus</i>	LC (Préoccupation mineure)	LC (Préoccupation mineure)	Faible	Un individu
Libellule à 4 tâches <i>Libellula quadrimaculata</i>	LC (Préoccupation mineure)	NT (Quasi-menacé)	Moyen	Un individu
Sympetrum sanguin <i>Sympetrum sanguineum</i>	LC (Préoccupation mineure)	LC (Préoccupation mineure)	Faible	Entre 2 et 4
Sympetrum méridional <i>Sympetrum meridionale</i>	LC (Préoccupation mineure)	LC (Préoccupation mineure)	Faible	Entre 2 et 4

Espèce	Statut national	Etat de conservation régional	Enjeu écologique	Effectifs
Orthoptères :				
Criquet des pâtures <i>Pseudochorthippus parallelus</i>	/	CC (Très commun)	Faible	Au-moins 50
Criquet duettiste <i>Chorthippus brunneus</i>	/	CC (Très commun)	Faible	Au-moins 15
Criquet noir-ébène <i>Omocestus rufipes</i>	/	CC (Très commun)	Faible	Au-moins 5
Grillon champêtre <i>Gryllus campestris</i>	/	CC (Très commun)	Faible	Au-moins 10
Grande Sauterelle verte <i>Tettigonia viridissima</i>	/	CC (Très commun)	Faible	Au-moins 3
Autres :				
Cétoine grise <i>Oxythyrea funesta</i>	/	/	Faible	Au-moins 2
Coccinelle asiatique <i>Harmonia axyridis</i>	/	/	Négligeable	Non-compté
Bourdon des pierres <i>Bombus lapidarius</i>	/	/	Faible	Au-moins 1

Détail des espèces patrimoniales et/ou protégées observées :

Sur l'ensemble de l'aire d'étude rapprochée, un total de 28 insectes a été répertorié. Le chiffre n'est cependant pas exhaustif et seuls certains groupes d'espèces ont été particulièrement recherchés (notamment ceux possédant un statut national et/ou régional), malgré des conditions météorologiques printanières très défavorables pour ces derniers. Ainsi, 14 espèces de papillons de jours ont été observées, 6 espèces d'odonates, 5 espèces d'orthoptères, deux coléoptères et un hyménoptère notable.

Au sein de cet ensemble, aucune espèce protégée ne semble être présente mais en revanche deux espèces patrimoniales d'odonates ont été inventoriées. Il s'agit de la Libellule à quatre tâches et de la Cordulie bronzée. Ces deux taxons apprécient surtout les eaux stagnantes (nombreuses aux alentours du site) afin de s'y reproduire et ont besoin de secteurs végétalisés à proximité pour les phases de maturation, l'alimentation et la dispersion. C'est dans ce cadre que les deux espèces furent observées : la Cordulie bronzée en chasse le long de la haie arborée au nord de l'aire d'étude et la Libellule à quatre tâches au repos (en phase de transit) au sein de la petite friche adjacente, située à l'est de la zone étudiée.

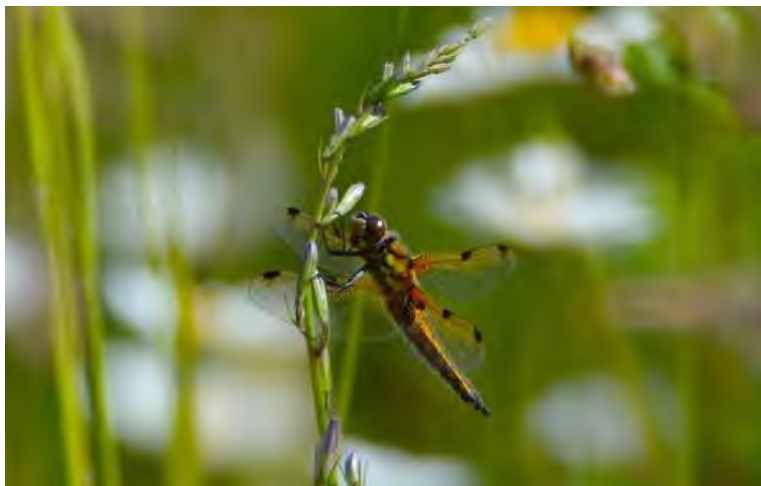
Intérêt des habitats

Les principaux habitats utilisés par les insectes concernent les haies, surtout celles situées en limite nord et plus singulièrement la partie constituée de ronciers et d'arbres plus âgés. Elles concernent également les bandes enherbées longeant les délimitations parcellaires puis les secteurs fleuris : la petite friche à l'est de l'aire d'étude et certaines zones de la friche principale où certaines espèces florales poussent encore.

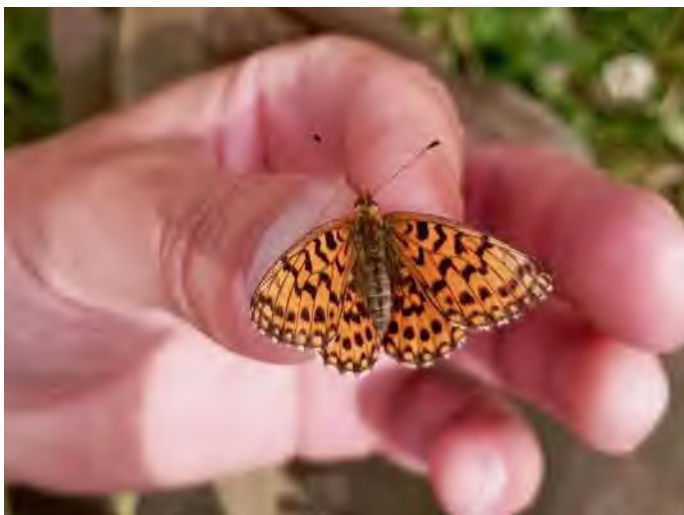
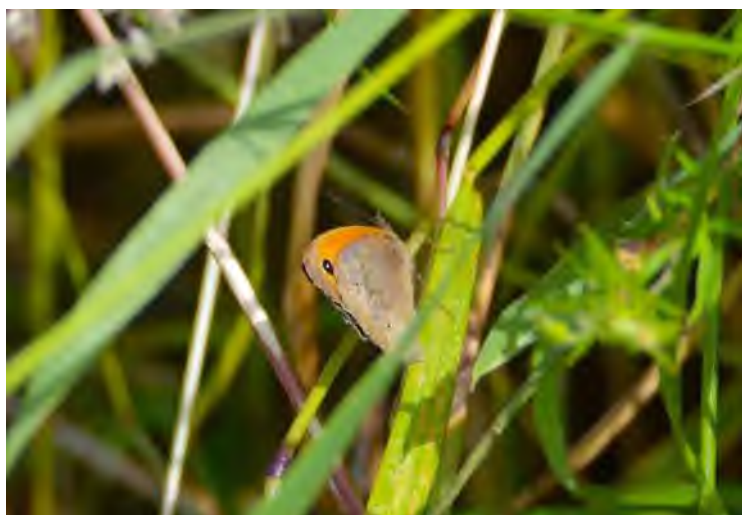
La présence de quelques espèces de papillons de prairie indique que le milieu paraît être encore attractif pour ces dernières malgré un habitat relativement dégradé. De cette manière, seules les haies et leurs abords semblent être utilisés en priorité par l'essentiel du contingent d'insectes présents au sein de l'aire d'étude. De fait, elles représentent le principal enjeu concernant ce cortège.

Deux espèces d'intérêts ont été observées dans l'aire d'étude rapprochée. Les cortèges d'insectes présents utilisent principalement les haies et les secteurs fleuris. Les enjeux globaux pour les insectes sont donc considérés comme faibles à moyens.

Espèces d'insectes présentes au sein de l'aire d'étude :



Cétoine grise (à gauche) et Libellule à quatre tâches (à droite) sur site par K. Richard @ Biotope2024



Myrtil (à gauche) et Petite Violette (à droite) capturée au filet puis relâchée sur site, par K. Richard @ Biotope2024



Carte 4 : Synthèse de l'intérêt pour les insectes

6.2 Amphibiens

Espèces observées :

Espèce	Statut national	Etat de conservation régional	Enjeu écologique	Effectifs
Présente :				
Complexe des Grenouilles vertes <i>Pelophylax sp.</i>	LC (Préoccupation mineure)	Na/DD (Données insuffisantes)	Faible	Entre 2 et 10
Considérées comme présentes :				
Grenouille agile <i>Rana dalmatina</i>	LC (Préoccupation mineure)	LC (Préoccupation mineure)	Faible	/
Crapaud épineux <i>Bufo spinosus</i>	/	C (Commun)	Faible	/

Détail des espèces patrimoniales et/ou protégées observées :

Seule une espèce d'amphibien a été contactée dans l'aire d'étude ; une des espèces de Grenouilles dites « vertes » et appartenant au complexe du genre *Pelophylax*.

La période de prospection dédiée n'était pas favorable à la recherche de ce cortège et des suivis nocturnes paraissent indispensables pour une bonne approche. Ainsi, deux espèces relativement communes et se reproduisant tôt dans l'année (février-mars) peuvent être considérées comme présentes, la Grenouille agile et le Crapaud épineux. Il ne peut pas non plus être exclu que d'autres espèces utilisent le site en phase de transit et/ou d'hivernage. En effet, les nombreux points d'eaux situés à proximité (mares et étangs), une quinzaine au total, ainsi que la présence du bassin de rétention positionné en limite extérieure nord de l'aire d'étude, sont autant de sites favorables au cycle biologique des amphibiens.

Intérêt des habitats

La haie située sur la totalité de la frange nord est favorable à l'hivernage, à l'alimentation et au transit des amphibiens. La haie épaisse bordant le bassin de rétention d'eaux pluviales est particulièrement propice.

Les bandes enherbées sur les bordures permettent également aux amphibiens de transiter et de se nourrir avec un risque minimal concernant leur propre prédation. Le reste de l'aire d'étude et notamment la friche principale, ne sont bénéfiques que pour les déplacements et/ou la dispersion des individus juvéniles.

Le manque de point d'eau au sein de l'aire d'étude immédiate ne permet pas la reproduction des amphibiens à l'intérieur même du site.

Une espèce protégée d'amphibien a été contactée au sein de l'aire d'étude rapprochée et deux autres espèces peuvent être considérées comme présentes au vu des habitats relevés, de nos connaissances de la région et des données bibliographiques recherchées.

La haie au nord du secteur est favorable aux déplacements et à l'hivernage des amphibiens. Les bandes enherbées et la friche principale présentent, en revanche, moins d'intérêts.

A ce titre, les enjeux concernant les amphibiens sont considérés comme relativement faibles.



Carte 5 : Synthèse de l'intérêt pour les amphibiens

6.3 Reptiles

Espèces observées :

Espèce	Statut national	Etat de conservation Régional	Enjeu écologique	Effectifs
Présentes :				
Couleuvre helvétique <i>Natrix helvetica</i>	LC (Préoccupation mineure)	LC (Préoccupation mineure)	Faible	Entre 2 et 5
Lézard des murailles <i>Podarcis muralis</i>	LC (Préoccupation mineure)	LC (Préoccupation mineure)	Faible	Entre 5 et 10
Considérées comme présentes :				
Couleuvre verte et jaune <i>Hierophis viridiflavus</i>	LC (Préoccupation mineure)	LC (Préoccupation mineure)	Faible	/
Lézard à deux raies <i>Lacerta bilineata</i>	LC (Préoccupation mineure)	LC (Préoccupation mineure)	Faible	/

Détail des espèces patrimoniales et/ou protégées observées :

Deux espèces sont présentes au sein de l'aire d'étude immédiate, la Couleuvre helvétique et le Lézard des murailles. La première semble bien implantée le long de la marge nord du secteur (haies et ronciers) et le second occupe en nombre le secteur de murs et murets sur la partie est.

Cependant, au vu des habitats en présence et de nos connaissances des espèces liées au climat régional, nous pouvons considérer que deux autres espèces à minima sont présentes sur le secteur. Il s'agit de la Couleuvre verte et jaune, espèce commune et bien implantée dans la région, et du Lézard à deux raies qui est également bien représenté. Ces deux espèces restent peu exigeantes et occupent prioritairement les secteurs secs et ensoleillés. La haie fournie au nord est très favorable pour ces deux taxons.

Enfin, au vu des recherches bibliographiques, il ne peut être exclu que d'autres espèces à enjeux plus déterminants soient présentes dans l'aire d'étude. De plus, les mauvaises conditions météorologiques et le nombre de passages effectués (deux) vont également en ce sens.

Intérêt des habitats

La Couleuvre helvétique est particulièrement liée aux zones humides (surtout durant les premières années de sa vie) d'où la proximité des observations réalisées avec le bassin de rétention ; le type de végétation bordant ce dernier (les ronciers notamment) lui permettant de profiter de secteurs favorables à la thermorégulation mais lui assurant aussi des zones de chasse et de transit, voire même d'hivernage.

Le Lézard des murailles occupe, quant à lui, des secteurs nettement plus thermophiles où les fissures et les interstices lui permettent d'effectuer son cycle biologique.

Deux espèces protégées de reptiles évoluent au sein de l'aire d'étude rapprochée et deux autres sont considérées comme présentes. Il est également notable que d'autres espèces, à moyen et forts enjeux et issues de population relictuelles, soient possiblement encore implantées dans la zone étudiée. En effet, les habitats sont particulièrement propices, notamment au nord. De plus, la zone n'est pas encore enclavée ce qui laisse présager que les reptiles peuvent encore se déplacer facilement d'un secteur à un autre.

Ainsi, les enjeux sont relevés de faibles à moyens en ce qui concerne ce cortège d'espèces.

Espèce de reptile présente au sein de l'aire d'étude :



Couleuvre helvétique sous une plaque posée à cet effet (sur site), par K. Richard @ Biotope2024



Carte 6 : Synthèse de l'intérêt pour les reptiles

6.4 Avifaune

Espèces observées :

Espèce	Statut national	Etat de conservation régional	Enjeu écologique	Effectifs
Pigeon ramier <i>Columba palumbus</i>	LC (Préoccupation mineure)	LC (Préoccupation mineure)	Faible	2 individus (couple)
Pigeon biset domestique <i>Columba livia domesticus</i>	LC (Préoccupation mineure)	LC (Préoccupation mineure)	Faible	3 individus (alimentation)
Corneille noire <i>Corvus corone</i>	LC (Préoccupation mineure)	LC (Préoccupation mineure)	Faible	2 individus (alimentation)
Pie bavarde <i>Pica pica</i>	LC (Préoccupation mineure)	LC (Préoccupation mineure)	Faible	2 individus (couple)
Choucas des tours <i>Corvus monedula</i>	LC (Préoccupation mineure)	LC (Préoccupation mineure)	Faible	2 individus (survol du site)
Pic épeiche <i>Dendrocopos major</i>	LC (Préoccupation mineure)	LC (Préoccupation mineure)	Faible	Un individu (alarme)
Merle noir <i>Turdus merula</i>	LC (Préoccupation mineure)	LC (Préoccupation mineure)	Faible	2 individus (couple)
Grive musicienne <i>Turdus philomelos</i>	LC (Préoccupation mineure)	LC (Préoccupation mineure)	Faible	1 individu (chanteur)
Etourneau sansonnet <i>Sturnus vulgaris</i>	LC (Préoccupation mineure)	LC (Préoccupation mineure)	Faible	Entre 4 et 6 (famille)
Accenteur mouchet <i>Prunella modularis</i>	LC (Préoccupation mineure)	LC (Préoccupation mineure)	Faible	Un individu (chanteur)
Rougegorge familier <i>Erithacus rubecula</i>	LC (Préoccupation mineure)	LC (Préoccupation mineure)	Faible	Un individu (chanteur)
Troglodyte mignon <i>Troglodytes troglodytes</i>	LC (Préoccupation mineure)	LC (Préoccupation mineure)	Faible	Un individu (chanteur)
Martinet noir <i>Apus apus</i>	LC (Préoccupation mineure)	LC (Préoccupation mineure)	Faible	4 individus (survol du site)
Hirondelle rustique <i>Hirundo rustica</i>	NT (Quasi-menacé)	NT (Quasi-menacé)	Faible	4 individus (alimentation)
Bergeronnette grise <i>Motacilla alba</i>	LC (Préoccupation mineure)	LC (Préoccupation mineure)	Faible	2 individus (couple)
Moineau domestique <i>Passer domesticus</i>	LC (Préoccupation mineure)	NT (Quasi-menacé)	Faible	Entre 6 et 8 (famille)
Pinson des arbres <i>Fringilla coelebs</i>	LC (Préoccupation mineure)	LC (Préoccupation mineure)	Faible	2 individus (couple)
Bruant zizi <i>Emberiza cirius</i>	LC (Préoccupation mineure)	LC (Préoccupation mineure)	Faible	2 individus (couple)
Chardonneret élégant <i>Carduelis carduelis</i>	VU (Vulnérable)	NT (Quasi-menacé)	Fort	Entre 5 et 7 (famille)
Verdier d'Europe <i>Chloris chloris</i>	VU (Vulnérable)	NT (Quasi-menacé)	Fort	Un individu (chanteur)
Linotte mélodieuse <i>Linaria cannabina</i>	VU (Vulnérable)	NT (Quasi-menacé)	Fort	2 individus (couple)
Serin cini <i>Serinus serinus</i>	VU (Vulnérable)	NT (Quasi-menacé)	Fort	2 individus (couple)
Mésange bleue	LC	LC	Faible	Entre 3 et 5

Espèce	Statut national	Etat de conservation régional	Enjeu écologique	Effectifs
<i>Cyanistes caeruleus</i>	(Préoccupation mineure)	(Préoccupation mineure)		(famille)
Mésange charbonnière <i>Parus major</i>	LC (Préoccupation mineure)	LC (Préoccupation mineure)	Faible	Un individu (chanteur)
Fauvette à tête noire <i>Sylvia atricapilla</i>	LC (Préoccupation mineure)	LC (Préoccupation mineure)	Faible	2 individus (couple)
Pouillot véloce <i>Phylloscopus collybita</i>	LC (Préoccupation mineure)	LC (Préoccupation mineure)	Faible	Un individu (chanteur)
Rougequeue noir <i>Phoenicurus ochruros</i>	LC (Préoccupation mineure)	LC (Préoccupation mineure)	Faible	Un individu (alimentation)
Roitelet à triple bandeau <i>Regulus ignicapilla</i>	LC (Préoccupation mineure)	LC (Préoccupation mineure)	Faible	Un individu (chanteur)
Hypolaïs polyglotte Hippolais polyglotta	LC (Préoccupation mineure)	LC (Préoccupation mineure)	Faible	Un individu (chanteur)

Détail des espèces patrimoniales et/ou protégées observées :

Au total, 29 espèces d'oiseaux ont été observées au sein de l'aire d'étude rapprochée. Sur ces 29 taxons, 22 espèces sont protégées et parmi celles-ci, 6 sont considérées comme patrimoniales du fait de leur statut de menace élevé (que ce soit au niveau national et/ou au niveau régional). Il s'agit de l'Hirondelle rustique, du Moineau domestique, du Verdier d'Europe, de la Linotte mélodieuse, du Chardonneret élégant et du Serin cini.

Concernant l'Hirondelle rustique, les oiseaux ont seulement utilisé le site à des fins de nourrissage ; principalement d'insectes capturés au-dessus de la friche principale.

Les Moineaux domestiques ont en revanche nichés dans le bâti adjacent à l'aire d'étude et ils utilisent cette dernière (haies et bandes enherbées) pour le repos et l'alimentation.

Les quatre autres espèces sont en revanche susceptibles de nicher directement au sein des haies bordant le site :

- Le Chardonneret élégant a été observé à plusieurs reprises le long de la haie ornementale ainsi que dans l'alignement arboré au nord du site. Une famille entière a ensuite été contactée lors de la récupération des plaques reptiles à la date du 02 juillet 24, ce qui prouve sa nidification certaine.
- Le Verdier d'Europe n'a été observé qu'une seule fois, à l'extrémité nord de l'aire d'étude immédiate et il a possiblement niché en lisière du boisement adjacent.
- La Linotte mélodieuse a été contacté à chaque passage et un couple était cantonné dans le secteur mais il n'a pas niché dans les haies de l'aire d'étude. Ces dernières ont été utilisées pour la nourriture et les phases de transit. Il est cependant possible que les ronciers soient utilisés certaines années pour la nidification. L'habitat, une friche industrielle, est en effet régulièrement prise par l'espèce à défaut de trouver un habitat favorable (nourriture y comprise) au sein de la campagne environnante.
- Le Serin cini a été noté à partir de juin. Cette espèce d'affiliation méditerranéenne niche parfois tardivement et reste discrète par mauvaise météo. Un couple a navigué entre l'aire d'étude et les terrains alentours, le mâle semblant cantonné principalement au jardin jouxtant l'aire d'étude sur la partie nord-ouest.

Intérêt des habitats

Les principaux habitats d'intérêts concernent l'ensemble des haies bordant et jouxtant l'aire d'étude immédiate avec en priorité celle située sur la partie nord. Les parties arborées et les ronciers constituent l'essentiel du potentiel d'accueil des oiseaux nicheurs, dont les espèces patrimoniales (surtout la Linotte mélodieuse et le Verdier d'Europe). Les haies ornementales et les arbres plus isolés sont également susceptibles d'être utilisés par des espèces dites « ubiquistes » comme le Chardonneret élégant, voire même en partie anthropophile, comme le Serin cini.

La partie nord, étant bordée sur sa droite par le bassin de décantation où poussent une saulaie assez dense et sur sa gauche par un jardin arboré, favorise l'installation des oiseaux nicheurs. De plus, cette partie se présente comme un corridor écologique entre le boisement au nord et les abords de la campagne Cérizéenne au sud.

La friche principale et les bandes enherbées longeant les délimitations nord et est permettent aux oiseaux de se nourrir et de mener leurs nichées à bien.

Conclusion

22 espèces protégées ont utilisés le site lors des prospections effectuées au printemps et été 2024, dont 6 sont classifiées comme patrimoniales. 7 autres espèces non-protégées sont également présentes.

Concernant les espèces d'intérêts, 2 d'entre-elles présentent un enjeu faible et 4 un enjeu spécifique fort.

Ainsi, au vu du nombre d'espèces à enjeu et du contexte parcellaire, les enjeux pour les oiseaux sont considérés comme moyen, voire fort localement (délimitation nord de l'aire d'étude).

Espèce d'oiseau présente au sein de l'aire d'étude :



Deux mâles adultes de Moineaux domestiques avec deux poussins sur une haie bordant l'aire d'étude (sur site), par K. Richard @ Biotope2024



Carte 7 : Synthèse de l'intérêt pour l'avifaune

6.5 Mammifères (hors chiroptères)

Espèces observées :

Espèce	Statut national	Etat de conservation régional	Enjeu écologique	Effectifs
<u>Présente :</u>				
Ragondin <i>Myocastor coypus</i>	Na (Non applicable)	Na (Non applicable)	Exotique envahissante	Au-moins 1
Musaraigne sp. <i>Soricidae</i>	/	/	Négligeable	Au-moins 1
<u>Considérées comme présente :</u>				
Hérisson d'Europe <i>Erinaceus europaeus</i>	LC (Préoccupation mineure)	LC (Préoccupation mineure)	Faible	/
Ecureuil roux <i>Sciurus vulgaris</i>	LC (Préoccupation mineure)	LC (Préoccupation mineure)	Faible	/

Détail des espèces patrimoniales et/ou protégées observées :

Aucune espèce patrimoniale et/ou protégée n'a été observée au sein ou aux abords de l'aire d'étude immédiate. En effet, peu d'habitats restent favorables et ce cortège d'espèces présente un comportement généralement très discret (nocturne pour certains). Ainsi, seules deux espèces très communes ont été contactées.

Cependant, au vu de nos connaissances de la région, des recherches bibliographiques et des habitats relevés, notamment au nord du site, nous pouvons attester de la présence de deux espèces protégées mais relativement communes, le Hérisson d'Europe et l'Ecureuil roux. D'autres espèces très communes comme le Renard roux et d'autres micromammifères (campagnols, mulots...) doivent également utiliser le site.

Intérêt des habitats

L'aire d'étude, comme indiquée ci-dessus, reste peu attractive pour ce cortège d'espèces. Seule la haie au nord, composée d'alignements arborés, de ronciers et de quelques arbres plus âgés, présente un intérêt certain pour les mammifères. La friche principale peut servir néanmoins de corridor pour le transit des animaux terrestres ou semi-aquatiques, voire même pour la chasse concernant certaines espèces.

Au vu de la maigre capacité du site à accueillir les espèces de mammifères et du nombre restreint de taxons contactés ou potentiels, les enjeux au sein de l'aire d'étude immédiate sont donc considérés comme faibles.



Carte 8 : Synthèse de l'intérêt pour les mammifères (hors chiroptères)

6.6 Chiroptères

Espèces observées :

Espèce	Statut national	Etat de conservation régional	Enjeu écologique	Nombre de contacts
Pipistrelle commune <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	NT (Quasi-menacé)	NT (Quasi-menacé)	Moyen	1129
Pipistrelle de Kuhl <i>Pipistrellus kuhlii</i>	LC (Préoccupation mineure)	NT (Quasi-menacé)	Moyen	18
Pip35 (Pistrelle de Khul ou Nathusius) <i>Pipistrellus kuhlii/nathusii</i>	LC/NT (Préoccupation mineure/Quasi-menacé)	NT (Quasi-menacé)	Moyen	114
Noctule commune <i>Nyctalus noctula</i>	VU (Vulnérable)	VU (Vulnérable)	Fort	30
Noctule de Leisler <i>Nyctalus leisleri</i>	NT (Quasi-menacé)	NT (Quasi-menacé)	Moyen	6
Sérotule (Noctule sp ou Sérotine commune)	/	/	/	10
Grand Rhinolophe <i>Rhinopholus ferrumequinum</i>	LC (Préoccupation mineure)	VU (Vulnérable)	Fort	1
Groupe des Oreillards (gris ou roux) <i>Plecotus Austriacus/Auritus</i>	LC (Préoccupation mineure)	LC (Préoccupation mineure)	Faible	11
Murin à moustaches <i>Myotis mystacinus</i>	LC (Préoccupation mineure)	LC (Préoccupation mineure)	Faible	2
Murin de Daubenton <i>Myotis daubentonii</i>	LC (Préoccupation mineure)	EN (En danger d'extinction)	Fort	3
Murin de Natterer <i>Myotis nattereri</i>	LC (Préoccupation mineure)	LC (Préoccupation mineure)	Faible	2
Groupe des Myotis (Murins indéterminés) <i>Myotis sp</i>	/	/	/	9
Barbastelle d'Europe <i>Barbastella barbastellus</i>	LC (Préoccupation mineure)	LC (Préoccupation mineure)	Faible	12

Détail des espèces patrimoniales et/ou protégées observées :

Suite à la pose de 3 détecteurs, 9 espèces de chauves-souris et 4 groupes d'espèces ont été recensés au sein de l'aire d'étude rapprochée. En effet, il a parfois été impossible de s'avancer jusqu'à l'espèce (imprécisions des enregistrements) et de fait, par prudence, il est préférable de ne retenir que le groupe. Sur ces 13 espèces et groupes d'espèces, l'ensemble est protégé.

Parmi les taxons présents, 6 sont considérés comme patrimoniaux du fait de leur statut de menace élevé (que ce soit au niveau national et/ou au niveau régional). Il s'agit de la Pipistrelle commune, de la Pipistrelle de Kuhl, de la Noctule commune, de la Noctule de Leisler, du Grand Rhinolophe et du Murin de Daubenton. Au vu des analyses, il est également fort probable qu'une autre espèce soit présente, la Sérotine commune (présentée ci-dessus dans le groupe des « Sérotules »).

Ainsi, il est notable de préciser que le site accueil de multiples espèces dont le statut de conservation régional reste fragile, voire défavorable.

Intérêt des habitats

Les espèces de chiroptères relevées sur site restent éclectiques quant au choix de leurs habitats puisque l'on retrouve des espèces en partie liées au bâti pendant la période de reproduction, comme les Pipistrelles communes et Pipistrelles de Kuhl, des espèces dites arboricoles comme les Noctules communes et de Leisler ou encore d'autres qui apprécient fortement les points d'eau pour y chasser, par exemple le Murin de Daubenton.

Les détecteurs ayant été posés à la date du 16 juillet, il est important d'indiquer que cette période correspond à l'élevage puis au sevrage des petits. Au vu du nombre de contacts de certaines espèces, il est donc probable que des gîtes de reproduction soient présents à proximité. Cependant, aucun arbre à cavité ni aucun bâtiment ne sont présents dans l'aire d'étude. Cela démontre de fait qu'aucune

colonie de chauve-souris ne peut s'y installer pour s'y reproduire. Nous pouvons donc en conclure que les chiroptères utilisent l'aire d'étude uniquement pour l'alimentation et les phases de transit.

La présence d'une forte activité anthropique entourant l'aire d'étude explique l'importante activité des Pipistrelles sur site et la présence de boisements (ripisylves, bosquets et parcs au nord, haies bocagères au sud du secteur) celles des espèces plus arboricoles. En effet, les chauves-souris y trouvent non seulement des sites de mise-bas mais également des gîtes hivernaux et probablement des zones dites de « swarming » à l'automne (période à laquelle elles se rassemblent pour s'accoupler).

Les chiroptères occupent donc principalement, au sein de l'aire d'étude, les lisières de haies. Notamment la zone de ronciers et d'alignements arborés où le nombre de contacts s'élèvent à 670 (détecteur n°2 positionné au nord-est) contre seulement 290 (détecteur n°3) le long de la haie ornementale implantée au nord-ouest. Enfin, il est appréciable de noter que 411 contacts ont eu lieu à l'entrée de la parcelle (détecteur n°1), proche du bâti, et démontre alors, au vu des horaires enregistrées, que ce secteur précis est utilisé lors de l'allumage des lampadaires. 80% des chauves-souris, contactées ici, sont en effet des espèces habituées à chasser auprès de lumières artificielles (notamment les Pipistrelles).

9 espèces protégées et 4 groupes d'espèces, à minima, utilisent le site en période estivale. L'ensemble de ces espèces est protégé.

Concernant les espèces d'intérêts, 6 d'entre-elles présentent des enjeux écologiques moyens à forts : la Noctule commune et le Murin de Daubenton présentent de forts enjeux, le Grand Rhinolophe de forts enjeux, la Pipistrelle commune, la Pipistrelle de Kuhl et la Noctule de Leisler des enjeux moyens.

Bien que le site ne puisse pas accueillir les chiroptères lors de la mise-bas, celui-ci reçoit en revanche la visite d'un nombre élevé d'espèces remarquables lors des phases de transit et surtout d'alimentation.

Ainsi, au vu du nombre d'espèces à enjeu et du contexte parcellaire (notamment au nord du site), les enjeux pour les chiroptères sont considérés comme globalement moyens, à forts localement (au niveau de la haie au nord).



Carte 9 : Synthèse de l'intérêt pour les chiroptères

7 Diagnostic paysager

7.1 Contexte

Le secteur de projet pour l'extension de la ZAE de la Gondromière au sud de l'agglomération de la Cerizay. L'emprise est délimitée au sud par la rue Jean Giraud qui propose des vues ouvertes sur site. Au nord, des plantations arborées, notamment des résineux et peupliers marquent la limite du site. A noter dans leur prolongement, la présence d'un bassin. Cette limite naturelle met à distance le quartier pavillonnaire au nord qui jouxte la zone. Un ancien quartier d'habitat collectif a été détruit au nord de la zone.

A 40m au nord-est du site de projet se situe : La goure d'Or, site classé par un arrêté le 8 juin 1909 au titre des « sites et monuments naturels à caractère artistique ». Il s'agit d'un trou d'eau profond (18m) bordé d'arbres séculaires. Il existe plusieurs légendes à son sujet. Le sous-sol possède une étonnante couleur jaune, sans doute à l'origine de la recherche du précieux métal. Cet espace est classé en zone naturelle (Ns) au PLUi en vigueur et en espaces paysagers protégés.



Figure 2 : site classé de la Goure d'Or

7.2 Sensibilité



Figure 3 : Vue n°2, depuis l'ouest de la zone de projet, depuis la rue Jean Giraud, en limite de zone résidentielle. La vue est complètement ouverte depuis la route, cela pose des enjeux de valorisation en premier plan (plantations, façade urbaine, etc...). En arrière-plan, se trouve la ZAE existante, ainsi que deux citernes pour la protection incendie (bâches).



Figure 4 : Vue n°3, depuis la rue Jean Giraud et le sud de la zone. Les vues sont complètement ouvertes depuis cet axe. A l'ouest de la zone de projet : une maison du secteur pavillonnaire et à l'est la ZAE existante. Au nord, la zone de projet est bordée d'une haie arborée haute et dense, composée notamment de hauts résineux et de peupliers qui referment les perspectives vers le bourg. Cet espace en continuité du site classé de la Goure d'Or constitue un poumon vert important dans la ville.



Figure 5 : Vue n°4, depuis l'est de la zone de projet. En premier plan, les citernes d'eau puis la lisière avec la ZAE existante composée de murs et de grillages.



Figure 6 : Vue n°5, vers le nord depuis l'impasse, rue Marcel Bodin qui dessert la ZAE actuelle. Le secteur se situe en hauteur, des vues lointaines vers le centre-ville existant (axe perspectif).



Figure 7 : Vue n°6, depuis le nord par la rue des Alouettes, qui dessert l'ancien secteur d'habitat collectif détruit, à l'arrière de la zone de projet. Il existe une transparence visuelle. Quelques trouées dans la haie laissent percevoir un bâtiment d'activité qui se trouve au sud de l'autre côté de la rue Jean Giraud.

Carte 10 : Site 2 - Sensibilités paysagères



8 Synthèse de l'intérêt écologique et paysager du site

Habitat/groupe/espèces		Intérêt écologique	
Intérêt floristique	Habitats naturels	Intérêts faibles	
	Flore	Intérêts faibles	
Zones humides		Intérêts nuls	
Intérêt faunistique	Insectes	Intérêts faibles	à moyens
	Reptiles	Intérêts moyens	
	Amphibiens	Intérêts faibles	
	Mammifères	Intérêts faibles	
	Oiseaux	Intérêts moyens	à localement forts
	Chiroptères	Intérêts moyens	à localement forts
	<u>Préconisations</u>	- Maintien de la haie nord en l'état - Elagage raisonné des arbres existants (durant la période hivernale) - Entretien raisonné des ronciers (fin février et/ou début octobre) - Prévoir le maintien de zones de friches (bandes enherbées et secteurs fleuris) - Fauche raisonnée ou tardive des zones de friche préservées (mars et/ou début octobre) - Maintenir une bande naturelle de 15m de large minimum le long de la haie nord afin de préserver l'ensemble des espèces patrimoniales existantes ainsi que pour faire perdurer le transit et la dispersion des espèces (idem pour la partie est avec une bande minimale de 8m de large). - Ne pas cloisonner la zone (grillage adaptée avec ouverture) - Prévoir des lampadaires à intensité minimum (si prévus au projet) - Plantation d'essences locales conseillées sur les parties sud et ouest.	
Intérêt paysager		Il est à noter une forte sensibilité paysagère au projet depuis la rue Jean Giraud (vues ouvertes) avec un enjeu de façade urbaine à composer. La présence de la zone arborée haute et dense (conifères et peupliers) qui accompagne le site classé de la Gourre d'Or constitue un poumon vert important et filtre les vues depuis les habitations (quelques trouées).	



Carte 11 : Synthèse des enjeux et préconisations

9 Liste des acronymes

An. I DO	Annexe I de la Directive Oiseaux
EN	En danger (catégorie dans les listes rouges)
FR	France
LC	Préoccupation mineure (catégorie dans les listes rouges)
LR	Liste rouge
NT	Quasi-menacée (catégorie dans les listes rouges)
PLU(i)	Plan local d'urbanisme (intercommunal)
Repro	Période de reproduction
SCOTAN	Schéma de Cohérence Territorial de l'Alsace du Nord
VU	Vulnérable (catégorie dans les listes rouges)
ZNIEFF	Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique
ZPS	Zone de Protection Spéciale
ZSC	Zone Spéciale de Conservation



BOCAGE BRESSUIRAIS

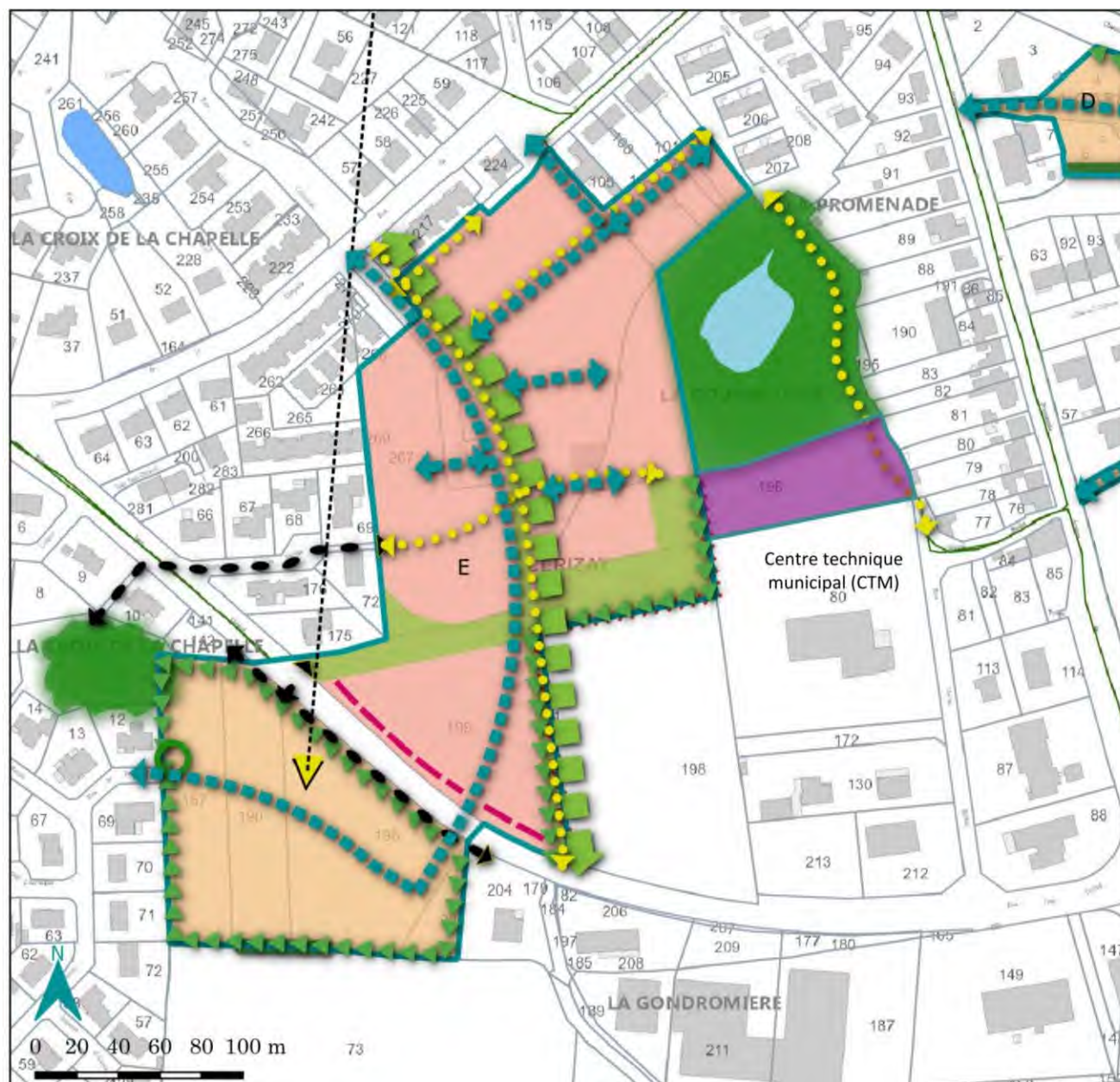
PLAN LOCAL

D'URBANISME

INTERCOMMUNAL

REVISION ALLEE N°3		
Prescription	Arrêt	Approbation
13 mai 2025	23 septembre 2025	03 mars 2026
PLUI – Approbation 09 novembre 2021		
Evolutions : • 28/10/2022 : Mise à jour – Servitude d'utilité publique • 21/03/2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité – projet de centre de tri UNITRI • 02/05/2023 : Mise à jour – inscription au titre des monuments historiques d'une maison– Faye l'Abbesse • 30/01/2024 : Modification simplifiée n°1 • 03/02/2026 : Révision Allégée n°1		

Pièce n°4.1.1 : OAP HABITAT



Garantir la qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Connexion urbaine

- ↔ Liaison douce existante
- ↔ Principe de liaison douce à créer
- ↔ Principe de desserte

Valorisation architecturale et paysagère

- Façade urbaine
- ↔ Cône de vue

Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques

- /// Système de protection contre les nuisances à penser
- ↔ Principe de continuité paysagère à conforter
- Arbre isolé à protéger
- ◀ Frange à traiter
- Haie à caractère champêtre ou bocager à préserver
- Espace végétalisé à préserver
- Espace boisé à préserver

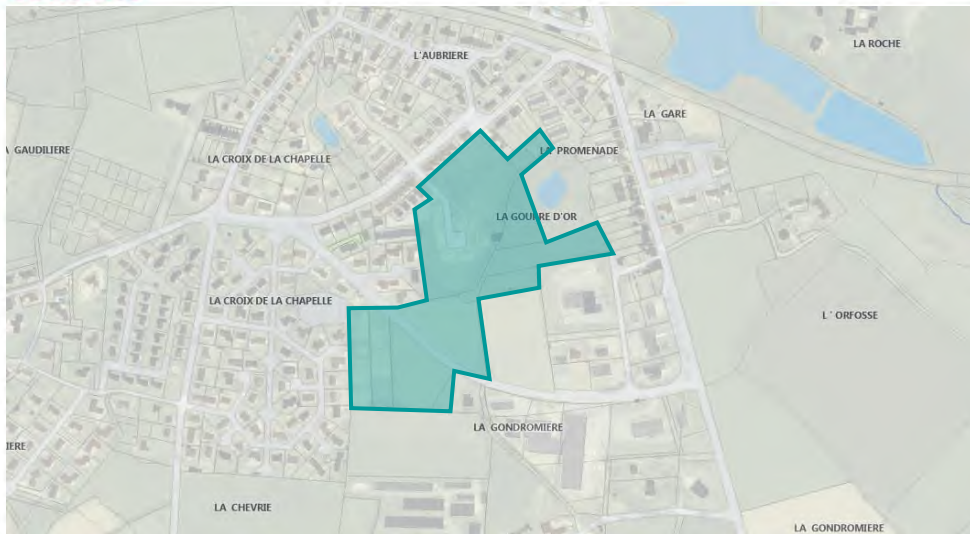
Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Orange Secteur d'habitat à dominante individuel ou individuel groupé
- Pink Secteur d'habitat à dominante collectif ou individuel
- Purple Secteur d'habitat et/ou d'équipement public (extension CTM)

Programme

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
5.89	94	16

Contexte



Description du site

Le secteur est situé au sud du bourg de Cerizay. Il s'insère en partie sur des terrains anciennement occupés par du logement collectif au nord et sur des jardins vivriers ou parcelle (encadrés par de l'habitat et de l'activité) agricole au sud. A l'est se situe le site classé de la Gourre d'Or et son parc.

Photo



Dispositions relatives aux orientations d'aménagement

Enjeux / Objectifs

Créer de nouveaux logements aux typologies variées pour accueillir une population diversifiée à proximité des équipements publics et notamment du secteur de loisir de la Gourre d'Or.

Traiter l'interface entre le secteur d'activité et les futurs logements afin de se préserver des nuisances (visuelles, sonores, ...)

Conforter les liaisons douces à l'échelle du bourg de Cerizay.

Reconnecter les trames vertes et bleues existantes afin de conforter les corridors écologiques de Cerizay.

Travailler en renouvellement urbain en s'intégrant en partie sur un périmètre d'ORU.

Orientations paysagères et urbaines

Penser un traitement dissymétrique de la rue Jean Giraud avec des façades urbaines annonçant le cœur de Cerizay au nord et une ambiance plus végétale au sud en rapport avec la topographie existante.

Retrouver une continuité paysagère traversante reconnectant le chemin existant situé au sud du site avec les cheminements doux mis en place au nord en passant par le parc de la Gourre d'Or.

Penser une frange verte en transition avec les activités situées à l'est du site afin de se préserver des potentielles nuisances.

Penser des espaces verts non construits reconnectant le boisement situé dans le lotissement du sud de la rue Jean Giraud au parc de la Gourre d'Or.

Penser des densités de logements plus importantes en relation avec le secteur du parc de la Gourre d'Or pour retrouver des lieux de ressourcement pour les futurs habitants et des densités moins importantes au sud du site afin d'avoir une transition plus douce avec les logements existants et le secteur agricole.

Penser des franges vertes au sud du site pour marquer la future limite d'urbanisation et avoir une transition douce avec le secteur agricole.

Penser une frange verte en relation avec le lotissement situé au sud de la rue Jean Giraud afin de retrouver une transition douce avec les logements existants et préserver l'intimité de tous.

Desserte

Penser des principes de dessertes reconnectant le chemin de La Chapelle avec la rue Jean Giraud et la rue de Provence.

Préserver des potentialités futures d'urbanisation au sud avec des capacités à retrouver des continuités de desserte et des continuités douces.

Prolonger les liaisons douces existantes par maillage de cheminement doux pour notamment reconnecter le site avec la campagne et avec le secteur de la Gourre d'Or.



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

**AVIS MRAE, PPA, COMMUNES
PV REUNION D'EXAMEN CONJOINT**

REVISION ALLEGEE N°3		
Prescription	Arrêt	Approbation
13 mai 2025	23 septembre 2025	03 mars 2026
PLUI - Approbation 09 novembre 2021		
Evolutions : • 28/10/2022 : Mise à jour – Servitude d'utilité publique • 21/03/2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité – projet de centre de tri UNITRI • 02/05/2023 : Mise à jour – inscription au titre des monuments historiques d'une maison– Faye l'Abbesse • 30/01/2024 : Modification simplifiée n°1 • 03/02/2026 : Révision Allégée n°1		

**Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité
environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine relatif au projet de
révision allégée n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal
(PLUi) de la communauté d'agglomération Bocage Bressuirais (79)**

N° MRAe 2025ACNA169

Dossier KPPAC-2025-18519

**Avis conforme rendu
en application du deuxième alinéa de l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle-Aquitaine

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme notamment son article R. 104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 relatif à l'inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n°2023-504 du 22 juin 2023 portant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale des plans et programmes ;

Vu la décision du 1^{er} septembre 2025 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale portant délégation de compétence à ses membres pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 104-33 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Vu le dossier fourni par la personne publique responsable enregistré sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposé par la communauté d'agglomération Bocage Bressuirais (79), reçu le 7 août 2025 relatif à la révision allégée n°3 de son PLUi, en application des articles R. 104-33 deuxième alinéa à R. 104-35 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de l'Agence régionale de santé en date du 1^{er} septembre 2025 ;

Considérant que la communauté d'agglomération Bocage Bressuirais (33 communes regroupant en 2022 74 140 habitants sur un territoire de 1 319 km²), compétente en matière d'urbanisme, souhaite apporter une troisième révision allégée à son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) ; que le PLUi a fait l'objet d'un avis de la MRAe en date du 4 septembre 2021¹ et a été approuvé le 9 novembre 2021 ;

Considérant que la révision allégée vise à permettre le développement d'une entreprise existante par l'extension de la zone d'activités économiques de « La Goutte d'or » sur la commune de Cerizay ; qu'elle porte ainsi sur :

- le reclassement d'une zone à urbaniser à vocation d'habitat 1AUh (0,93 hectare) et une zone naturelle de jardin Nj (0,26 hectare) en zone urbaine économique Uxb ;
- le reclassement de 0,93 hectare de zone urbaine Ub2 en zone 1AUh en compensation et la modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de cette zone 1AUh ;

Considérant que les préconisations consistant à préserver les haies caractérisées sur le secteur de projet comme habitats d'espèces d'intérêt ne sont reportées qu'au sein du schéma de l'OAP ; que le rapport juridique entre une OAP et une autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager) est un lien de compatibilité, qui ne garantit pas une protection efficace des espaces naturels à préserver ; que des outils de protection de type espace boisé classé (EBC) ou protection pour des motifs écologiques ou paysagers (articles L. 151-23 ou L. 151-19 du Code de l'urbanisme) sont à privilégier pour garantir plus efficacement cette préservation ;

Attendu que, selon l'article R104-35 du Code de l'urbanisme, le dossier de révision allégée n°3 du PLUi est transmis à la MRAe à un stade précoce, et au plus tard, avant l'examen conjoint, la soumission pour avis ou la notification aux personnes publiques associées ; qu'il convient d'ajuster le projet de révision allégée, avant son approbation, afin de traduire réglementairement les dispositions figurant au sein de l'OAP ;

Considérant les informations fournies par la collectivité et les attendus de la MRAe à prendre en compte par la personne publique responsable ;

rend un avis conforme

sur **l'absence de nécessité** de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de révision allégée n°3 du PLUi de la communauté d'agglomération Bocage Bressuirais (79).

Conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la communauté d'agglomération Bocage Bressuirais rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission Régionale d'Autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Fait à Bordeaux, le 1^{er} octobre 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,

le membre délégué

Signé

Patrice Guyot

¹ https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2020_9829_plui_e_bocage_bressuirais_avis_ae_signe.pdf



**PRÉFET
DES DEUX-SÈVRES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Le préfet

Service Prospective Planification Habitat
Unité Planification de l'urbanisme - Risques
Aff. suivie par : Sonia Baron

Monsieur Pierre-Yves Marolleau

Président de la communauté d'agglomération du
bocage bressuirais
27 boulevard du colonel Aubry
BP 90184
79034 Bressuire Cedex

Niort, le **13 NOV. 2025**

Monsieur le président,

Par courriel en date du 3 octobre 2025, vous m'avez transmis le projet de révision allégée n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté d'agglomération du bocage bressuirais.

L'avis des services de l'État a été exprimé dans le cadre de la réunion d'examen conjoint du 4 novembre 2025. Vous le trouverez ci-après.

Le dossier de révision allégée a pour objet d'étendre la zone économique Uxb de la Gourre d'or afin de permettre le développement de l'entreprise 50 Factory à Cerizay en supprimant une zone Nj et en diminuant une zone 1AUh.

Compte tenu de la suppression de la zone Nj, le dossier pourrait être utilement complété sur l'évolution de la consommation d'espace.

Ces modifications de zonage s'accompagnent d'une adaptation de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone 1AUh.

Il est prévu d'introduire, au sein de l'OAP, un seuil minimal et un plafond maximal de production de logements sociaux respectivement de 20 % et 90 %. L'introduction de nouvelles règles relatives aux logements sociaux relève d'un objet distinct de celui de la révision allégée. Elle devra donc être retirée de cette procédure et pourrait être étudiée dans le cadre de la procédure ultérieure que vous évoquez en page 36.

Par ailleurs, la rédaction de cette disposition la rend peu opérationnelle :

- en l'absence d'obligation d'opérations d'ensemble sur les zones Auh, le PLUi ne dispose pas de levier réglementaire direct pour garantir l'atteinte de cet objectif ;
- il n'est pas précisé si ce taux s'applique à chaque opération et quel est le seuil minimal de déclenchement de ce taux (nombre de logements à partir duquel une opération sera concernée) ;
- l'instauration d'un plafond maximal de 90 % pourrait se révéler trop contraignante car elle empêcherait toute opération composée exclusivement de logements sociaux, souvent privilégiée par les bailleurs sociaux.

Les autres évolutions proposées n'appellent pas de remarque de ma part.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Pour le Préfet, et par délégation,
Le Secrétaire Général de la Préfecture



Patrick VAUTIER

Copie : Madame la sous-préfète de l'arrondissement de Bressuire



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
DU BOCAGE BRESSUIRAIS
Monsieur Pierre-Yves MAROLLEAU
27, Boulevard du colonel Aubry
79300 BRESSUIRE

Niort, le 19 novembre 2025

Dossier suivi par : Delphine LETHIELLEUX et Sylvie RAYMOND
Tél. 06 02 14 62 83 / 06 16 44 71 06
d.lethielleux@cci79.com / s.raymond@cci79.com

Objet : Avis sur les révisions allégées N°2 et 3, et sur les modifications simplifiées N°2 et N° 3
du Plan Local d'Urbanisme du Bocage Bressuirais

Monsieur le Président,

Vous nous avez transmis pour consultation, les dossiers des révisions allégées N°2 et 3, ainsi que celui des modifications n°2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais, et nous vous en remercions.

Après les avoir étudiés avec intérêt, nous avons l'honneur de vous faire savoir que nous émettons des avis favorables sur ces 4 dossiers.

En effet, je tiens à saluer la dynamique engagée par votre agglomération à travers les nombreux projets structurants présentés dans ces révisions et modifications. Ils témoignent d'une vision d'aménagement cohérente, ambitieuse et soucieuse d'un développement équilibré du territoire, répondant aux enjeux actuels de transition écologique, d'attractivité économique et de qualité de vie.

Cependant, nous attirons votre vigilance dans la mise en œuvre de la révision allégée N°3, afin d'assurer une cohabitation optimale et d'éviter les conflits, sur l'antériorité de l'activité économique existante, par rapport aux futures habitations.

Restant à votre disposition pour tout complément d'information,

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'assurance de notre parfaite considération.

Christelle ABATUT
Présidente



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Le Délégué Territorial

Dossier suivi par : JF JOUDART

Tél. : +33(0)5 45 35 30 00

Mél : inao-cognac@inao.gouv.fr

Agglomération du Bocage Bressuirais

À l'attention de Monsieur le Président

27 boulevard du Colonel Aubry – BP 90184

79304 BRESSUIRE CEDEX

Cognac, le 5 novembre 2025

V/Réf. : Fabrice THÉVENET

fabrice.thevenet@agglo2b.fr

Objet : modification simplifiée n°3 du PLUi du Bocage Bressuirais

Monsieur le Président,

Par courriel reçu le 3 octobre 2025, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de révisions allégées n°2, 3 et 4 du PLUi de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais dans le département des Deux-Sèvres.

Le territoire est concerné par plusieurs Signes officiels d'Identification de la Qualité et de l'Origine (SIQO). Il est situé dans les aires géographiques des appellations d'origine protégées (AOP) « Maine-Anjou », « Beurre Charentes-Poitou », « Chabichou du Poitou » et des indications géographiques protégées (IGP) « Brioche Vendéenne », « Gâche Vendéenne », « Agneau du Poitou-Charentes », « Jambon de Bayonne », « Bœuf du Maine », « Porc de Vendée », « Volailles de Challans », « Volailles de Cholet », « Volailles de Vendée », « Volailles du Val de Sèvres », « Bœuf de Vendée », « Oie d'Anjou », « Porc du Sud-Ouest » et de l'IGP viticole « Val de Loire ».

Les communes classées en AOP et en IGP citées ci-dessus ne font pas l'objet d'une délimitation à l'échelle de la parcelle. Il s'agit de délimitations par communes ou parties de communes. Ainsi, l'ensemble du territoire est concerné par ces SIQO, y compris les zones modifiées par le projet.

La communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais accueille 284 sièges d'exploitations habilitées pour la production des SIQO énumérés ci-dessus.

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

La révision allégée n°2 prévoit la suppression de plusieurs secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) et leur reclassement en zone Agricole (A) compensée par la création de nouveaux STECAL pour une surface quasi équivalente.

La révision allégée n°3 concerne l'extension de la zone d'activités économiques de la Gourre d'or sur la commune de Cerizay pour permettre le développement de l'entreprise 50 Factory. Cette extension se réalise au sein de la zone urbaine (U).

La révision allégée n°4 a pour objectif de permettre l'intégration de 5 sites d'activités économiques isolées dans des secteurs adaptés à leurs caractéristiques et leur pérennité. Il s'agit de corriger ces erreurs matérielles se soldant par une consommation nette de 0,74 ha de zone A.

Après étude du dossier, l'INAO n'a pas d'objection à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence négative directe sur les AOP et IGP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de ma considération distinguée.

Le Délégué Territorial
Laurent FIDELE



Copie : DDT(M)

Fabrice THEVENET

De: sage <sage.thouet@valleeduthouet.fr>
Envoyé: jeudi 20 novembre 2025 14:38
À: Fabrice THEVENET
Cc: 'SAGE THOUET'
Objet: RE: Notifications dossiers arrêtés des révisions allégées n°2-3 et 4 du PLUI du bocage bressuirais pour avis

Bonjour,

Suite à la réunion d'examen conjoint du 4 novembre et à la réception des pièces transmises concernant les révisions allégées n°2, 3 et 4 du PLUI du Bocage Bressuirais, nous vous confirmons ne pas avoir de remarques particulières quant à ces modifications.

Très cordialement



Pierre PÉAUD
Animateur SAGE Thouet
Responsable cellule animation SAGE
05.49.64.85.98 / 06.45.10.36.62
SAGE Thouet
26 rue de la Grille
79600 SAINT-LOUP-LAMAIÉ
<http://www.sagethouet.fr/>



De : Fabrice THEVENET [mailto:fabrice.thevenet@agglo2b.fr]
Envoyé : vendredi 3 octobre 2025 14:29
Objet : Notifications dossiers arrêtés des révisions allégées n°2-3 et 4 du PLUI du bocage bressuirais pour avis
Importance : Haute

Madame, Monsieur,

J'ai l'honneur de vous notifier les délibérations arrêtant les projets de révisions allégées n°2, 3 et 4 du PLUI du Bocage Bressuirais, adoptées en Conseil communautaire du 23 septembre 2025. Ces délibérations ainsi que les dossiers visés par ces dernières sont consultables et téléchargeables par l'intermédiaire des liens suivants :

 [RA2 -Dossier PPA - CDPENAF](#)

 [RA3 Dossier PPA](#)

 [RA4-Dossier PPA et CDPENAF](#)

Je vous informe par ailleurs que **la réunion d'examen conjoint** pour ces dossiers sera organisée **le mardi 4 novembre 2025 de 9h30 à 12h30**. Elle se déroulera au siège de la Communauté

d'agglomération du Bocage Bressuirais (salle 1 au 1^{er} étage) – au 27 Boulevard du Colonel Aubry à Bressuire.

Compte tenu du calendrier électoral de 2026, il est prévu d'organiser une enquête publique conjointe pour les révisions allégées n°2 et 3 (non soumises à évaluation environnementale) du 1^{er} au 16 décembre 2025.

L'enquête publique pour la révision allégée n°4 est envisagée du 26 janvier au 27 février 2026.

Nous comptons sur votre bienveillance pour prendre en compte ces échéances dans la transmission de vos avis.

Restant à votre disposition pour toutes précisions complémentaires ou en cas de difficultés d'accès aux documents transmis.

Je vous prie d'accepter, Madame, Monsieur, mes salutations les plus sincères.



Fabrice THÉVENET

Chargé de missions PLUi et observatoire territorial et foncier

Pôle Aménagement Environnement et Ingénierie Territoriale

Direction de la Planification, de l'Aménagement et de l'Habitat

Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais

BP 90184 - 27 Boulevard du Colonel Aubry - 79304 Bressuire Cedex

Tél. 05 49 81 19 00

fabrice.thevenet@agglo2b.fr - www.agglo2b.fr

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DEL 251103/ 095

DEL 251103/ 095 – Agglo2b : Avis sur les projets de révisions allégées du PLUi n°2, 3 et 4 et sur le projet de modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal du bocage bressuirais**Nombre de voix exprimées : 27**

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 20

Nombre d'absents excusés : 13

Nombre de pouvoirs : 7

Quorum : 17

Le lundi 3 novembre 2025, le Conseil Municipal de la commune de Moncoutant-sur-Sèvre, régulièrement convoqué, par le Maire Roland MOREAU s'est réuni salle du conseil ;

Secrétaire de séance : Estelle BOSSARD

Date de convocation : le mardi 28 octobre 2025

Membres : 33 – Quorum : 17

Etaient présents : AYRAULT NICOLAS - BERTHELOT ERIC - BILHEU CHRISTIAN - BILLAUD DAMIENE - BILLY JACQUES (Maire délégué de Moutiers-sous-Chantemerle) - BOCHE PATRICE (Adjoint) - BOSSARD ESTELLE (Adjointe) - FAZILLEAU STANISLAS (Maire délégué de Pugny) - HERAULT STELLIE - MAINARD CYRIL (Conseiller délégué) - MARSAULT MARIE-CLAUDE - MERCERON CHRISTIAN (Adjoint) - MOINEAU MARIE-JOSE - MOREAU ROLAND (Maire) - MOUILLER PHILIPPE - PETRAUD GILLES (Adjoint) - RENAUDIN SYLVIE (Adjointe) - SIBILEAU VIVIANE - TALBOT MALVINA - TOUCHARD CLAUDE (Conseillé délégué)

Nombre de présents : 20

Etaient excusés : BAUDIN ELISABETH - BELAUD AMELIE a donné pouvoir à MARIE-JOSE MOINEAU - BODET SANDRINE a donné pouvoir à ESTELLE BOSSARD - BOULANGER PHILIPPE (Maire délégué de La Chapelle-Saint-Etienne) a donné pouvoir à JACQUES BILLY - DALLA BARBA ANNE a donné pouvoir à MARIE-CLAUDE MARSAULT - DAVID STEPHANIE - FUZEAU GUILLAUME - GANDRILLON ELISE - GIRAUD VALERIE a donné pouvoir à ERIC BERTHELOT - HERBRETEAU EMMANUELLE (Maire déléguée de Le Breuil-Bernard) a donné pouvoir à NICOLAS AYRAULT - PROUD SEBASTIEN - SOULARD MAXIME - VRIGNAUD CECILE (Maire déléguée de Moncoutant) a donné pouvoir à ROLAND MOREAU

Nombre d'absents excusés : 7 pouvoirs - 13 absents

RAPPORTEUR : Monsieur le Maire Roland MOREAU**EXPOSE DES MOTIFS** :**Vu** le Code Général des collectivités territoriales ;**Vu** le Code de l'urbanisme et notamment les articles L103-2 et suivant ainsi que les articles L153-34 ainsi que les articles R104-28 et suivants ;

DEUX-SEVRES
ARRONDISSEMENT DE BRESSUIRE

Conseil municipal du 03.11.2025

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2021-201 en date du 9 novembre 2021 portant sur l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2023-022 relative à approbation de la déclaration de projet du centre de tri Unitri emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2024-005 en date du 30 janvier 2024 relative à l'approbation de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Vu les délibérations du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais portant sur les procédures en cours des révisions allégées n° 1 à 9, de la modification n°1 et des modifications simplifiées n° 2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais ;

Considérant les projets arrêtés des révisions allégées n°2,3,4 du PLU intercommunal du Bocage Bressuirais **tels qu'annexés** ;

Considérant le projet de modification simplifiée n°3 du PLU intercommunal du Bocage Bressuirais **tel qu'annexé** ;

Pour rappel, **la révision allégée n°2** prescrite le 2 juillet 2024 et arrêtée le 23 septembre 2025 porte sur l'intégration d'une **évolution du maillage d'hébergements touristiques**.

Elle permet d'accompagner une quinzaine de porteurs de projets touristiques sur l'ensemble du territoire, faisant évoluer le zonage du PLUI de manière ponctuelle et ciblée. Cette révision allégée amène de nouvelles possibilités de transformation du patrimoine vernaculaire pour l'accueil du public, ainsi que des opportunités de développement de l'offre en habitations légères de loisirs, démontables et réversibles.

Sur la commune de Moncoutant-sur-Sèvre, seul le gîte de groupe de La Loge appartenant à l'Agglo2b est concerné par cette procédure

La révision allégée n°3 prescrite le 13 mai 2025 et arrêtée le 23 septembre 2025 concerne quant à elle **l'extension de la zone d'activités économiques de la Gourre d'or**, sur la commune de Cerizay. Cette extension, positionnée sur un secteur initialement voué à l'habitat, est rendue nécessaire pour l'agrandissement d'une entreprise déjà sur site.

La révision allégée n°4 prescrite le 13 mai 2025 et arrêtée le 23 septembre 2025 permet de proposer un zonage plus adapté à des entreprises isolées, c'est-à-dire situées en zones agricoles ou naturelles. Cinq entreprises sont concernées à l'échelle du territoire de l'Agglo2b, aucune sur la commune de Moncoutant -sur-Sèvre.

Enfin, **la modification simplifiée n°3** prescrite le 23 septembre 2025 porte sur :

- L'adaptation des servitudes de mixité sociale sur les communes de Bressuire, Mauléon, Moncoutant-sur-Sèvre, et Nueil-les-Aubiers ;
- La création d'un "linéaire de préservation de la diversité commerciale" au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, sur la commune de Moncoutant-sur-Sèvre ;

DEUX-SEVRES
ARRONDISSEMENT DE BRESSUIRE

Conseil municipal du 03.11.2025

- Renforcer la mise en valeur et la protection de l'architecture après-guerre de la "reconstruction" sur la commune de Cerizay.
- Des ajustements de zonage entre les différentes vocations sur des secteurs U ;
- La suppression de plusieurs emplacements réservés

Compte tenu du calendrier électoral de 2026, il est prévu d'organiser une enquête publique conjointe pour les révisions allégées n°2 et 3 au mois de décembre 2025. La révision allégée n°4 fera l'objet d'une enquête publique ultérieure (1^{er} trimestre 2026).

Le dossier de modification simplifiée n°3 n'est pas soumis à enquête publique mais fera l'objet d'une mise à disposition du public, également au cours du mois de décembre 2025.

**Après avoir entendu l'exposé du Maire
et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide avec 26 voix POUR et
1 abstention de :**

- **DONNER un avis favorable** sur les projets de révisions allégées n°2, 3 et 4 et sur le projet de modification simplifiée n°3 du Plan local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais tel que présentés ;

en séance les jours, mois et an ci-dessus

Pour extrait conforme

Publié ce jour

Moncoutant sur Sèvre, le 04.11.2025

informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois, à compter de la présente publication.

Estelle BOSSARD Secrétaire de séance

Roland MOREAU Maire





REVISION ALLEGEE N°2, 3 et 4 du du PLUi DU BOCAGE BRESSUIRAIS

Examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées

Procès-verbal de la réunion

Mardi 4 novembre 2025 – Siège de la Communauté d'agglomération – 09h30

Présents : Sonia BARON (Chargée d'étude Planification de l'urbanisme à la Direction Départementale des Territoires des Deux-Sèvres –), Sylvie RAYMOND (Chambre de Commerces et d'Industrie des Deux-Sèvres), Jocelyn ADAM (Animateur du SAGE Thouet), Nora GUENDOUZI (Chargée de mission urbanisme et planification - Communauté de Communes du Thouarsais), Claude POUSIN (Vice-président de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais en charge de l'Aménagement de l'espace), Fabrice THEVENET (Chargé de mission PLUi et observatoire territorial à la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais), Anne-Lise BROUARD (Directrice de la Planification de l'Aménagement et de l'Habitat à la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais)

Excusés : Christine GESSON (INAO), Armelle CASSIN (Maire d'Argentonay), Gérard BONNIN (1^{er} adjoint d'Argentonay)

M. POUSIN et M. THEVENET introduisent cette réunion portant sur l'examen conjoint des projets de révisions allégées n°2, 3 et 4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Bocage Bressuirais. Ils rappellent les objectifs de ces 3 procédures :

-Révision allégée n°2 / Accompagner une quinzaine de porteurs de projets pour développer l'offre d'hébergements touristiques (habitations légères de loisirs, gîtes, salle de réception).

-Révision allégée n°3 / extension de la zone d'activité de la Gourre d'or à Cerizay pour permettre le développement de l'entreprise 50 Factory.

-Révision allégée n°4 / adaptation de zonage pour 5 entreprises isolées.

Des études environnementales ont été menées sur tous les sites concernés pour prendre en compte les enjeux environnementaux et s'inscrire dans l'évitement. Les révisions allégées n°2 et 3 ont recueilli un avis conforme de la MRAE dispensant d'évaluation environnementale. Une évaluation environnementale a été conduite pour la révision allégée n°4 dont l'instruction est en cours par la MRAE.

M. THEVENET poursuit par la présentation des dossiers et notamment chaque site concerné.

Révision allégée n°2

1. St Pierre des Echaubrognes – La moyenne Saunerie

M. THEVENET précise que le site est en proximité d'un site agricole en exploitation, soumis au Règlement Sanitaire Départemental (RSD). Le projet touristique se situe en limite du périmètre de réciprocité sans empiéter sur celui-ci.

Néanmoins compte-tenu d'un conflit connu entre le porteur de projet et l'exploitant, la Chambre d'agriculture a émis un avis négatif et la CDPENAF une réserve sur ce dossier.

Il est rappelé en réunion que le cadre légal est respecté et qu'il n'empêche pas la mise en œuvre du projet. L'avis de l'Etat ne suivra pas ces réserves si le cadre légal est respecté.

2. Le Temple – Les Landes

Mme BARON rappelle ce qui a été mentionné en CDPENAF à savoir que ce projet nécessite un encadrement particulier. Le secteur n'étant pas artificialisé en toute rigueur il faudrait envisager un zonage de type 1AUt au lieu du zonage Ut proposé et l'accompagner d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation)

M. THEVENET précise que ce choix a été fait en raison de l'absence de zonage 1AUt dans le PLUi. Il propose de maintenir ce zonage Ut et d'assortir ce secteur d'une OAP comme demandé. Cela aura la même portée réglementaire vis-à-vis d'une demande d'autorisation d'urbanisme, sans avoir à créer un nouveau type de secteur dans le PLUi.

3. Montravers - Moulin du Guy

Mme BARON rappelle ce qui a été mentionné en CDPENAF : l'aléa fort à très fort d'inondation relevé sur ce site lors de l'élaboration du Plan de Prévention Inondation sur le département de la Vendée ne permet pas ce projet. Ce projet recueille une réserve de la CDPENAF et un avis défavorable de la DDT.

Ce projet sera retiré du dossier soumis à l'approbation du conseil communautaire.

4. Combrand – Rue du Stade

M. THEVENET informe que la Chambre d'agriculture a émis un avis défavorable sur ce projet en raison de l'existence d'une déclaration PAC portant sur la parcelle, d'une interrogation sur la qualité du projet touristique ainsi que sur la supposition que cela amène à la création d'un habitat déguisé.

Les représentants de la Communauté d'Agglomération soulignent que l'usage agricole ne peut être un point qui empêche la création de projet d'autant que le porteur de projet est propriétaire du terrain, que ce terrain se situe dans le bourg et qu'il n'y a aucun bâtiment d'élevage à proximité. Quant à la "solidité" du projet touristique, il s'agit d'un argument qui ne semble pas relever des compétences de la Chambre d'agriculture.

Pour Mme BARON, il s'agit d'un STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limités) plutôt réduit et qui s'inscrit dans le respect de l'enveloppe foncière globale du dossier de révision allégée n°2. Elle précise d'ailleurs que la sobriété foncière des révisions allégées n°2 et 4 mériterait d'être développée pour une meilleure mise en avant au sein des notices explicatives.

5. Nueil Les Aubiers -Le Lineau

Aucune remarque sur le dossier

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

Il s'agit d'un site agro-touristique également appelé ferme des Alpaga. M. THEVENET informe que la CDPENAF et la Chambre d'agriculture demandent à repositionner le projet afin de l'éloigner de l'exploitation agricole de type ICPE, située au sud du site.

Même si ce projet peut être vu comme une diversification de l'activité agricole existante, le repositionnement sera étudié par les services de la Communauté d'agglomération, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux relevés sur le site et les contraintes du porteur de projet.

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

Aucune remarque sur le dossier

8. Bressuire - La Ferrière

M. THEVENET précise que le porteur de projet souhaite demander l'identification d'une grange supplémentaire comme pouvant changer de destination lors de l'enquête publique.

9. Bretignolles - la Haute Robinière

Aucune remarque sur le dossier

10. Geay - Les Roches Baudin

M. THEVENET énonce les avis de la Chambre d'agriculture et de la CDPENAF qui demandent à vérifier la typologie des bâtiments agricoles situés autour du site, pour s'assurer du respect des périmètres de réciprocité. Le diagnostic agricole de 2019 ne mentionnait pas de contraintes particulières.

Cette demande est prise en compte et une vérification sera faite.

M. THEVENET précise également que le règlement du PLUI pour zonage NLC2 évolue pour autoriser la création de salle de réception sur les bâtiments existants car actuellement il n'existe aucune disposition permettant ce genre de changement de destination en dehors de zones U et AU.

11. Clessé - Les Fréaux

M. THEVENET présente l'avis de la CDPENAF qui demande que l'inventaire des zones humides du secteur soit complété. Il est rappelé que le positionnement des deux STECAL sur ce secteur s'est fait en évitant les zones humides et les principaux enjeux environnementaux liés aux habitats, à la faune, flore et paysage, identifiés par le bureau d'étude missionné à cet effet. Mme BROUARD tient à préciser que cela a d'ailleurs conduit à retenir des sites différents de ceux envisagés par le propriétaire.

12. La Chapelle St Laurent – Le Chiron (ouest)

M. THEVENET précise que la Chambre d'agriculture émet un avis défavorable au regard du mitage que générerait la construction d'un HLL (Habitat Léger de Loisirs) "sans projet touristique abouti".

Mme BROUARD rebondit sur le fait qu'appuyer un avis sur l'aspect de la pertinence touristique semble éloigné des prérogatives de la Chambre d'agriculture.

13. Moncoutant-sur-Sèvre - Gîte de la Loge

M. THEVENET présente l'avis de la Chambre d'agriculture qui sollicite la réalisation d'une bande tampon entre l'hébergement touristique et les espaces agricoles attenants.

Ce bien immobilier appartenant à la Communauté d'Agglomération, la remarque sera prise en compte.

14. L'Absie- Rue Fernand Gougéard

M. THEVENET décrit les deux avis reçus sur le dossier. La CDPENAF demande un positionnement du projet en continuité immédiate de l'habitat existant. Quant à l'avis défavorable de la Chambre d'agriculture, il est à nouveau fait mention qu'un projet touristique inabouti ne justifie pas le mitage agricole. Et s'il devait être abouti, une zone 1AUt avec OAP serait plus indiquée.

Mme BROUARD rappelle que le site est enclavé au regard de l'exploitation agricole. Les inventaires zones humides, habitat, faune, flore, paysage ont été conduit, ce qui a amené à positionner le STECAL sur la partie nord pour une logique d'évitement. L'emprise limitée du projet, en dehors des espaces à enjeux environnementaux, en proximité du tissu urbain et à l'appui des nouvelles protections de haies et d'arbres proposées, sont de nature à maintenir la position de la Communauté d'agglomération dans l'adaptation du PLUI pour ce site.

15. L'Absie - La Prévézalière

M. THEVENET précise que la Chambre d'agriculture a également émis un avis défavorable au motif que le terrain impacté par le projet est déclaré à la PAC, que le projet touristique n'est pas abouti, qu'il y a une exploitation agricole à proximité...

Mme BROUARD intervient pour rappeler que le STECAL est situé au plus près des habitations des tiers non-agriculteurs, sur le jardin potager des propriétaires du terrain : son emplacement n'apporte pas de contrainte supplémentaire pour l'exploitation existante et évite le mitage agricole.

Pour conclure sur la présentation du projet de révision allégée n°2, M. THEVENET présente les 3 sites qui seront reclassés en zone A ou N afin de rester à l'équilibre de la consommation foncière pour les projets touristiques à l'échelle du PLUI. Il indique également que cette procédure a permis d'identifier 2 213 m de haies et 52 arbres supplémentaires à protéger, qui seront identifiés comme tels au sein des documents graphiques du PLUI.

Mme BARON a relevé une contradiction dans le tableau des superficies NLC2 de la page 73 qu'il conviendra de vérifier et corriger.

Révision allégée n°3

M. THEVENET présente le dossier en mentionnant l'avis de la MRAE qui demande à renforcer la protection d'une haie identifiée au sein des études environnementales et sur les OAP, par une inscription sur les documents graphiques. Cette remarque sera suivie.

Mme BARON intervient pour préciser que le dossier n'amène pas de remarque particulière de la part de l'Etat sur le changement de zonage. En revanche, la création de seuils relatifs à la densité et au pourcentage de logements locatifs sociaux (LLS) relève d'une autre procédure pour ne pas multiplier les objets.

M. THEVENET précise que cet ajout dans les OAP est lié à une forte pression de promoteurs sur ce secteur qui inquiète la commune de CERIZAY. Une réflexion plus globale sur la densité et les taux de LLS sur chaque secteur d'OAP a été menée par la commune et sera intégrée dans une procédure ultérieure.

Révision allégée n°4

M. THEVENET poursuit la présentation par le projet de révision allégée n°4 en décrivant chaque site.

1. Chiché – Restaurant ZALAMAKÉ

Aucune remarque sur le dossier

2. Geay - ancienne fromagerie

Aucune remarque sur le dossier

3. La Chapelle St Laurent – BNE

M. THEVENET présente l'avis de la CDPNAF qui demande un rappel réglementaire auprès de l'exploitant sur la gestion des eaux de ruissellement.

4. Le Pin – EKO-BOIS

M. THEVENET précise que la Chambre d'agriculture a demandé que le découpage puisse être revu afin d'optimiser la surface de production agricole restante. Quant à l'avis de la CDPENAF, il souligne que l'extension nécessite davantage de justification et que le règlement Nhx est insuffisamment encadré.

Mme BARON propose que le règlement Nhx intègre une notion de distance d'éloignement afin que les nouveaux bâtiments soient édifiés dans la continuité du bâti existant.

M. THEVENET répond que cette remarque sera prise en compte.

5. Mauléon-Bois St Laurentais

Aucune remarque sur le dossier

Pour conclure sur la présentation du projet de révision allégée n°4, M. THEVENET présente les espaces bordant le site de l'aérodrome de Rorthais qui seront reclasser en zone A, afin de rester à l'équilibre de la consommation foncière pour les activités économiques à l'échelle du PLUi. Il indique également que cette procédure a permis d'identifier 732m de haies et 38 arbres supplémentaires à protéger, qui seront identifiés comme tels au sein des documents graphiques du PLUi.

M. ADAM intervenant pour le compte du SAGE THOUET indique qu'il n'y pas de remarque particulière et qu'une information sur les révision allégée n°2 et 4 sera apportée en Commission Locale de l'Eau. Le dossier de révision allégée n°3 est en dehors du périmètre du SAGE THOUET.

Mme RAYMOND précise que les dossiers seront présentés en bureau de la CCI prochainement et que les avis seront transmis par la suite.

Les personnes présentes n'ayant pas d'autres remarques, la séance est levée à 11h45.

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

« Révisions allégées n°2 et n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais » en Deux-Sèvres (79)



Version : 1 Edition initiale

NOM - Prénom	Date	Fonction	Visa
Cécilia ROCHEFORT	16 janvier 2026	Commissaire Enquêteure	

SOMMAIRE

Partie 1 : Rapport de la Commissaire Enquêteure.....	4
Section 1 : Contexte général des projets.....	4
1.1 Objets de l'enquête.....	4
1.1.1 Révision allégée n°2 portant évolution du maillage d'hébergements touristiques.....	4
1.1.2 Révision allégée n°3 portant extension de la zone d'activités de la Gourre d'Or à Cerizay.....	5
1.2 Cadre juridique de l'enquête.....	7
Section 2 : Procédure administrative préalable à l'enquête publique.....	7
Section 3 : Organisation de l'enquête.....	8
3.1 Désignation du commissaire enquêteur et de son suppléant.....	8
3.2 Arrêté d'ouverture de l'enquête.....	8
3.3 Visite des lieux et réunion avec le porteur de projet.....	9
3.4 Mesures de publicité.....	9
Section 4 : Déroulement et climat de l'enquête.....	10
4.1 Déroulement de l'enquête.....	10
4.1.1 Ouverture de l'enquête.....	10
4.1.2 Dossier mis à disposition du public.....	10
4.1.3 Accessibilité du dossier par le public.....	11
4.1.4 Organisation des permanences.....	11
4.1.5 Comptabilisation des observations.....	11
4.1.6 Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres.....	11
4.1.7 Notification du procès-verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse.....	12
4.2 Climat de l'enquête.....	12
Section 5 : Analyse et traitement des observations.....	12
5.1 Observations du public.....	12
5.2 Observations des Personnes Publiques Associées.....	13
5.3 Procès-verbal de synthèse.....	14
5.4 Mémoire en réponse du responsable du projet.....	14
PIECES ANNEXES.....	17
• Arrêté du 6 novembre 2025 du Président de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais prescrivant l'enquête publique	
• Décision E25000197/86 du Président du tribunal administratif de Poitiers désignant la commissaire enquêteure	
• Avis d'enquête publique parus dans la presse	

- Avis d'enquête publique affiché en mairies et sur les lieux concernés
- Avis sur le site internet de l'Agglo2B
- Avis conforme de la MRAe pour la révision allégée n°2
- Avis conforme de la MRAe pour la révision allégée n°3
- Procès-Verbal de Synthèse remis le 24 décembre 2025
- Mémoire en réponse du porteur de projet

Partie 2: Conclusions et avis motivés de la Commissaire enquêteure..... 69

Partie 1 : LE RAPPORT DE LA COMMISSAIRE ENQUETEURE

Section 1 : Contexte général des projets

1.1 Objets de l'enquête :

L'enquête publique, prescrite du 1^{er} au 17 décembre 2025 par Arrêté n°A-2025-58 du 6 novembre 2025 du Président de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais, comporte deux axes en révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal initialement approuvé le 9 novembre 2021 :

1.1.1 Révision allégée n°2 portant évolution du maillage d'hébergements touristiques

Cette révision allégée intègre donc une évolution du maillage de 19 hébergements touristiques, notamment des habitations légères de loisirs (suppression et création) sur les communes de Bressuire, Argentonnay, Mauléon, Moncoutant, La Chapelle St Laurent, L'Absie, St Pierre des Echaubrognes, Montravers, Combrand, Nueil Les Aubiers, Geay, Brétignolles, Clessé, La Petite Boissière, St André sur Sèvre et St Paul en Gâtine.

- **Saint Pierre des Echaubrognes**, la moyenne Saunerie : site privé dédié à l'art avec une exposition de sculptures en pleine nature ; projet de salle de réception dans bâti existant et aire naturelle de camping pour les occupants de la salle de réception.
- **Mauléon, Le Temple** (Les Landes), modification du zonage d'une aire de camping propriété de la commune à proximité d'un étang afin de permettre à un porteur de projet d'en assurer l'exploitation.
- **Montravers**, Le Moulin du Guy, projet privé de 4 unités d'habitations légères de loisirs sur des parcelles situées en bord de Sèvre. Le risque d'inondation, avéré, a été évalué à travers une étude réalisée par Flow Concept.
- **Combrand**, rue du stade, projet privé d'une habitation légère de loisirs (HLL) et un local technique à proximité d'un étang et d'un jardin en permaculture.
- **Nueil Les Aubiers**, le Lineau, la commune souhaite développer l'offre d'hébergements sous forme d'habitations légères de loisirs à proximité immédiate du Parc de Val de Scie.
- **Argentonnay, Breull sous Argenton, Les Brissonnières**. L'éleveur d'alpagas « Argentonnay Alpaca Farm » dispose déjà d'un gîte et souhaite développer son offre touristique avec l'implantation de 5 HLL. Un bloc sanitaire et lieu d'accueil clientèle seraient créés dans un bâti existant.

- **Bressuire, Beaulieu sous Bressuire**, lieudit La Roulière. Il s'agit de repositionner deux STECAL NLc2 (à périmètre constant) déjà inscrits dans le PLUI afin de répondre à une évolution du projet et de profiter de l'opportunité d'effacement d'une bâche incendie.
- **Bressuire, La Ferrière**. Le projet consiste à transformer deux bâtiments en gîte et à implanter des HLL sur une zone Uxa1 du PLUI, ce qui devra entraîner une évolution du zonage en N et positionner deux STECAL NLc2.
- **Brétignolles, La Haute Roblinière**, implantation de deux HLL et création d'un bâtiment d'accueil et bloc sanitaire en parallèle d'une activité de médiation équine.
- **Geay, Les Roches Baudin**, salle de réception, gîtes et terrasse sur bâti existant privé.
- **Clessé, Les Fréaux**, installation de deux HLL dans un domaine de pêche afin de renforcer l'offre touristique déjà significative.
- **La Chapelle Saint Laurent, Le Chiron ouest**, implantation d'une HLL (tente avec structure bois) sur parcelle privée pour une offre de tourisme vert.
- **Moncoutant sur Sèvre, La Loge**, positionner deux STECAL afin de développer l'offre d'hébergement touristique sur un site propriété de l'Agglo2b, en vente, qui comprend déjà un gîte de groupe.
- **L'Absie, rue Fernand Gougéard**, implantation de 5 chalets sur pilotis avec terrasse sur parcelle située en zone agricole.
- **L'Absie, La Prévezalière**, implantation de 6 kerterres et d'un bloc sanitaire sur zone agricole.
- **St André sur Sèvre, La Beurrerie**, projet initialement voué à être abandonné mais le propriétaire souhaite qu'il soit réactivé suite à l'impossibilité de réaliser celui du Moulin du Guy. Il s'agit de conserver un STECAL NLc2 sur la propriété de La Beurrerie en le positionnant sur un HLL existant depuis 2010.
- **Suppression de STECAL** positionnés lors de l'approbation du PLUI en 2021 – mais non utilisés – et leur repositionnement en zone agricole sur les communes de La Petite Boissière, au Breuil sous Argenton et à St Paul en Gâtine.

1.1.2 Révision allégée n°3 portant extension de la zone d'activités de la Gourre d'Or à Cerizay

Le projet porte sur un changement de zonage sur la Zone d'activités de la Gourre d'Or sur la commune de Cerizay afin de répondre à la croissance de l'entreprise 50 Factory, PME créée en 2009 dans le domaine de la vente en ligne de pièces détachées neuves et

d'occasion de véhicules motorisés en deux roues, quads, motoculture et cycles tant en France qu'à l'international. L'entreprise emploie 90 personnes et son activité nécessite une capacité de stockage et d'accueil logistique croissante.

Il est donc envisagé de rendre accessible à une nouvelle implantation un terrain situé en face de l'entreprise, rue Jean Giraud grâce à :

- L'extension de la zone Uxb (11984m²) sur les parcelles cadastrées section CI 198 et 201p
- La réduction du secteur 1Auh destiné à l'habitat (-9328m²)
- La suppression d'un secteur Nj (-2656m²) prévu initialement pour créer des jardins familiaux.



Le terrain visé est situé en face de l'entreprise.



1.2 Cadre juridique :

Révision allégée n°2 : La Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais, créée en 2014, englobe 33 communes. Elle bénéficie d'un attrait touristique certain en raison de sa proximité avec des sites à forte notoriété dont notamment le Puy du Fou, ce qui a pour conséquence de doper la création d'hébergements touristiques. Une offre d'habitations légères de loisirs (HLL) qui, selon l'article R111-37 du code de l'urbanisme, sont « des constructions démontables ou transportables », émerge.

Dans le PLUI, certains secteurs (NLC1 et NLC2) de taille et de capacité limités (STECAL) sont dédiés à ces projets touristiques. Afin de répondre à la demande des porteurs de projets touristiques, la collectivité a engagé la procédure de révision n°2 pour :

- Supprimer certains STECAL suite à l'abandon de projets
- En créer de nouveaux pour répondre à la demande
- Modifier le règlement écrit du PLUI afin de « clarifier l'interdiction d'implanter des HLL en secteur NLC1 pour les réserver au secteur NLC2 et ouvrir les possibilités de changement de destination des bâtiments couverts par les STECAL NLC2.

« Modification mineure » du PLUI, au sens du paragraphe 3 de l'article 3 de la directive 2001/42/CE (article R104-11,II), **cette révision allégée est dispensée d'une évaluation environnementale**. Une dérogation possible grâce à l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) en date du 27 août 2025 (jointe en annexe).

Ce projet de révision allégée a fait l'objet d'une étude naturaliste et paysagère dans le cadre d'une UTN (Unité touristique nouvelle) conduite par le bureau d'études BIOTOPE. Cette procédure a permis d'identifier 2213m de haies et 52 arbres supplémentaires à protéger.

Révision allégée n°3 : portant sur un objet unique et ne portant pas atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), cette révision du PLUI entre dans le cadre des articles L153-34 et suivants du Code de l'urbanisme.

De plus, qualifiée de « modification mineure », elle ne nécessite pas, au regard de l'article R104-11,II du Code de l'urbanisme, d'évaluation environnementale. Une dérogation possible grâce à l'avis conforme de la MRAe en date du 1^{er} octobre 2025 (lire en annexe). Ce projet a fait l'objet d'une étude naturaliste et paysagère menée par le bureau d'études BIOTOPE.

Section 2 : Procédure administrative préalable à l'enquête publique

Dans le cadre des articles L103-3 et L103-6 du Code de l'environnement, une **concertation** a été menée sur ces deux révisions allégées du PLUI du Bocage Bressuirais. Les modalités de cette concertation ont été fixées par une délibération du Conseil communautaire en date du 2 juillet 2024, à savoir :

- mise à disposition du public des informations utiles sur les projets sur le site Internet de la collectivité www.agglo2b.fr
- publication d'articles dans la presse locale,

- organisation d'une **réunion publique** d'information le 21 mai 2025 à Bressuire (Révision allégée n°2), une trentaine de participants et une autre le 9 juillet 2025 (Révision allégée n°3), une quinzaine de participants,
- création d'une adresse email permettant de recueillir les remarques des habitants.

Pas de remarques significatives des habitants sur cette phase.

En complément de cette concertation, en date du 13 mai 2025 pour la révision allégée n°2 et en date du 19 juin 2025 pour la révision allégée n°3, un **courrier postal** a été adressé par la Communauté d'agglomération aux propriétaires riverains des sites concernés.

Une **réunion d'examen conjoint** avec les personnes publiques associées s'est tenue le 4 novembre 2025 au siège de la collectivité.

L'avis de certaines **personnes publiques associées** (PPA), notamment la Chambre d'Agriculture et la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a été réaffirmé sur certains projets et les services de la collectivité y ont apporté des réponses (à lire infra section 5.2).

Section 3 : Organisation de l'enquête

3.1 Désignation du commissaire enquêteur et de son suppléant

Par courrier enregistré le 21 octobre 2025 au Tribunal administratif de Poitiers, le Président de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à la présente enquête publique.

Par décision n°E25000197/36 en date du 29 octobre 2025 (Lire en annexe), Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers a désigné Madame Cécilia Rochefort Commissaire enquêteure titulaire pour conduire l'enquête publique prévue notamment par les articles L123-1 et suivants du Code de l'environnement. Madame Annie Turpaud-Gouband a été désignée Commissaire enquêteure suppléante.

3.2 Arrêté d'ouverture de l'enquête

Le Président de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais, Monsieur Pierre-Yves Marolleau a, par arrêté n°A-2025-58 du 6 novembre 2025 (Lire en annexe), prescrit l'ouverture de l'enquête publique portant sur les révisions allégées n°2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) du Bocage Bressuirais.

Cet arrêté contient notamment :

- Les dates d'enquête du 1^{er} au 17 décembre 2025, soit une durée de dix-sept jours consécutifs,
- Les lieux et conditions de mise à disposition du public du dossier d'enquête publique et des registres d'enquête (papier et dématérialisé)

- Les modalités de publication de l'avis d'enquête publique : quatre publications réglementaires de cet avis dans deux journaux régionaux, un affichage au siège de la Communauté d'agglomération ainsi que dans chaque commune concernée par voie d'affiche et sur le site internet de la Communauté d'agglomération
- La désignation de la Commissaire enquêteuse ainsi que ses lieux, dates et heures de permanence.

3.3 Visite des lieux et réunion avec le porteur de projet

Une réunion préparatoire a eu lieu au siège de la collectivité le 21 novembre 2025 en matinée avec Madame Anne-Lise Brouard, Directrice de la Planification de l'Aménagement et de l'Habitat à l'Agglo2b, Monsieur Fabrice Thévenet, Chargé de mission PLUI. La Commissaire enquêteuse a visité l'après-midi les sites suivants : à Bressuire, lieudit La Ferrière ; à Saint Pierre des Echaubrognes, lieudit La Moyenne Saunerie et en mairie ; à La Petite Boissière en mairie ; à Cerizay en mairie et rue Jean Giraud ; à Saint André sur Sèvre à La Beurrerie ; à Moncoutant sur Sèvre à La Loge et à L'Absie à La Prévezalière.

3.4 Mesures de publicité

L'avis d'enquête publique (Lire en annexe) a été publié dans les deux quotidiens départementaux : La Nouvelle République et Le Courrier de l'Ouest Deux-Sèvres le mercredi 12 novembre 2025 et le mardi 2 décembre.

L'avis d'enquête publique (Lire en annexe) répondant aux dispositions de l'Arrêté du 24 avril 2012 (fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R. 123-11 du Code de l'environnement), a bien été affiché dans toutes les mairies de la Communauté d'agglomération (déclaration de Fabrice Thévenet après contrôle du 21 novembre) ainsi que sur les lieux concernés à partir des 13 et 14 novembre 2025.

Une seule exception : à la Mairie de St Pierre des Echaubrognes où l'affichage a été mis en place le 21 novembre 2025 suite au passage de la Commissaire enquêteuse.

Aucun certificat d'affichage n'a été fourni par les mairies. Fabrice Thévenet a fourni à la Commissaire enquêteuse des photos de l'affichage sur chaque site concerné.



Section 4 : Déroulement et climat de l'enquête

4.1 Déroulement de l'enquête

4.1.1 Ouverture de l'enquête

Conformément aux prescriptions de l'Arrêté du Président de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais, en date du 6 novembre 2025, l'enquête publique a été ouverte le 1er décembre 2025 à 09H00.

Le registre d'enquête en version papier a été ouvert et paraphé par la Commissaire enquêteure le 21 novembre 2025 tandis que le registre dématérialisé l'a été le jeudi 27 novembre 2025.

Ils ont été mis à disposition du public pendant la durée de l'enquête.

4.1.2 Dossier mis à disposition du public

Le dossier mis à disposition du public au siège du lieu de l'enquête, en version papier, était composé des éléments suivants :

- Le registre d'enquête
- Copie de l'arrêté de mise à enquête publique des projets de révisions allégées n°2 et 3 du PLUI
- Copie des insertions presse parues le 12 novembre 2025
- Copie de l'avis d'enquête publique sur fond jaune posé sur sites et en mairies
- Décision du Tribunal administratif portant désignation de la Commissaire enquêteure
- L'évaluation du risque d'inondations et des incidences du projet de révision allégée n°2
- Etudes naturalistes et paysagères concernant les deux projets de révisions allégées.
- Notices explicatives aux deux révisions allégées
- Un panorama photo des affichages sur sites de l'enquête publique
- Pièces administratives (extraits du registre des délibérations concernant les Conseils communautaires du 2 juillet 2024, du 13 mai 2025, du 23 septembre 2025 et du 4 novembre 2025, avis parus dans la presse les 2 septembre 2024 et 30 mai 2025, avis conforme de la Mission régionale d'Autorité environnementale, extrait du registre des délibérations du Conseil municipal de la commune de Moncoutant sur Sèvre en date du 3 novembre 2025, bilan de concertation sur les deux révisions allégées et Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées du 4 novembre 2025).
- Avis des personnes publiques associées et des communes membres (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour la révision allégée n°2, Institut national de l'origine et de la qualité pour les deux révisions allégées, SAGE Thouet, Chambre d'agriculture des Deux-Sèvres sur la révision allégée n°2, Chambre de Commerce et d'Industrie et Direction départementale des territoires sur la révision allégée n°2).

4.1.3 Accessibilité du dossier par le public

L'ensemble des pièces du dossier tel qu'il a été détaillé au point précédent a été mis à la disposition du public au siège de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais (27 boulevard du Colonel Aubry à Bressuire) aux jours et heures d'ouverture au public.

Le dossier d'enquête publique a également été mis à la disposition du public sur le site internet de la collectivité, donnant accès au registre dématérialisé indépendant et sécurisé ouvert à cet effet spécifiquement pour cette enquête.

Les observations pouvaient également être transmises par courrier postal et email aux adresses indiquées dans l'avis d'enquête.

4.1.4 Organisation des permanences

La Commissaire enquêteure s'est tenue à disposition du public au siège de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais :

- le lundi 1^{er} décembre 2025 de 09H00 à 12H00
- le mercredi 17 décembre 2025 de 13H30 à 17H00

Aucun incident n'a été relevé, deux personnes ont été reçues lors de la première vacation, aucune lors de la seconde.

4.1.5 Comptabilisation des observations

Sur le registre dématérialisé, 27 contributions ont été recensées dont 8 anonymes. 6 contributions ont été consignées dans le registre papier à disposition au siège de l'enquête. Elles ont été scannées et intégrées au registre dématérialisé.

1426 visiteurs uniques ont parcouru le site web dédié à l'enquête et il y a eu 976 téléchargements de documents.

8 contributions ont été adressées par email ; elles ont été intégrées au registre dématérialisé qui globalise toutes les observations reçues.

A noter que 2 contributions ont été déposées en double (vigilance de la plateforme quant aux adresses IP collectées) et qu'un contributeur a posté 3 contributions pour un même sujet ; de surcroît hors champ de l'enquête publique.

9 contributions sont en dehors du champ de l'enquête publique ; elles concernent majoritairement ce sujet des hébergements touristiques en STECAL mais ne se situent pas dans les périmètres ciblés par l'enquête.

4.1.6 Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres

Les registres d'enquête ont été clos le mercredi 17 décembre 2025 à 17H00. Ouverte le 1^{er} décembre 2025 à 09H00, l'enquête publique sur les révisions allégées n°2 et 3 du PLUI

de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais a bien été ouverte au public sur une durée de 17 jours consécutifs.

Le dossier d'enquête publique qui avait été mis à disposition du public a été remis à Fabrice Thévenet, chargé de mission PLUI pour la collectivité. Le registre papier ainsi qu'une extraction des contributions entrant dans le champ de l'enquête et issues du registre dématérialisé lui ont été remis en même temps que le Procès-verbal de synthèse le 24 décembre 2025.

4.1.7 Notification du procès-verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse

Le Procès-verbal de synthèse a été remis en mains propres à Fabrice Thévenet, représentant l'Agglo2B le 24 décembre 2025 à Parthenay. Deux exemplaires avaient été édités ; ils ont été signés par la Commissaire enquêteure et le représentant de la collectivité, chacun en conservant un exemplaire.

Le mémoire en réponse a été adressé à la Commissaire enquêteure par email le 7 janvier 2026 par Fabrice Thévenet.

4.2 Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un climat apaisé. Les contributions du public n'ont pas demandé de modération.

Le porteur de projet a répondu à chaque question de la Commissaire enquêteure au fil de l'enquête et s'est montré réactif et à l'écoute.

Section 5 : Analyse et traitement des observations

5.1 Observations du public

Voici le classement proposé par la Commissaire enquêteure pour mieux comprendre la répartition des 27 observations du public comptabilisées :

Classement	Nombre	Projets				
		St Pierre des Echaubrognes (R2)	St André / Sèvre (R2)	Le Temple (R2)	Combrand (R2)	Bressuire, La Ferrière (R2)
Favorable	4	1	1	/	1	1
Défavorable	10	/	4	6	/	/
Doublons	6	/	1	2	1	/
Hors enquête	7					
TOTAL :	27	1	6	8	2	2

R2 : Révision allégée n°2 et R3 : Révision allégée n°3

Parmi les contributions du public reçues sur registre dématérialisé, par email et sur le registre papier, 19 concernaient l'enquête publique mais se répartissent sur 5 projets seulement. Aucune contribution pour la révision allégée n°3.

Sur les 5 projets évoqués, 3 se sont révélés plus « sensibles ».

A St Pierre des Echaubrognes, à la Moyenne Saunerie, il y a un conflit latent entre le porteur de projet, Monsieur Bossard et l'agriculteur voisin. Lors de la première permanence, Monsieur Bossard est venu présenter à la Commissaire enquêteure les éléments de permis de construire du bâtiment agricole voisin de sa parcelle afin de prouver que celui-ci était destiné à du stockage et non à accueillir des animaux en stabulation. Les nuisances évoquées dans l'opposition au projet étant, pour lui, sans objet.

A St André sur Sèvre, c'est à peu près la même configuration : un conflit entre l'exploitant agricole voisin et le porteur de projet. Celui-ci a repositionné sa demande sur ce secteur en raison de l'abandon très probable du projet du Moulin du Guy à Montravers compromis pour cause de risque inondation.

Enfin, le projet, porté par la municipalité de Mauléon - Le Temple, d'accueillir un camping sur un terrain communal attenant à un étang propice aux balades et aux rassemblements des habitants a accueilli le plus d'avis défavorables, notamment de l'association du Comité des Fêtes.

Dans le mémoire en réponse, les collectivités (commune et communauté d'agglomération) entendent maintenir le projet tout en l'encadrant, notamment dans une OAP et en « *conservant un accès aux abords de l'étang pour les habitants* ». (Lire infra 5.4)

5.2 Observations des Personnes Publiques Associées

Les observations des personnes publiques associées ont été reçues par la collectivité par courrier et évoquées lors de la réunion d'examen conjoint du 4 novembre 2025.

- La **Préfecture des Deux-Sèvres**, par courrier en date du 13 novembre 2025, s'est exprimée sur la Révision allégée n°3 et surtout sur l'aspect logements sociaux sur la commune de Cerizay puisque l'extension envisagée de la zone d'activités de la Gourre d'or implique la suppression d'une zone Nj et la diminution d'une zone 1Auh. Elle n'apporte pas d'autres remarques sur le projet et précise bien que cet aspect logements sociaux « *relève d'un objet distinct de celui de la révision allégée.* »
- La **Chambre de commerce et d'industrie des Deux-Sèvres** a émis un avis favorable aux deux révisions allégées par courrier en date du 19 novembre.
- La **Chambre d'agriculture des Deux-Sèvres** par courrier en date du 27 octobre a émis un avis défavorable sur les projets de la Moyenne Saunerie à St Pierre des Echaubrognes, Combrand, La Chapelle St Laurent et les deux projets de l'Absie évoquant une proximité trop importante des projets avec l'activité agricole, un « *mitage du foncier* », voire « *une absence de projet touristique abouti* ». Sur les projets d'Argentonnay et Geay, elle préconise davantage de distance entre le projet touristique et les activités agricoles.
- La **Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**, par courrier en date du 29 octobre, a émis un avis favorable au projet arrêté de Révision allégée n°2 avec quelques réserves

relatives à la proximité avec les activités agricoles (projets de St Pierre des Echaubrognes, Argentonny, Geay et Moncoutant). Une autre réserve concernant le projet du Temple a été émise, elle concerne le zonage « *Ut pas adapté, 1AUt plus approprié* ». Le Moulin du Guy « *situé en zone d'aléa fort à très fort par rapport au risque inondation.* » La nécessité de « *recenser l'ensemble des zones humides* » sur le site de Clessé. Enfin, le souhait que le projet d'HLL rue Ferdinand Gougeard à L'Absie soit « *positionné en continuité immédiate de l'habitat existant.* »

- La **Direction départementale des territoires**, par courrier en date du 13 novembre, a rappelé le risque très important en zone inondable pour le Moulin du Guy, souhaite que le projet du Temple soit dans un zonage « *à urbaniser à vocation touristique* » (AUt), encadré par une OAP et que les arbres de la parcelle soient protégés.
- **L'INAO** (Institut national de l'origine et de la qualité) par courrier en date du 5 novembre 2025 n'a pas apporté de remarques.
- **Le SAGE Thouet** par courriel en date du 20 novembre a indiqué ne pas avoir de remarques à formuler sur ces deux projets.

En parallèle, les Conseils municipaux des communes de Geay et Moncoutant sur Sèvre ont émis un avis favorable aux révisions allégées objets de l'enquête publique.

5.3 Procès-verbal de synthèse

Conformément à l'article R123-18 du Code de l'environnement, la Commissaire enquêteure a établi, en deux exemplaires, en date du 24 décembre 2025 le procès-verbal de synthèse joint en annexe, remis le même jour en mains propres à Monsieur Fabrice Thévenet contre signature. Chacun en conservant un original.

Un échange a eu lieu concernant les 13 questions de la Commissaire enquêteure et celle-ci a informé le responsable du projet qu'il disposait d'un délai de quinze jours pour transmettre son mémoire en réponse.

5.4 Mémoire en réponse du responsable du projet

La Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais a transmis à la Commissaire enquêteure son mémoire en réponse par email le 7 janvier 2026.

Une réponse a été apportée à chacune des 13 questions de celle-ci, portant essentiellement sur le positionnement de la collectivité face aux oppositions relevées dans les contributions et aux demandes des PPA.

Question 1 : Contributions hors champ de l'enquête

La collectivité porteuse de projet indique que 8 des 9 contributions à l'enquête concernant des périmètres et projets hors champ de l'enquête seront intégrés à une prochaine révision courant 2026. La contribution n°1 apportée à la Commissaire enquêteure lors de la première permanence et concernant une demande de classement de terrain en zone constructible sur la commune de Cerizay, sans projet défini, ne sera pas suivie.

Question 2 : St Pierre des Echaubrognes

La collectivité estime que le projet de M. Bossard est à distance réglementaire des bâtiments d'exploitation agricole et maintient le projet de zonage prévu dans la Révision allégée n°2.

Question 3 : Mauléon, Le Temple

Le site étant un ancien camping municipal et les collectivités (commune et communauté d'agglomération) souhaitant répondre à un besoin de développement de l'offre touristique à proximité du parc du Puy du Fou, entendent maintenir leur projet d'accueillir un hébergement touristique sur ce site tout en conservant un accès aux abords de l'étang pour les habitants. Une OAP sera définie sur ce site afin d'encadrer le projet et le zonage Ut sera maintenu.

Question 4 : Montravers

Le projet sera retiré du dossier soumis à approbation.

Question 5 : Combrand

Le projet est maintenu mais la préconisation du diagnostic écologique et zones humides de laisser une bande de quelques mètres en friche dans la limite nord de la parcelle et la berge sud de la mare sera transmise au propriétaire.

Question 6 : Argentonay

Le secteur d'implantation du projet reste maintenu car le déplacement plus au nord pour répondre aux demandes de la Chambre d'agriculture et de la CDPENAF est impossible en raison de la présence de zones humides.

Question 7 : Bressuire, La Ferrière

La collectivité maintient les adaptations proposées dans le projet arrêté de révision allégée n°2 et propose l'ajout des nouveaux bâtiments demandés par Mme Delhomme pour qu'ils puissent changer de destination.

Question 8 : La Chapelle St Laurent

Le projet est maintenu car il ne porte pas atteinte aux exploitations agricoles avoisinantes ni aux enjeux environnementaux et est compensé par un retour en zone agricole d'un autre secteur.

Question 9 : Moncoutant sur Sèvre

La CDPENAF souhaitait que soit mise en œuvre une bande tampon en limite de la zone agricole afin de réduire les impacts et le bureau d'études BIOTOPE souhaitait le maintien de zones de friche pour la faune et la préservation des arbres âgés à proximité des zones d'habitation. La collectivité y consent dans sa gestion du site et s'engage à l'intégrer aux actes de vente.

Question 10 : L'Absie, rue Fernand Gougeard

La collectivité maintient le projet de zonage tel qu'envisagé estimant que les diverses réglementations et recommandations du BE BIOTOPE sont respectées.

Question 11 : L'Absie, La Prévezalière

La collectivité maintien le zonage envisagé situé à plus de 50m des bâtiments d'élevage.

Question 12 : Projets abandonnés :

La collectivité souhaite tenir compte de l'abandon forcé par le risque inondation du projet sur le Moulin du Guy. Elle inscrira donc en régularisation et en compensation la présence d'un HLL implanté depuis 15 ans sur le site de la Beurrerie, appartenant au même propriétaire. Les deux autres STECAL Nlc2 seront supprimés.

Question 13 : Révision allégée n°3

La MRAE avait demandé la protection renforcée de la haie au nord de la parcelle concernée en raison d'un enjeu fort pour l'avifaune identifié par BIOTOPE. La collectivité y répond favorablement.

Sur la question des densités minimales et maximales de logements sociaux, la collectivité répond favorablement à la demande de la DDT et introduira ces modifications dans une prochaine procédure en modification du PLUI.

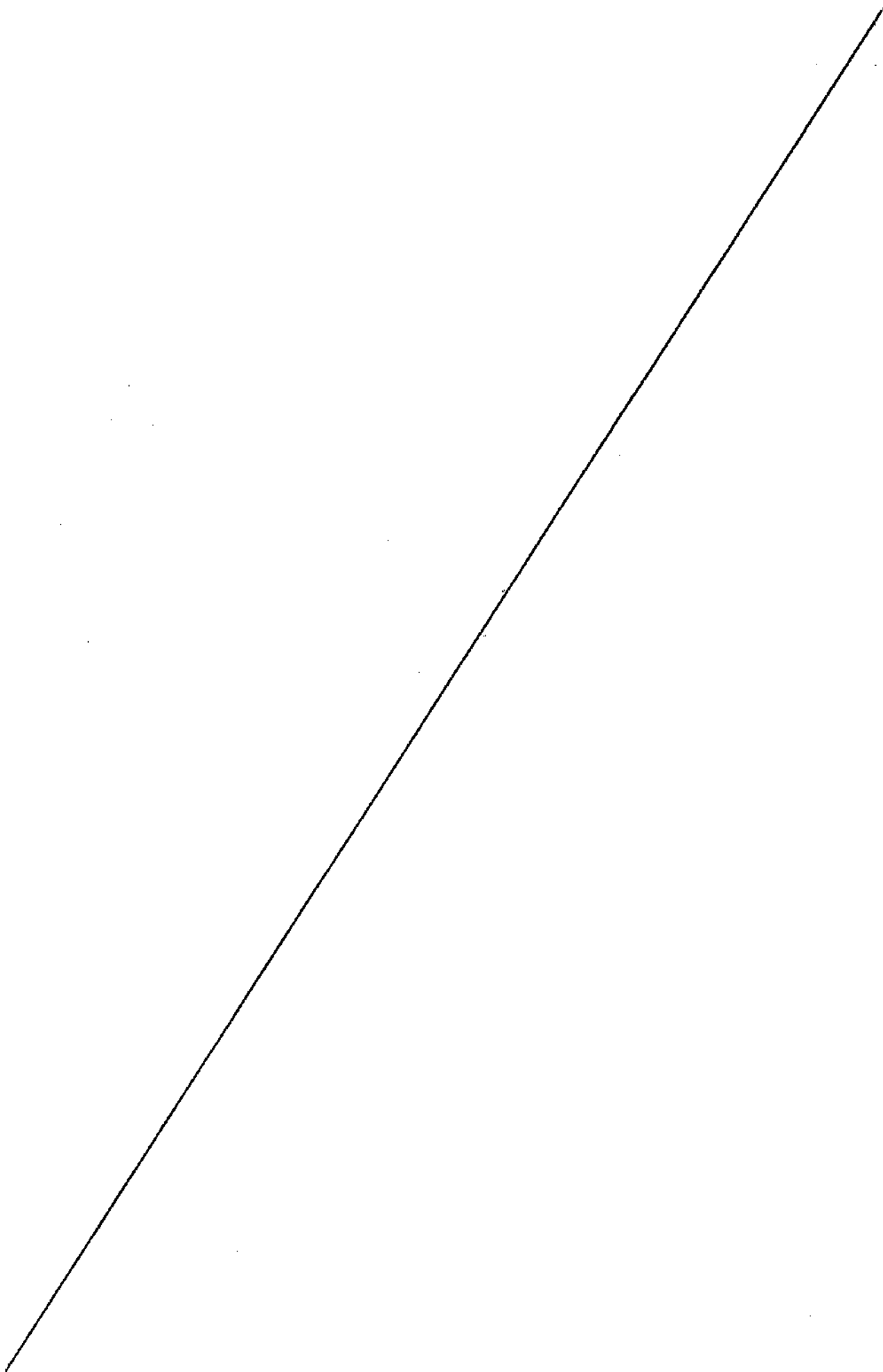
Fait à Verruyes le vendredi 16 janvier 2026,

La Commissaire enquêteure

Cécilia Rochefort



ANNEXES



ARRETE DU PRESIDENT

Arrêté de mise à enquête publique des projets de révisions allégées n°2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Bocage Bressuirais

Arrêté A-2025-58

Le Président de la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais,

Vu le Code Général des collectivités territoriales ;
Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L103-2 et suivant ainsi que les articles L153-34 ainsi que les articles R104-28 et suivants ;
Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2021-201 en date du 9 novembre 2021 portant sur l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Bocage Bressuirais ;
Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2023-022 relative à approbation de la déclaration de projet du centre de tri Unitri emportant mise en compatibilité du PLUi du Bocage Bressuirais ;
Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2024-005 en date du 30 janvier 2024 relative à l'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLUi du Bocage Bressuirais ;
Vu les délibérations du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais portant sur les procédures en cours des révisions allégées n° 1 à 9, de la modification n°1 et des modifications simplifiée n° 2 et 3 du PLUi du Bocage Bressuirais ;
Vu les délibérations du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2024-118 du 2 juillet 2024 et DEL-CC-2025-139 du 23 septembre 2025 relative à la prescription et l'arrêt du projet de révision allégée n°2 du PLUi du Bocage Bressuirais ;
Vu les délibérations du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais DEL-CC-2025-085 du 13 mai 2025 et DEL-CC-2025-140 du 23 septembre 2025 relative à la prescription et l'arrêt du projet de révision allégée n°3 du PLUi du Bocage Bressuirais ;
Vu les pièces des dossiers de révisions allégées n°2 et 3 du PLUi soumis à l'enquête publique ;
Vu les avis des différentes personnes publiques consultées ;
Vu la décision n° E25000197/86 en date du 29 octobre 2025 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers, désignant Madame Cécilia ROCHEFORT en qualité de Commissaire-enquêteur pour l'enquête publique conjointe des révisions allégées n°2 et 3 du PLUi du Bocage Bressuirais

ARRETE

Article 1 :

Il sera procédé à une enquête publique portant sur les projets de révisions allégées n°2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Bocage Bressuirais, à compter du 01 décembre 2025.

Article 2 :

L'enquête publique se déroulera durant 17 jours consécutifs du lundi 01 décembre à 9h00 au mercredi 17 décembre 2025 à 17h00 (heure de Paris).

Article 3 :

Pour mener l'enquête publique, Madame Cécilia ROCHEFORT est désignée en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Poitiers.

Article 4 :

Pendant toute la durée de l'enquête, les pièces des dossiers, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront mis à disposition du public, au siège de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais - 27 boulevard du Colonel Aubry à BRESSUIRE, aux jours et heures d'ouverture au public habituels :

- Du lundi au jeudi de 8h30h à 12h et de 13h30 à 17h ;
- Le vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 16h30.

Sur cette même période, une version numérique de l'ensemble des pièces constitutives des dossiers sera tenue à la disposition du public sur le site Internet de la communauté d'agglomération du bocage bressuirais : <https://www.agglo2b.fr>

Le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions, directement sur le registre dématérialisé et courriel accessibles depuis la page dédiée du site Internet <https://www.agglo2b.fr> ainsi que sur le registre papier, ou par courrier, à l'attention de Madame la Commissaire-enquêteur, à l'adresse de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais 27 boulevard du Colonel Aubry - BP 90184 - 79304 BRESSUIRE Cedex.

Article 5 :

Le Commissaire enquêteur recevra au Siège de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais :

- o Lundi 01 décembre 2025 de 9h00 à 12h00
- o Mercredi 17 décembre 2025 de 13h30 à 17h00

Article 6 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux locaux diffusés dans le département - Le Courrier de l'Ouest et la Nouvelle République.

Cet avis sera affiché quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique au siège de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais et sur les panneaux d'affichage extérieur des mairies des communes membres.

L'avis d'enquête sera également publié sur le site internet de la Communauté d'Agglomération - <https://agglo2b.fr>.

Article 7 :

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 2, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de trente jours pour transmettre le dossier avec son rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées, au Président de la Communauté d'Agglomération. Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers et à Monsieur le Préfet du département des Deux-Sèvres.

Article 8 : A l'issue de l'enquête publique, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en version papier au siège de la communauté d'agglomération du bocage Bressuirais et en version numérique sur le site internet <https://www.agglo2b.fr>, pendant une durée d'un an.

Article 9 : Le Président de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais, les Maires des communes concernées, la Commissaire-enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le

concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont l'ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet des Deux-Sèvres, Madame la Sous-préfète de l'arrondissement de Bressuire, Monsieur le Directeur Départemental des Territoires des Deux-Sèvres, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers, Madame la Commissaire-enquêteur et à Mesdames et Messieurs les Maires des communes membres de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais.

Article 10 : Cet arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

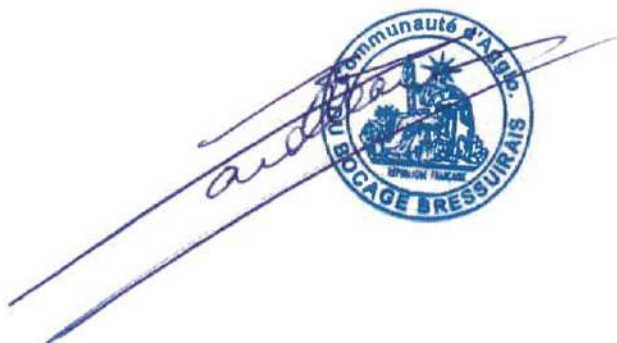
Fait à Bressuire, le 06/11/2025

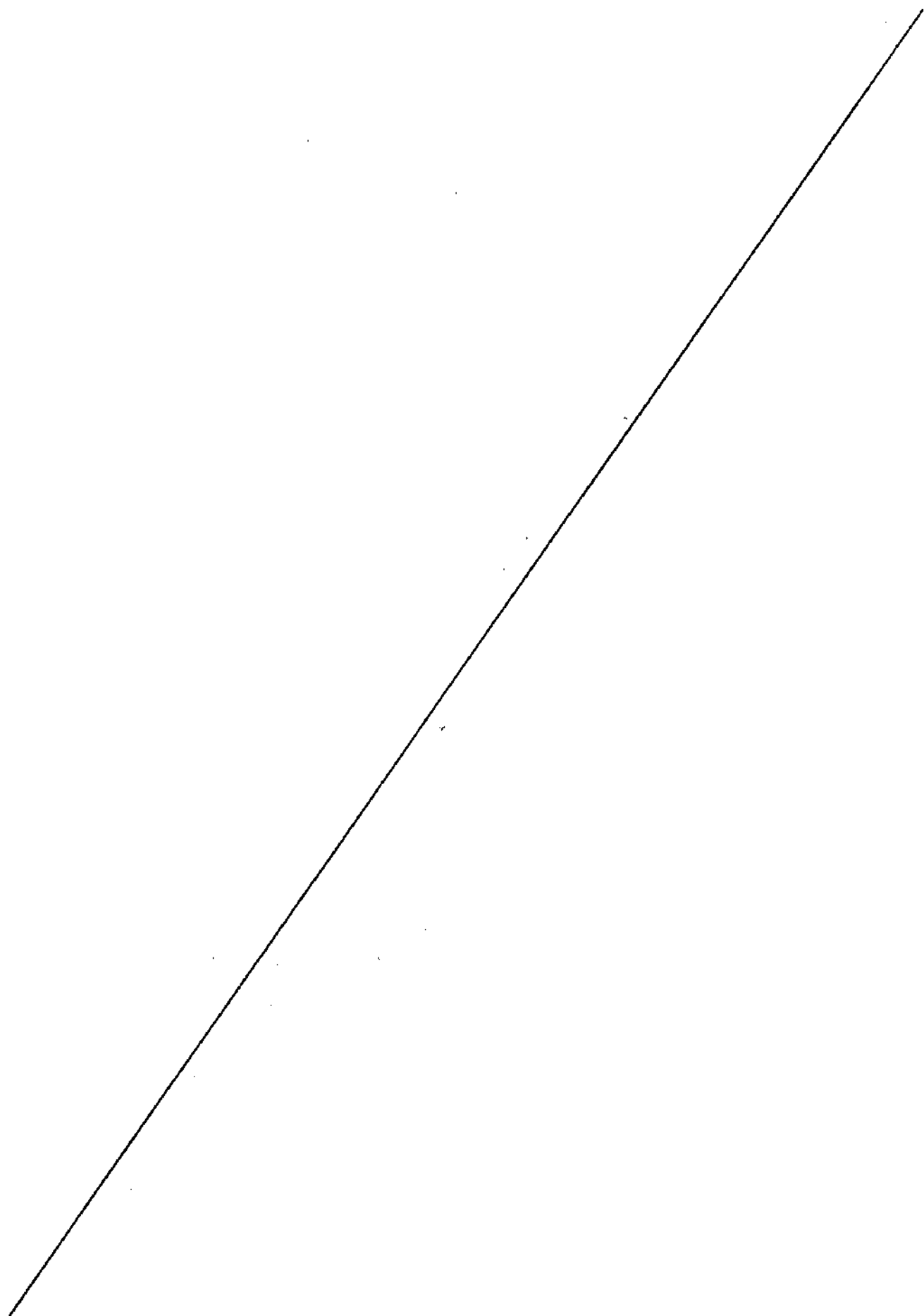
**Le Président,
Monsieur Pierre-Yves MAROLLEAU**

Transmis en préfecture le **10 NOV. 2025**

Notifié ou publié le **10 NOV. 2025**

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





RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE POITIERS

29/10/2025

N° E25000197 /86

Le président du tribunal administratif

E- Désignation d'un commissaire enquêteur

Vu enregistrée le 21/10/2025, la lettre par laquelle le président de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Les révisions allégées n° 2 et 3 du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté d'agglomération du bocage bressuirais ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Madame Cécilia ROCHEFORT est désignée en qualité de commissaire enquêteure pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Madame Annie TURPAUD-GOUBAND est désignée en qualité de commissaire enquêteure suppléante pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée au président de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS, à Madame Cécilia ROCHEFORT et à Madame Annie TURPAUD-GOUBAND.

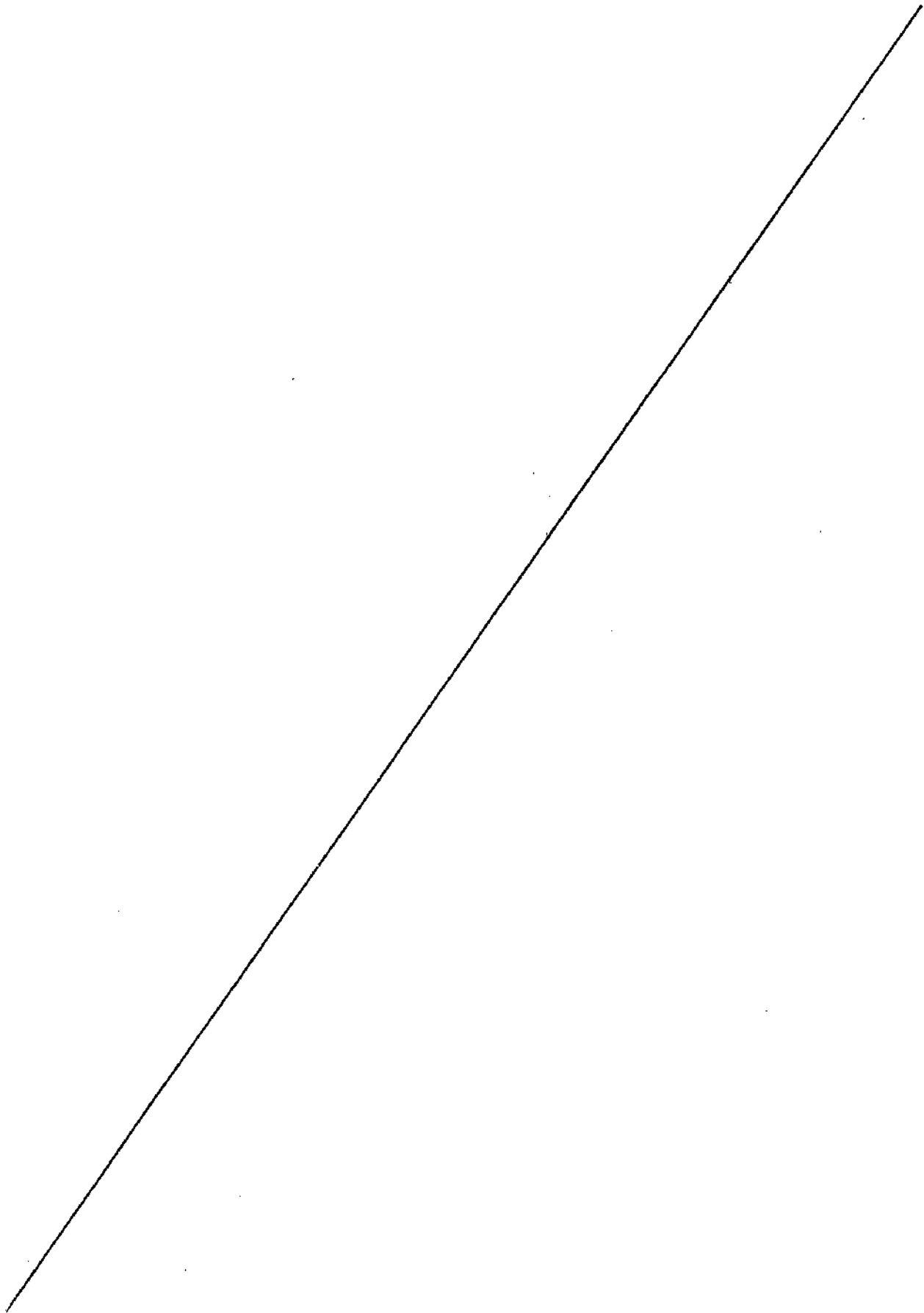
Fait à Poitiers, le 29/10/2025.

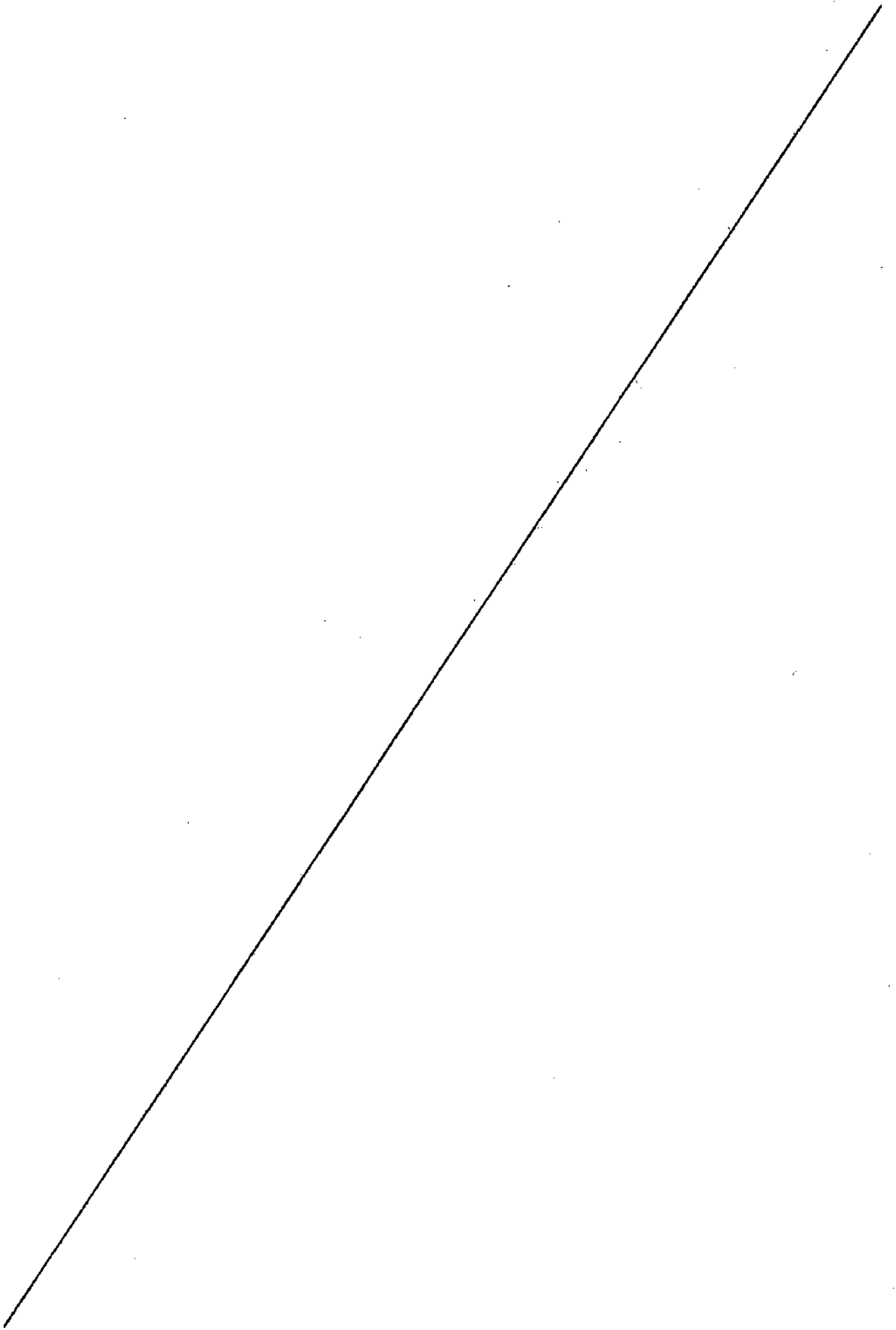


le président,

signé

Antoine JARRIGE





légales et officielles

Pour publier vos annonces légales et avis de marchés publics dans la Nouvelle République, NRJ, Centre Presse et autres presses habilitées :
E-mail : petitesannonces@nr-journal.com - Tél : 02 47 60 62 10
NR Communication - 28, rue Alfred-Messier
BP 61226 - 37012 Tours Cedex 1

Pour saisir ou consulter une annonce légale : www.nregales.com
Pour consulter un avis de marchés publics : www.pro-marchespublics.com

ANNONCES LÉGALES

Vie de sociétés

PHILDALI

Société anonyme à diriger par capital de 1000 €
Sise : 15 rue de la République - 72000 Le Mans
Siret 624 058 - Dirigeant : M. Jean-Louis de la Roche

MODIFICATION DES DIRIGEANTS

Selon décision du Tribunal de commerce de Niort en date du 9 octobre 2025, la société "SELAR ACTIS", représentée par M. Olivier LAMARE, administrateur, est prise en son établissement situé 18 rue de la Bourne n°78000 Niort a été délégué au gérant M. Jean-Louis de la Roche. Les décisions de modification de la société ont été prises par le Tribunal de commerce de Niort en date du 9 octobre 2025. M. Jean-Louis de la Roche a été nommé gérant de la société. Pour avis.

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NIORT

Le Tribunal judiciaire de Niort a, par jugement en date du 05 novembre 2025, prononcé la dissolution du plan de liquidation et l'ouverture de la liquidation judiciaire de la société "SELAR ACTIS".
Monsieur Sébastien FRAUD
18 rue de la Bourne 78000 Niort
Est désigné le SELAR ACTIS, en la personne de M. Stéphane Alexis MARTIN, en qualité de liquidateur judiciaire.
Les décisions de modification de la société ont été prises par le Tribunal de commerce de Niort en date du 9 octobre 2025. M. Stéphane Alexis MARTIN a été nommé liquidateur judiciaire de la société. Pour avis.

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NIORT

Le Tribunal judiciaire de Niort, par jugement en date du 05 novembre 2025, a prononcé l'ouverture de la liquidation judiciaire de la société "SELAR ACTIS".
Monsieur Sébastien FRAUD
18 rue de la Bourne 78000 Niort
Est désigné le SELAR ACTIS, en la personne de M. Stéphane Alexis MARTIN, en qualité de liquidateur judiciaire.
Les décisions de modification de la société ont été prises par le Tribunal de commerce de Niort en date du 9 octobre 2025. M. Stéphane Alexis MARTIN a été nommé liquidateur judiciaire de la société. Pour avis.



Le portail des marchés publics et privés

Enquêtes publiques

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Révisions allégées n°2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Par arrêté A-6025-58 du 09/11/2025, Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais (AggloB) a ordonné l'ouverture d'une enquête publique pour une durée de 17 jours consécutifs, du lundi 11 décembre à 17h00, au mercredi 17 décembre 2025 à 17h00 heures, concernant les projets de révision allégée n°2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLU) du Bocage Bressuirais portant respectivement sur le développement de la forme d'habitat rural et la réfection de l'habitat et l'extension de la zone d'activités de la Zone d'Activité à Carizay.
En conséquence, ces avis sont mis à disposition de tous les citoyens intéressés, ces projets ne comportent pas d'impact sur l'environnement.
Madame Cécile ROCHERFORT est désignée Commissaire-enquêteur titulaire et Mme Anne TUFFRAUD GOURAND Commissaire-enquêteur suppléante par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers.
Pendant toute la durée de l'enquête, les pièces des dossiers, ainsi qu'un registre d'enquête à disposition de tous les citoyens, sont à disposition de tous les citoyens, seront mis à disposition du public, au siège de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais - 27 boulevard du Colonel Aubry à BRESSUIRE, aux jours et heures d'ouverture au public habituels :
- Du lundi au jeudi de 9h30 à 12h et de 13h30 à 17h ;
- Le vendredi de 9h30 à 12h et de 13h30 à 16h30.

Sur cette même période, une version numérique de l'ensemble des pièces constitutives des dossiers sera tenue à la disposition du public sur le site internet de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais : <http://www.agglob2b.fr>

Le public pourra consulter les observations, propositions et contre-propositions, directement sur le site internet de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais ou être informé par courrier électronique, par courrier postal, ou par courrier électronique, à l'attention de Madame la Commissaire-enquêteur, à l'adresse de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais 27 boulevard du Colonel Aubry - BP 80134 - 79304 BRESSUIRE Cedex.

Le Commissaire enquêteur reçoit le public au siège de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais les :
- Lundi 11 décembre 2025 de 9h00 à 12h00
- Mercredi 17 décembre 2025 de 13h30 à 17h00

A l'expiration du délai d'enquête, les registres seront clos et signés par la Commissaire-enquêteur.
Ces décisions de modification de la société ont été prises par le Tribunal de commerce de Niort en date du 9 octobre 2025. M. Stéphane Alexis MARTIN a été nommé liquidateur judiciaire de la société. Pour avis.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions de la Commissaire-enquêteur au siège de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi que sur le site internet de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais, pendant une période d'un an à compter de sa réception par la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par la loi.

A l'issue de l'enquête publique et après examen du rapport et des conclusions de la Commissaire-enquêteur, les projets de révision allégée n°2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal seront soumis à l'approbation du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais. Ce dernier pourra décider, s'il y a lieu, d'approuver des modifications aux projets en vue de ces approbations.

AUTOMOBILE

BERLINE

VÉHICULES DE LOISIRS

Renault

Laguna 1

Laguna 1, très bon état, année 1997, 290000 KM, 700 euros à débattre. 06.31.69.74.00 après 20h

4X4 - S.U.V

Land Rover



Range Rover SDV6 HSE, 06/2014, 223000 KM, CT OK, roues sport, cote argus 21000 euros. Tél. 06.84.99.39.79

Camping car Capucine



Achetez cash meilleur prix, tous types camping-car, fourgon aménagé, caravane, camion magasin (même avec inflation), utilitaire, 4x4, cabriolet, avec ou sans CT. Se déplace 7/24. Paiement sécurisé. 06.59.50.45.26

Camping Car Profilé

Recherche camping-car après année 2000, avec ou sans CT, même avec problème mécanique ou carrosserie. 06.50.24.67.19

GARAGE NAULEAU - NIORT

- MERCEDES CLASSE E COUPE 350 CDI DIESEL 2011
- SMART AUTOMATIQUE 38 000 KMS 2013
- MERCEDES CLASSE B200 CDI BVA 2014
- MERCEDES CLASSE B200 CDI BVA 2018
- FORD FOCUS ECOBOOST 2016

www.garage-nauleau.fr
05 49 35 69 30 - 05 49 09 25 25

Vous souhaitez passer une annonce dans votre quotidien ?

Contactez l'un de nos conseillers :

• par mail
petitesannonces@nr-journal.com

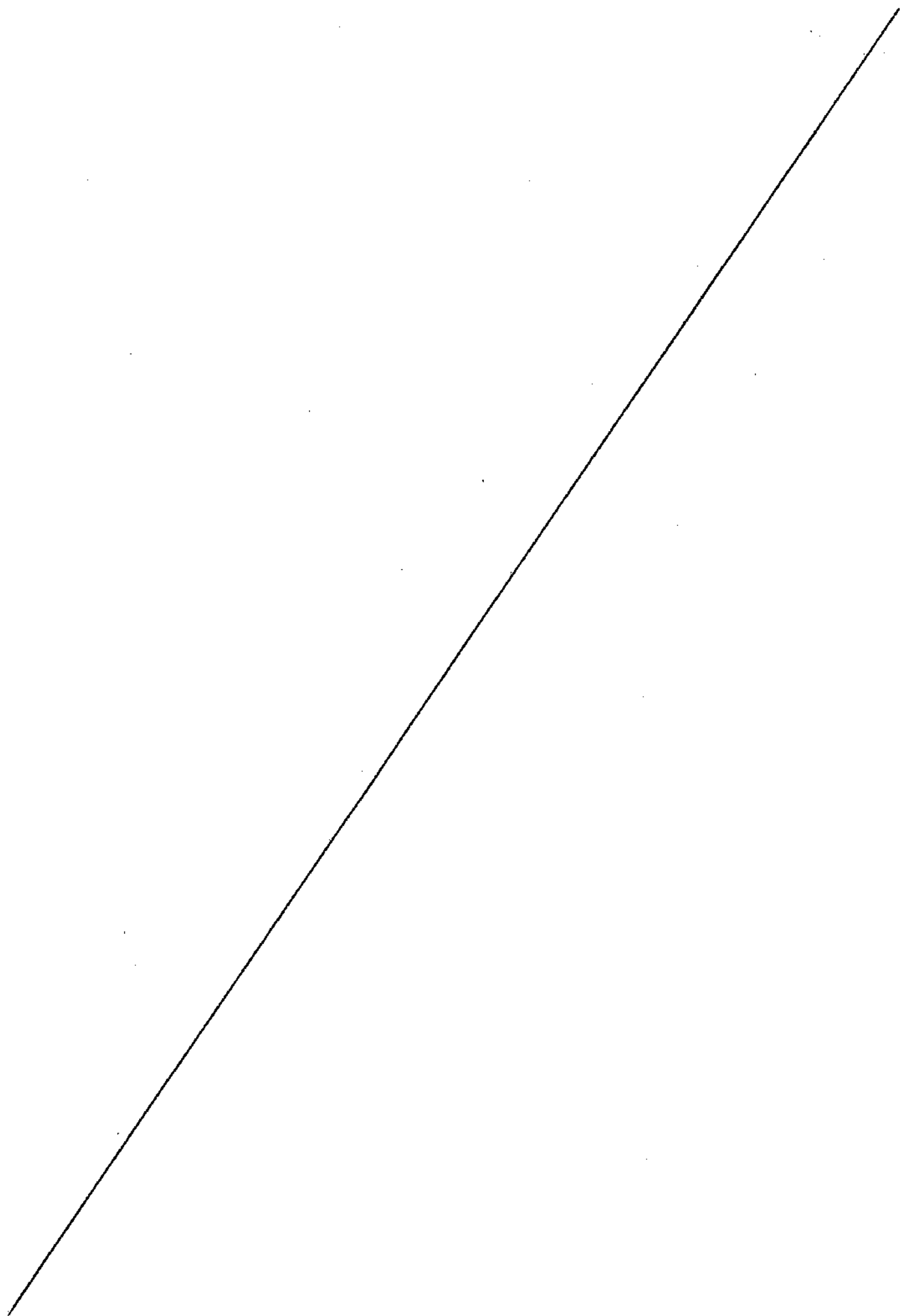
• par téléphone
du lundi au vendredi de 9h à 12h

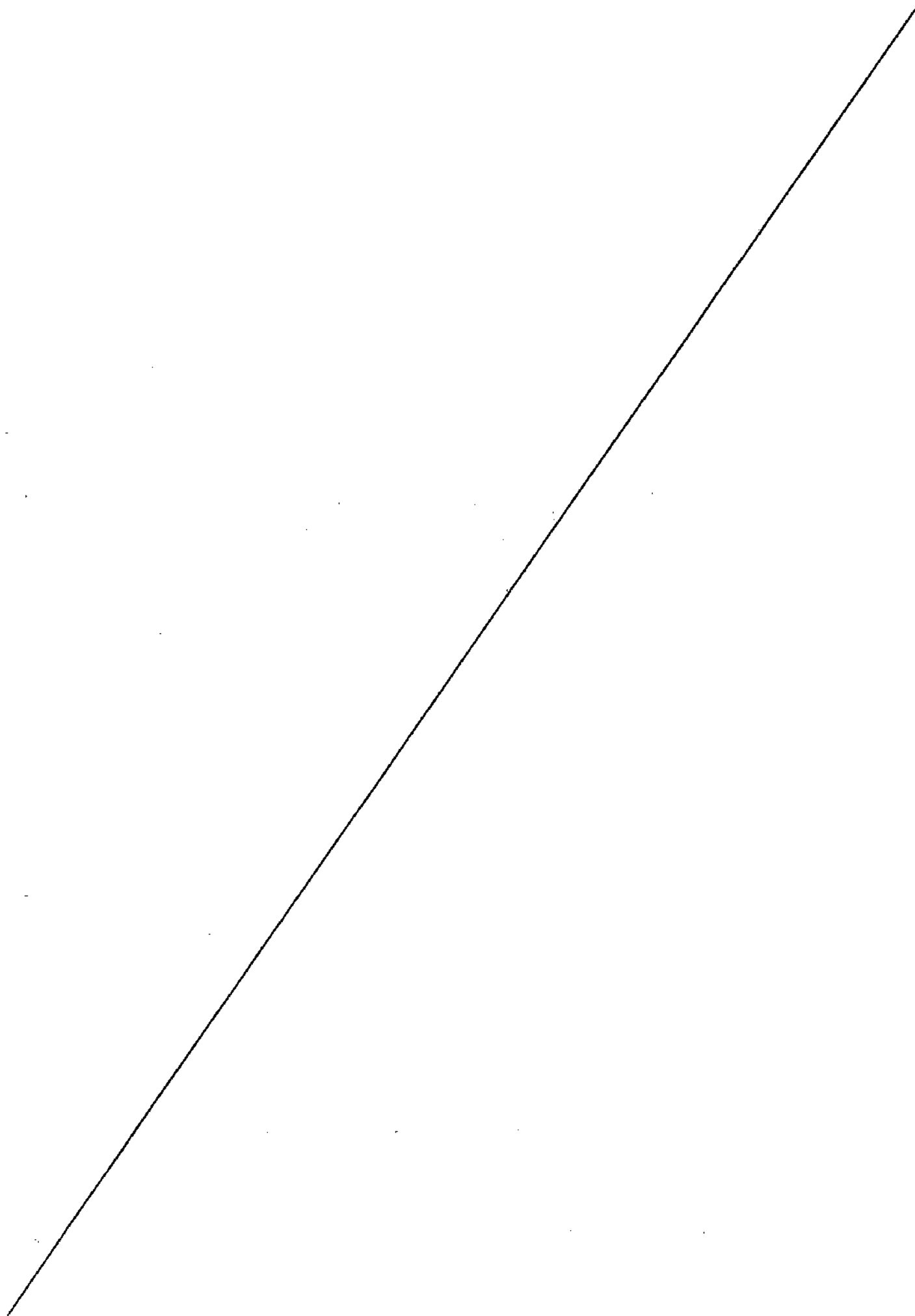
0 800 19 03 60

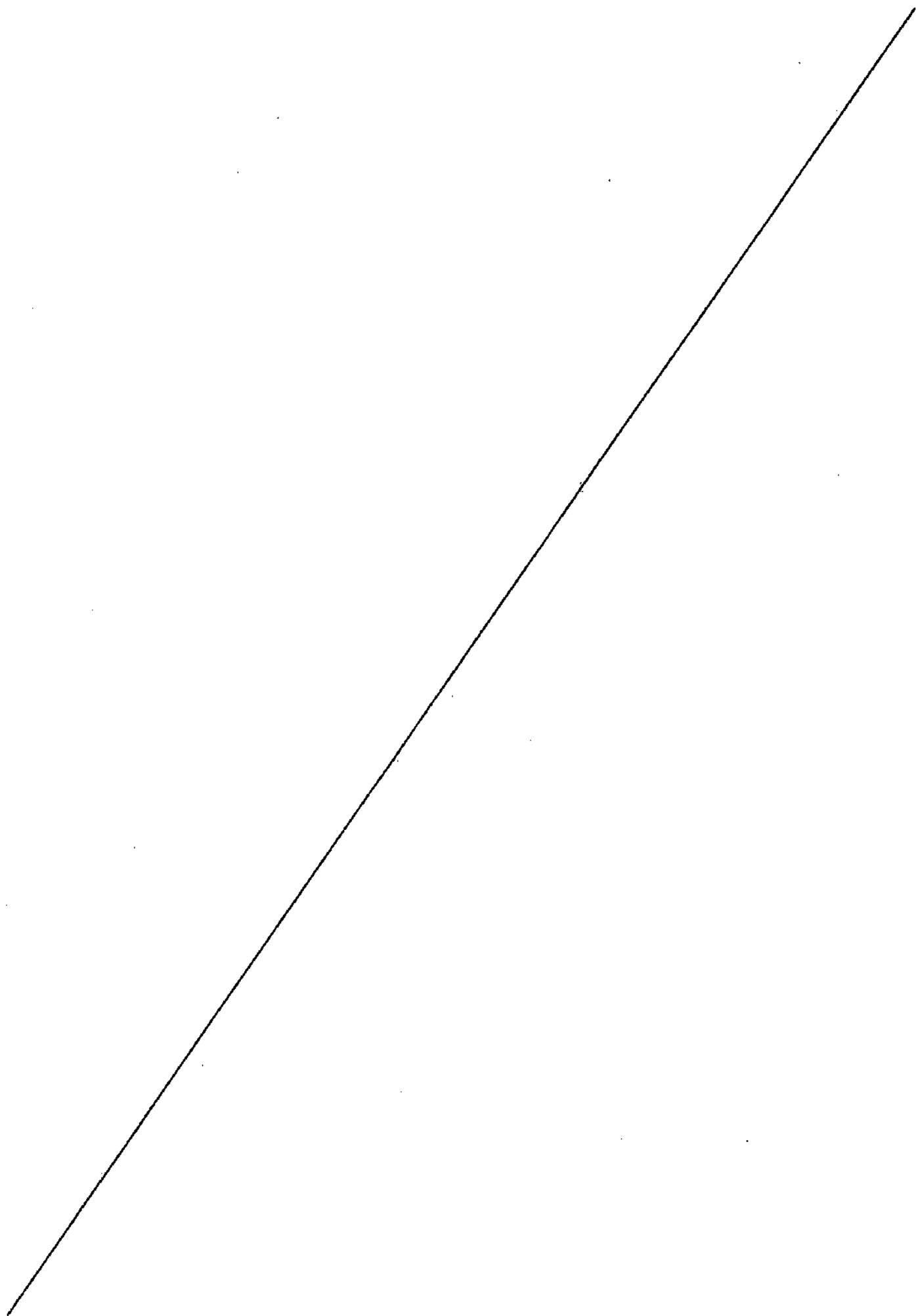
la Nouvelle République

Centre Presse









AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté A-2025-58 du 06/11/2025,

Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais (Agglo2B) a ordonné l'ouverture d'une enquête publique conjointe pour une durée de 17 jours consécutifs, du lundi 1 décembre à 9h00, au mercredi 17 décembre 2025 à 17h00 inclus, **concernant les projets de révisions allégées n°2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Bocage Bressuirais portant respectivement sur le développement de l'offre d'hébergements touristiques à la échelle de l'Agglo2b et l'extension de la zone d'activités de la Gourre d'or à Cerizay.**

En adéquation avec les avis conformes de l'autorité environnementale, ces projets ne comportent pas d'évaluation environnementale.

Madame Cécilia ROCHEFORT a été désignée Commissaire-enquêteur titulaire et Mme Annie TURPAUD GOUBAND Commissaire-enquêteur suppléante par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers.

Pendant toute la durée de l'enquête, les pièces des dossiers, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par la commissaire-enquêteur, seront mis à disposition du public, au siège de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais - 27 boulevard du Colonel Aubry à BRESSUIRE, aux jours et heures d'ouverture au public habituels :

- Du lundi au jeudi de 8h30h à 12h et de 13h30 à 17h ;
- Le vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 16h30.

Sur cette même période, une version numérique de l'ensemble des pièces constitutives des dossiers sera tenue à la disposition du public sur le site Internet de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais : <https://www.agglo2b.fr>

Le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions, directement sur le registre dématérialisé et/ou le courriel accessibles depuis la page dédiée du site Internet <https://www.agglo2b.fr> ainsi que sur le registre papier, ou par courrier, à l'attention de Madame la Commissaire-enquêteur, à l'adresse de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais 27 boulevard du Colonel Aubry - BP 90184 - 79304 BRESSUIRE Cedex.

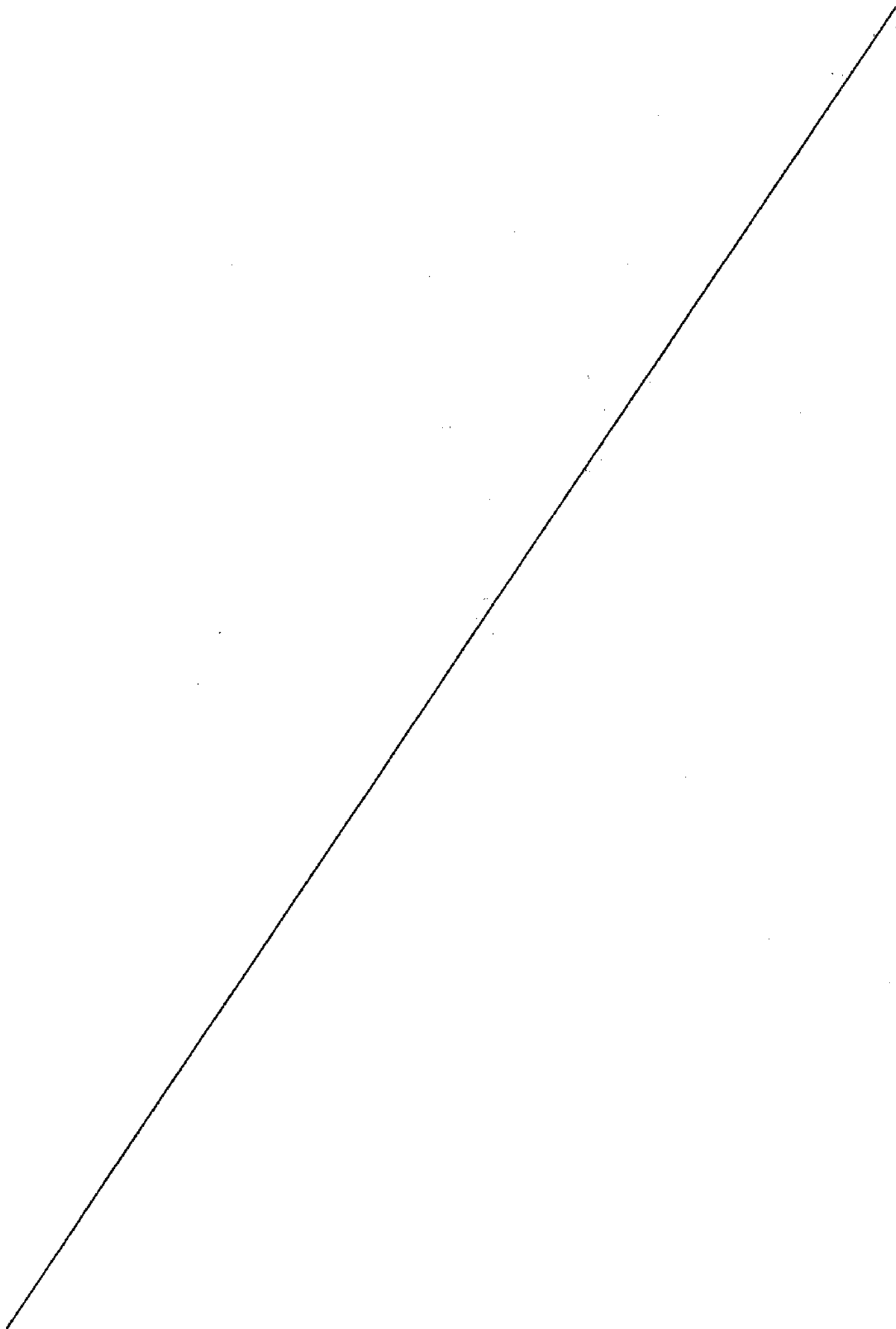
La Commissaire-enquêteur recevra le public au siège de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais les :

- Lundi 01 décembre 2025 de 9h00 à 12h00 ;
- Mercredi 17 décembre 2025 de 13h30 à 17h00.

A l'expiration du délai d'enquête, les registres seront clos et signés par la Commissaire-enquêteur. Cette dernière dispose d'un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête pour transmettre son rapport au Président de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais, accompagné de ses conclusions motivées.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions de la Commissaire-enquêteur au siège de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi que sur le site internet de la Communauté d'Agglomération - <https://agglo2b.fr> - pendant une période d'un an à compter de sa réception par la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par la loi.

A l'issue de l'enquête publique et après remise du rapport et des conclusions de la Commissaire-enquêteur, les projets de révisions allégées n°2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal seront soumis à l'approbation du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais. Ce dernier pourra décider, s'il y a lieu, d'apporter des évolutions aux projets en vue de ces approbations.



PLUi du Bocage Bressuirais - Avis d'enquête publique

13 novembre 2025

Avis d'enquête publique sur le projet de Révisions allégées n°2 et 3 du PLUi du Bocage Bressuirais du 1^{er} décembre au 17 décembre 2025



À bientôt quatre ans après son approbation, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du Bocage Bressuirais s'apprête à être partiellement révisé pour prendre en compte des orientations en matière de développement des énergies renouvelables. Ce travail s'appuie sur le Schéma directeur des énergies et des récupérations du Bocage Bressuirais validé en juillet 2024 et vise un développement cohérent des installations d'énergies renouvelables. Le travail s'appuie notamment sur le travail réalisé par les communes dans le cadre de la mise en œuvre de la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (dite loi APER). Le défi est de taille puisque qu'il est nécessaire de produire de l'énergie tout en veillant à maîtriser le développement des installations pour le respect des milieux naturels, des paysages et du cadre de vie.

De l'arrêt à l'approbation : une enquête publique

Les projets de révisions allégées n°2 et 3 du PLUi, portant respectivement sur le développement de l'offre d'hébergements touristiques à la échelle de l'Agglo et l'extension de la zone d'activités de la Gournie d'Or à Certizy, sont soumis à enquête publique conjointe du lundi 1^{er} décembre à 9h au mercredi 17 décembre 2025 à 17h.

Les dossiers complets seront consultables en version papier au siège de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais au 27 boulevard du Colonel Audry, 79300 BRESSUIRE aux jours et horaires habituels d'ouverture, ainsi qu'en version numérique sur le site suivant : [information disponible à partir du 1^{er} décembre](#)

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations et propositions :

- Directement sur le registre électronique : [information disponible à partir du 1^{er} décembre](#)
- Par courrier à l'adresse : [information disponible à partir du 1^{er} décembre](#)
- Sur un registre d'enquête papier au siège de la Communauté d'agglomération
- Par courrier, à l'attention de Madame la Commissaire-enquêteur, à l'adresse de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais 27 boulevard du Colonel Audry - BP 90184 - 79304 BRESSUIRE Cedex.

La Commissaire-enquêteur sera présente pour recevoir les observations écrites ou orales du public au siège de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais - 27 boulevard du Colonel Audry 79300 BRESSUIRE :

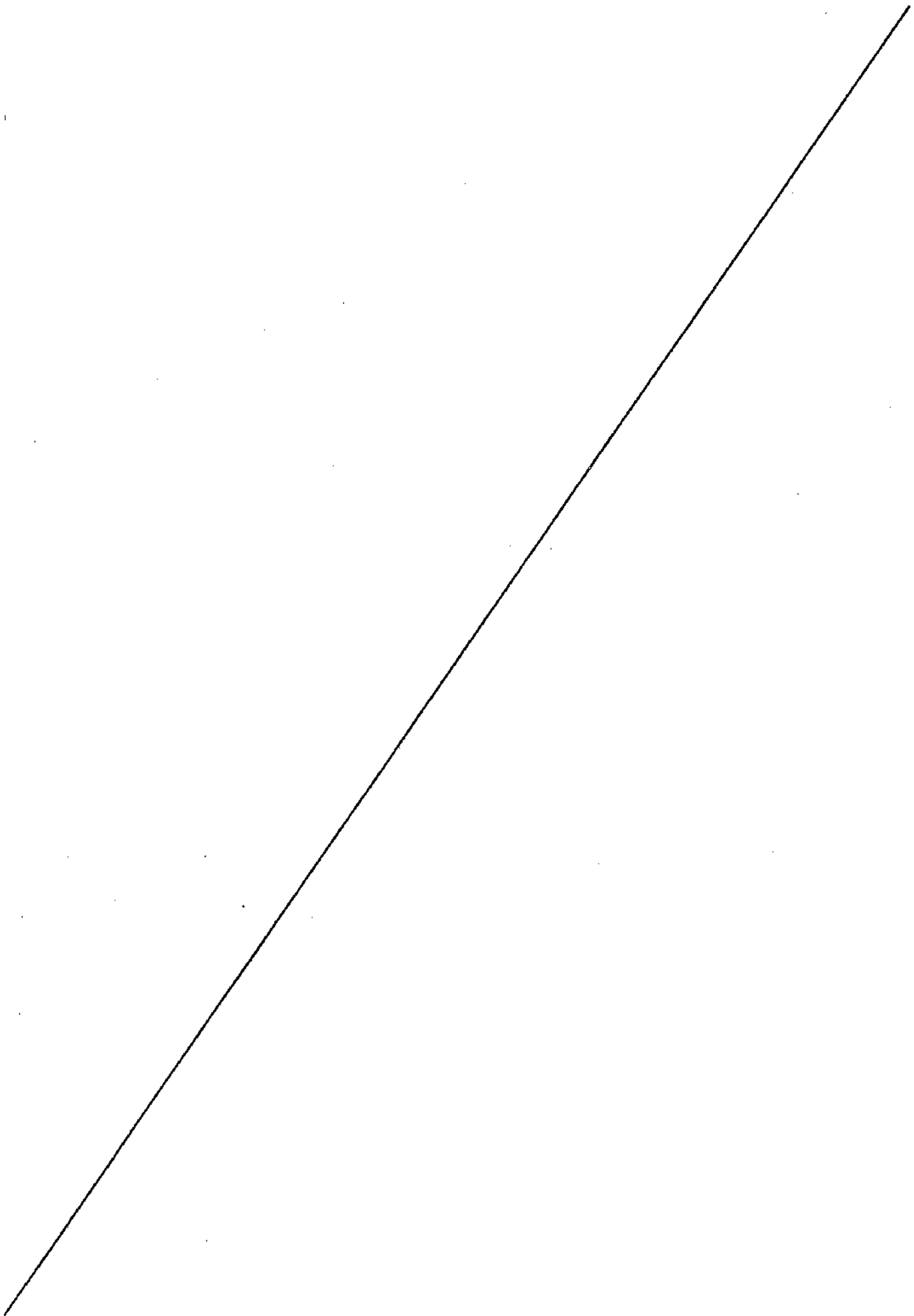
- Lundi 1^{er} décembre 2025 de 9h à 12h
- Mercredi 17 décembre 2025 de 13h30 à 17h

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions de la Commissaire-enquêteur au siège de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi que sur le site internet de la Communauté d'agglomération : www.agglo26.fr - pendant une période d'un an à compter de sa réception par la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par la loi.

À l'issue de l'enquête publique et après remise du rapport et des conclusions de la Commissaire-enquêteur, les projets de révisions allégées n°2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal seront soumis à l'approbation du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais. Ce dernier pourra décider, s'il y a lieu, d'apporter des évolutions aux projets en vue de ces approbations.



Arrêté ouverture enquête publique PLUi - Révision allégée n°2 et 3
Avis d'enquête publique PLUi - Révision allégée n°2 et 3



**Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité
environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine, après examen
au cas par cas, sur révision allégée n°2 du plan local d'urbanisme
intercommunal (PLUi) de la communauté d'agglomération du
Bocage Bressuirais (79)**

N° MRAe 2025ACNA137

Dossier KPPAC-2025-18222

**Avis conforme rendu
en application du deuxième alinéa de l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle-Aquitaine

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-1 et suivants ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 relatif à l'inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n°2023-504 du 22 juin 2023 portant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale des plans et programmes ;

Vu la décision du 12 décembre 2024 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale portant délégation de compétence à ses membres pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. R. 104-33 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Vu le dossier fourni par la personne publique responsable enregistrée sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposée par communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais (79), reçue le 2 juillet 2025, relatif au projet de révision allégée n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais (79), en application des articles R. 104-33 deuxième alinéa à R. 104-35 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de l'Agence régionale de santé en date du 17 juillet 2025 ;

Considérant que la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais (74 029 habitants en 2020 selon l'INSEE pour 132 806 hectares), compétente en matière d'urbanisme, souhaite apporter une deuxième révision allégée à son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) ; que le PLUi a fait l'objet d'un avis¹ de la MRAe en date du 4 septembre 2020 et qu'il a été approuvé le 21 novembre 2021 ;

Considérant que le règlement du PLUi en vigueur identifie les projets touristiques au travers des secteurs de taille et de capacité limités (STECAL) Nlc1 et Nlc2 et d'un zonage Ut pour les projets touristiques de plus grande ampleur ;

Considérant que plusieurs projets touristiques ont été abandonnés et que d'autres projets ont vu le jour depuis l'approbation du PLUi ; que le projet de révision allégée vise ainsi à supprimer du règlement du PLUi des STECAL de projets abandonnés et à en recréer par ailleurs ; que selon le dossier, ces réajustements se font sans consommation foncière supplémentaire ; que le règlement des STECAL ne doivent pas porter atteinte à l'environnement, aux paysages, ni compromettre l'activité agricole ou les équilibres économiques du secteur touristique ; que les STECAL nouvellement créés en zones agricole A et naturelle N sont au nombre de 27 sur des surfaces comprises entre 100 à 1 600 m² environ ;

Considérant que la révision allégée vise également à :

- reclasser le STECAL Nlc1 existant (11 265 m²) en zone Ut sur la commune de Mauléon-Le Temple ;
- reclasser une zone urbaine Uxa1 en zone naturelle N (3 703 m²) sur la commune de Bressuire ;
- apporter des modifications dans le règlement des secteurs Nlc1 et Nlc2 (interdiction d'implanter des habitats légers de loisirs (HLL) en secteur Nlc1 pour les réserver au secteur Nlc2, possibilités de changement de destination des bâtiments couverts par les STECAL Nlc2 pour les activités liées à l'activité touristique telles que l'accueil, les sanitaires, les salles communes et de réceptions, des expositions et des activités de loisirs, adapter l'implantation des HLL dans le secteur Nlc2 du Moulin du Guy à Montravers pour tenir compte de l'aléa inondation) ;
- ajouter trois bâtiments situés en zone agricole A à l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination sur la commune de Geay ;
- compléter les inventaires des haies à protéger et des arbres remarquables au titre de l'article R151-23 du Code de l'urbanisme, sur les sites concernés ;

Considérant les informations fournies par la collectivité ;

rend un avis conforme

sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de révision allégée n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais (79)

Conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais (79) rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission Régionale d'Autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Fait à Bordeaux, le 27 août 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégué

Signé

Pierre Levavasseur

¹ https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2020_9829_plui_e_bocage_bressuirais_avis_ae_signe.pdf

**Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité
environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine relatif au projet de
révision allégée n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal
(PLUi) de la communauté d'agglomération Bocage Bressuirais (79)**

N° MRAe 2025ACNA169

Dossier KPPAC-2025-18519

**Avis conforme rendu
en application du deuxième alinéa de l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle-Aquitaine

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme notamment son article R. 104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 relatif à l'inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n°2023-504 du 22 juin 2023 portant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale des plans et programmes ;

Vu la décision du 1^{er} septembre 2025 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale portant délégation de compétence à ses membres pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 104-33 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Vu le dossier fourni par la personne publique responsable enregistré sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposé par la communauté d'agglomération Bocage Bressuirais (79), reçu le 7 août 2025 relatif à la révision allégée n°3 de son PLUi, en application des articles R. 104-33 deuxième alinéa à R. 104-35 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de l'Agence régionale de santé en date du 1^{er} septembre 2025 ;

Considérant que la communauté d'agglomération Bocage Bressuirais (33 communes regroupant en 2022 74 140 habitants sur un territoire de 1 319 km²), compétente en matière d'urbanisme, souhaite apporter une troisième révision allégée à son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) ; que le PLUi a fait l'objet d'un avis de la MRAe en date du 4 septembre 2021¹ et a été approuvé le 9 novembre 2021 ;

Considérant que la révision allégée vise à permettre le développement d'une entreprise existante par l'extension de la zone d'activités économiques de « La Goutte d'or » sur la commune de Cerizay ; qu'elle porte ainsi sur :

- le reclassement d'une zone à urbaniser à vocation d'habitat 1AUh (0,93 hectare) et une zone naturelle de jardin Nj (0,26 hectare) en zone urbaine économique Uxb ;
- le reclassement de 0,93 hectare de zone urbaine Ub2 en zone 1AUh en compensation et la modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de cette zone 1AUh ;

Considérant que les préconisations consistant à préserver les haies caractérisées sur le secteur de projet comme habitats d'espèces d'intérêt ne sont reportées qu'au sein du schéma de l'OAP ; que le rapport juridique entre une OAP et une autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager) est un lien de compatibilité, qui ne garantit pas une protection efficace des espaces naturels à préserver ; que des outils de protection de type espace boisé classé (EBC) ou protection pour des motifs écologiques ou paysagers (articles L. 151-23 ou L. 151-19 du Code de l'urbanisme) sont à privilégier pour garantir plus efficacement cette préservation ;

Attendu que, selon l'article R104-35 du Code de l'urbanisme, le dossier de révision allégée n°3 du PLUi est transmis à la MRAe à un stade précoce, et au plus tard, avant l'examen conjoint, la soumission pour avis ou la notification aux personnes publiques associées ; qu'il convient d'ajuster le projet de révision allégée, avant son approbation, afin de traduire réglementairement les dispositions figurant au sein de l'OAP ;

Considérant les informations fournies par la collectivité et les attendus de la MRAe à prendre en compte par la personne publique responsable ;

rend un avis conforme

sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de révision allégée n°3 du PLUi de la communauté d'agglomération Bocage Bressuirais (79).

Conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la communauté d'agglomération Bocage Bressuirais rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission Régionale d'Autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Fait à Bordeaux, le 1^{er} octobre 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,

le membre délégataire

Signé

Patrice Guyot

¹ https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/TMG/pdf/pp_2020_9829_plui_e_bocage_bressuirais_avis_ae_signe.pdf

Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais

**REVISIONS ALLEGES N°2 ET 3 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Enquête publique du 1^{er} au 17 décembre 2025

Commissaire enquêteure : Cécilia ROCHEFORT

Arrêté n°A-2025-58 du 6 novembre 2025

Sommaire

1	RAPPELS.....	3
1.1	Objets de l'enquête.....	3
1.2	Commissaire enquêteur.....	3
1.3	Organisation de l'enquête.....	3
1.3.1	Durée.....	4
1.3.2	Dossiers et Registres.....	4
1.3.3	Permanences.....	5
1.3.4	Information du public.....	5
1.3.5	Concertation et examen conjoint.....	6
2	SYNTHESE DES OBSERVATIONS.....	7
2.1	Avis des personnes publiques associées (PPA)	7
2.2	Participation du public	7
2.3	Contributions et questions par projet	7
2.4	Registres d'enquête publique.....	14
3	REMISE DU PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS.....	14

Annexes :

- Copies des contributions sur le registre dématérialisé
- Registre papier

Procès-Verbal de Synthèse

1 Rappels

1.1 Objets de l'enquête

L'enquête publique, prescrite du 1^{er} au 17 décembre 2025 par Arrêté n°A-2025-58 du 6 novembre 2025 du Président de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais, comporte deux axes en modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 9 novembre 2021 :

- **Révision allégée n°2** intégrant une évolution du maillage de 19 hébergements touristiques, notamment des habitations légères de loisirs (suppression et création) sur les communes de Bressuire, Argentonnay, Mauléon, Moncoutant, La Chapelle St Laurent, L'Absie, St Pierre des Echaubrognes, Montravers, Combrand, Nueil Les Aubiers, Geay, Brétignolles, Clessé, La Petite Boissière, St André sur Sèvre et St Paul en Gâtine.
- **Révision allégée n°3** proposant un changement de zonage sur la Zone d'activités de la Gourre d'Or sur la commune de Cerizay afin de répondre à la croissance de l'entreprise 50 Factory.

1.2 Commissaire enquêteure

Par décision n°E25000197/36 en date du 29 octobre 2025, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers m'a nommée Commissaire enquêteure titulaire pour l'enquête publique portant révisions allégées n°2 et 3 du PLUI de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais.

1.3 Organisation de l'enquête

Dès le premier contact avec le Tribunal administratif de Poitiers, j'ai pris attache avec Monsieur Fabrice Thévenet, chargé de mission PLUI à la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais afin de convenir de l'organisation pratique de l'enquête (dates de permanences et échéances) et de mieux en cerner les enjeux. Celui-ci m'a fait parvenir par email un premier dossier pour chacune des révisions envisagées.

Le Président de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais, Monsieur Pierre-Yves Marolleau a, par arrêté n°A-2025-58 du 6 novembre 2025, prescrit l'ouverture de l'enquête publique portant sur les révisions allégées n°2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) du Bocage Bressuirais.

Une réunion préparatoire a eu lieu au siège de la collectivité le 21 novembre 2025 en matinée avec Madame Anne-Lise Brouard, Directrice de la Planification de l'Aménagement et de l'Habitat à l'Agglo2b, Monsieur Fabrice Thévenet, Chargé de mission PLUI et moi-même, commissaire enquêteur.

A cette occasion, un dossier complet m'a été remis. Il comprenait les éléments suivants :

- Copie de l'arrêté de mise à enquête publique des projets de révisions allégées n°2 et 3 du PLUI
- Copie des insertions presse parues le 12 novembre 2025
- Copie de l'avis d'enquête publique sur fond jaune posé sur sites et en mairies
- Décision du Tribunal administratif portant désignation de la Commissaire enquêteur
- L'évaluation du risque d'inondations et des incidences du projet de révision allégée n°2
- Etudes naturalistes et paysagères concernant les deux projets de révisions allégées.
- Notices explicatives aux deux révisions allégées
- Un panorama photo des affichages sur sites de l'enquête publique
- Pièces administratives (extraits du registre des délibérations concernant les Conseils communautaires du 2 juillet 2024, du 13 mai 2025, du 23 septembre 2025 et du 4 novembre 2025, avis parus dans la presse les 2 septembre 2024 et 30 mai 2025, avis conforme de la Mission régionale d'Autorité environnementale, extrait du registre des délibérations du Conseil municipal de la commune de Moncoutant sur Sèvre en date du 3 novembre 2025, bilan de concertation sur les deux révisions allégées et Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées du 4 novembre 2025).
- Avis des personnes publiques associées et des communes membres (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour la révision allégée n°2, Institut national de l'origine et de la qualité pour les deux révisions allégées, SAGE Thouet, Chambre d'agriculture des Deux-Sèvres sur la révision allégée n°2, Chambre de Commerce et d'Industrie et Direction départementale des territoires sur la révision allégée n°2).

1.3.1 Durée

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 1^{er} décembre 2025 à 9h00 au mercredi 17 décembre 2025 à 17h00 dans un climat courtois et serein.

1.3.2 Dossiers et registres

Les dossiers et le registre d'enquête (ouvert par la Commissaire enquêteur le 21 novembre pour la version papier – avec paraphe - et le 27 novembre pour la version dématérialisée) ont été mis à la disposition du public au siège de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais (27 boulevard du Colonel Aubry à Bressuire – 79300) pendant toute la durée de l'enquête publique.

Les dossiers papier présentés au public comprenaient les mêmes pièces que ceux qui m'ont été remis.

Ces dossiers étaient consultables dans leur version dématérialisée sur un site internet dédié à l'adresse : <https://www.registre-dematerialise.fr/6945> et au siège de l'enquête sur un ordinateur portable mis à disposition du public dans le hall d'entrée du siège de la Communauté d'agglomération.

Le public pouvait également déposer ses observations, propositions et contre-propositions par email à l'adresse : enquete-publique-6945@registre-dematerialise.fr ou par courrier postal à l'adresse suivante :

Madame la Commissaire-enquêteur
Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais
27 boulevard du Colonel Aubry
BP 90184
79304 BRESSUIRE Cedex

Aucun courrier postal n'a été reçu pendant la durée de l'enquête.

1.3.3 Permanences

Je me suis tenue à disposition du public au siège de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais au rez-de-chaussée les jours et horaires suivants :

- Le lundi 1^{er} décembre 2025 de 9h00 à 12h00 : deux personnes reçues
- Le mercredi 17 décembre 2025 de 13h30 à 17h00 : aucune visite

1.3.4 Information du public

L'avis d'enquête publique a été publié dans les deux quotidiens départementaux :

- La Nouvelle République et Le Courrier de l'Ouest Deux-Sèvres le mercredi 12 novembre 2025 et le mardi 2 décembre.
- Un article en date du 26 novembre 2025, publié dans le Courrier de l'Ouest faisait état notamment de cette enquête publique et de ses enjeux.

En marge du registre dématérialisé, j'ai fait le choix de conserver la possibilité, pour les internautes, de partager l'information sur les réseaux sociaux X et Facebook.

L'avis au public a été affiché dans toutes les mairies de la Communauté d'agglomération ainsi que sur les lieux concernés à partir des 13 et 14 novembre 2025.

Je me suis déplacée sur certains sites le vendredi 21 novembre 2025 après-midi aux fins de vérification d'affichage public : à Bressuire, lieudit La Ferrière ; à Saint Pierre des Echaubrognes, lieudit La Moyenne Saunerie et en mairie ; à La Petite Boissière en mairie ; à Cerizay en mairie et rue Jean Giraud ; à Saint André sur Sèvre à La Beurerie ; à Moncoutant sur Sèvre à La Loge et à L'Absie à La Prévezalière.

A cette occasion, il a été relevé une absence d'affichage en mairie de Saint Pierre des Echaubrognes, confirmée grâce à un échange verbal avec le secrétariat de mairie à 13h50.

La date d'affichage, annotée sur l'affiche, en mairie de La Petite Boissière, était erronée : 13/10/25 au lieu de 13/11/25.

Les affichages sur les autres sites visités étaient bien conformes à l'article R123-11 du Code de l'environnement.

En outre, la visite sur ces sites m'a permis de mieux aborder le contexte des projets envisagés. Le choix de ces sites a notamment été effectué au regard des remarques de Monsieur Fabrice Thévenet lors de la réunion plus tôt dans la matinée, soulevant quelques difficultés possibles.

1.3.5 Concertation et examen conjoint

Dans le cadre des articles L103-3 et L103-6 du Code de l'environnement, une concertation a été menée sur ces deux révisions allégées du PLUI du Bocage Bressuirais. Les modalités de cette concertation ont été fixées par une délibération du Conseil communautaire en date du 2 juillet 2024, à savoir : mise à disposition du public des informations utiles sur les projets sur le site Internet de la collectivité, publication d'articles dans la presse locale, organisation d'une réunion publique d'information le 21 mai 2025 à Bressuire (Révision allégée n°2) et une autre le 9 juillet 2025 (Révision allégée n°3) et création d'une adresse email permettant de recueillir les remarques des habitants.

La seule demande significative effectuée au sujet de la révision allégée n°2 concernait l'ajout d'un lexique simplifié à incorporer aux procédures à venir.

En complément de cette concertation, en date du 13 mai 2025 pour la révision allégée n°2 et en date du 19 juin 2025 pour la révision allégée n°3, un courrier postal a été adressé par la Communauté d'agglomération aux propriétaires riverains des sites concernés.

Une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées s'est tenue le 4 novembre 2025. Les remarques significatives sont notées pour chaque projet aux points 2.3 et suivants.

2 Synthèse des observations

2.1 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Les avis significatifs sont à retrouver aux points 2.3 et suivants pour chaque projet.
A souligner, l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale pour les deux projets de révision.

2.2 Participation du public

Lors de la permanence du lundi 1^{er} décembre 2025, deux personnes sont venues apporter leur contribution. L'une des deux était hors champ de l'enquête publique (Commune de Cerizay, zonage parcelle, PLUI).

L'autre concernait la révision allégée n°2 sur la commune de Saint-Pierre des Echaubrognes (porteur de projet).

Lors de la permanence du mercredi 17 décembre aucune personne ne s'est présentée.

Sur le registre dématérialisé, 27 contributions ont été recensées dont 8 anonymes.
1426 visiteurs uniques ont parcouru le site web dédié à l'enquête et il y a eu 976 téléchargements de documents.

6 contributions ont été consignées dans le registre papier à disposition au siège de l'enquête. Elles ont été scannées et intégrées au registre dématérialisé.

8 contributions ont été adressées par email.

A noter que 2 contributions ont été déposées en double (vigilance de la plateforme quant aux adresses IP collectées) et qu'un contributeur a posté 3 contributions pour un même sujet ; de surcroît hors champ de l'enquête publique.

9 contributions sont en dehors du champ de l'enquête publique ; elles concernent majoritairement ce sujet des hébergements touristiques en STECAL mais ne se situent pas dans les périmètres ciblés par l'enquête.

***Question 1 :** Comment la collectivité entend prendre en compte ces demandes ? Contributions 1, 9, 14, 18, 20, 24, 25, 26 et 27 jointes en annexe dans les deux registres ?*

2.3 Contributions et questions par projet

Révision allégée n°2 :

2.3.1 Saint Pierre des Echaubrognes, la moyenne Saunerie : site dédié à l'art avec une exposition de sculptures en pleine nature ; projet de salle de réception dans bâti existant et aire naturelle de camping pour les occupants de la salle de réception.

La Chambre d'agriculture des Deux-Sèvres, dans un avis émis par courrier daté du 27 octobre 2025, estime ce projet « incompatible avec l'activité d'élevage située à proximité immédiate. » Il est fait notamment référence à une « stabulation bovine » située à quelques mètres du projet. La Chambre consulaire estime que la situation déjà conflictuelle entre l'éleveur et le porteur de projet risque d'être exacerbée par la création de ce nouveau projet touristique.

La CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) a également émis une réserve sur ce projet pour les mêmes raisons.

Ce constat a été relevé lors de l'examen conjoint des PPA le 4 novembre tout en concluant que « le cadre légal est respecté et qu'il n'empêche pas la mise en œuvre du projet ».

Le porteur de projet, Eric Bossard, a versé au registre d'enquête publique le 1^{er} décembre, en ma présence, des éléments du permis de construire du bâtiment agricole voisin en question. Ce permis de construire ne mentionne pas une stabulation bovine mais un « hangar à fourrage ». Monsieur Bossard demande donc que son projet soit autorisé.

Question 2 : Quelle est votre réponse à ce cas précis ?

2.3.2 Mauléon, Le Temple (Les Landes), modification du zonage d'une aire de camping propriété de la commune à proximité d'un étang.

C'est le projet qui a mobilisé le plus de contributions (6) à la fois de particuliers et du Président du Comité des Fêtes de la commune, toutes défavorables au projet de modification du zonage de cet espace en vue d'accueillir un projet privatif de camping. Ces contributeurs font état d'un lieu de promenades, de festivités, de pique-nique, de concours de pêche en lien avec l'association de pêche de Saint Laurent sur Sèvre.

« Cet étang permet de créer du lien, de se retrouver entre habitants de la commune pour partager des moments conviviaux et mixer les générations. »

« Nous souhaitons organiser un concours de pêche cette année ainsi que d'autres activités festives. C'est un lieu de choix pour les riverains, un site naturel et de loisir, le seul qu'il nous reste sur la commune pour promener les enfants en sécurité sans prendre un véhicule. »

Outre ces remarques de fond, la CDPENAF n'estime pas justifié le passage de zone en Nlc1 à zone Ut en l'absence de projet précis. Elle suggère un zonage en 1AUt, « plus approprié ». En réunion d'examen conjoint, Monsieur Thévenet avait suggéré de maintenir ce zonage Ut mais en l'assortissant d'une OAP.

Outre ce point purement technique, se pose ici la question de l'affectation d'un lieu public naturel partagé par les habitants depuis plusieurs décennies.

Question 3 : Quelle est la réponse de la collectivité, propriétaire du foncier et celle du Président de la collectivité porteuse de projet de révision du PLUI ?

2.3.3 Montravers, Le Moulin du Guy, 4 unités d'habitations légères de loisirs sur des parcelles situées en bord de Sèvre.

En CDPENAF il a été fait état d'un aléa fort à très fort d'inondation sur ce site. Lors de la réunion d'examen conjoint, il a été proposé de retirer ce projet, par ailleurs frappé d'un avis défavorable de la DDT.

Question 4 : Quelle est votre positionnement ?

2.3.4 Combrand, rue du stade, une habitation légère de loisirs (HLL) et un local technique à proximité d'un étang et d'un jardin en permaculture.

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

Le porteur de projet, Laurent Morisset, a contribué à l'enquête publique le 3 décembre 2025 en apportant une présentation complète du projet, annexée au registre papier. Il y garantit « *une absence totale d'impact durable sur le foncier agricole.* »

Ce foncier, une prairie, est donnée en bail rural à titre gracieux à Jean-François Fortin, déclarant PAC, qui a apporté une contribution sur le site Internet de l'enquête en mentionnant que « *l'activité d'hébergement touristique n'aura aucun impact sur le pâturage des animaux à proximité.* »

Le diagnostic écologique & zones humides commandé par l'Agglo2b préconise de laisser une bande de quelques mètres en friche entre la limite nord de la parcelle et la berge sud de la mare.

Question 5 : Avez-vous une remarque à apporter sur ce projet ?

2.3.5 Nueil Les Aubiers, le Lineau, la commune souhaite développer l'offre d'hébergements sous forme d'habitations légères de loisirs à proximité immédiate du Parc de Val de Scie.

Aucune contribution et aucune remarque des PPA sur ce projet.

Le diagnostic écologique & zones humides commandé par l'Agglo2b relève que le sud de cette zone reste un réservoir de biodiversité et suggère d'éviter la surfréquentation humaine.

2.3.6 Argentonay, Breuil sous Argenton, Les Brissonnières. L'éleveur d'alpagas « Argentonay Alpaca Farm » dispose déjà d'un gîte et souhaite développer son offre touristique avec l'implantation de 5 HLL. Un bloc sanitaire et lieu d'accueil clientèle seraient créés dans un bâti existant.

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

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

Par ailleurs, le diagnostic écologique & zones humides commandé par l'Agglo2b préconise d'éviter tout bâti à moins de 8m de la haie nord de la parcelle et de laisser une zone enfrichée de 2m de large le long de cette même haie.

Question 6 : Confirmez-vous ce réexamen et pouvez-vous en préciser les contours ?

2.3.7 Bressuire, Beaulieu sous Bressuire, lieudit La Roulière. Il s'agit de repositionner deux STECAL NLc2 (à périmètre constant) déjà inscrits dans le PLUI afin de répondre à une évolution du projet et de profiter de l'opportunité d'effacement d'une bâche incendie.

Aucune contribution et aucune remarque des PPA sur ce projet.

2.3.8 Bressuire, La Ferrière. Le projet consiste à transformer deux bâtiments en gîte et à planter des HLL sur une zone Uxa1 du PLUI, ce qui devra entraîner une évolution du zonage en N et positionner deux STECAL NLc2.

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

Question 7 : Quelle est votre réponse à cette réorientation de projet ?

2.3.9 Brétignolles, La Haute Roblinière, implantation de deux HLL et création d'un bâtiment d'accueil et bloc sanitaire en parallèle d'une activité de médiation équine.

Aucune contribution et aucune remarque des PPA sur ce projet.

2.3.10 Geay, Les Roches Baudin, salle de réception, gîtes et terrasse sur bâti existant privé.

Le Conseil Municipal de la commune a rendu à l'unanimité un avis favorable au projet porté par Mme Decanter lors de sa séance du 5 décembre 2025.

La Chambre d'agriculture des Deux-Sèvres, dans un avis émis par courrier le 27 octobre 2025, rappelle le nécessaire éloignement entre ce projet et des « *bâtiments de typologie agricole*. » Un avis confirmé par la CDPENAF.

2.3.11 Clessé, Les Fréaux, installation de deux HLL dans un domaine de pêche afin de renforcer l'offre touristique déjà significative.

La CDPENAF a relevé que sur ce site « *l'ensemble des zones humides ne semble pas avoir été recensé. Il conviendra, en conséquence, de procéder à un inventaire exhaustif de ces milieux.* »

En réunion d'examen conjoint, cet avis a été évoqué et la collectivité a indiqué que le positionnement des deux STECAL s'est fait en évitant les zones humides et en tenant compte des principaux enjeux environnementaux.

2.3.12 La Chapelle Saint Laurent, Le Chiron ouest, implantation d'une HLL (tente avec structure bois) sur parcelle privée pour une offre de tourisme vert.

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

Question 8 : Quelle est votre réponse à cet avis ?

2.3.13 Moncoutant sur Sèvre, La Loge, positionner deux STECAL afin de développer l'offre d'hébergement touristique sur un site propriété de l'Agglo2b, en vente, qui comprend déjà un gîte de groupe.

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

La municipalité de Moncoutant sur Sèvre a émis un avis favorable au projet par délibération en date du 3 novembre 2025.

Le bureau d'études BIOTOPE a relevé pour ce site de forts intérêts pour la faune et préconise de laisser des zones de friche au niveau des jardins, de préserver les arbres âgés en place près des zones d'habitation.

Question 9 : Quelle est votre réponse à la demande de la CDPENAF et aux remarques du bureau d'études ?

2.3.14 L'Absie, rue Fernand Gougéard, implantation de 5 chalets sur pilotis avec terrasse sur parcelle situé en zone agricole.

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

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

Question 10 : Quelle est votre réponse à ces remarques ?

2.3.15 L'Absie, La Prévezalière, implantation de 6 kerterres et d'un bloc sanitaire sur zone agricole.

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

Question 11 : Quelle est votre réponse à cette remarque ?

2.3.16 Projets abandonnés : cette révision du PLUI prévoit la suppression de STECAL positionnés lors de l'approbation du PLUI en 2021 – mais non utilisés - et leur repositionnement en zone agricole.

Aucune remarque n'a été formulée pour les suppressions à La Petite Boissière, au Breuil sous Argenton et à St Paul en Gâtine.

Pour le lieudit La Beurrerie à St André sur Sèvre par contre, le projet a généré 6 contributions publiques.

Patrick Geffriaud, porteur de projet au Moulin du Guy à Montravers (voir 2.3.3) voit son projet compromis. Il souhaite donc conserver et même revoir le projet à La Beurrerie : *« Comme le projet du Moulin du Guy n'est pas réalisable, nous souhaiterions conserver un STECAL NLc2 sur notre propriété de La Beurrerie en le positionnant sur un HLL existant. Cette HLL de 24 m2 destinée à la location touristique est installée sur le site depuis 2010 et identifiée comme tel auprès de l'Office de Tourisme et de la Commune. Elle complète l'offre d'hébergement en location saisonnière du Domaine de La Beurrerie.*

Ce repositionnement de STECAL permettrait d'identifier cet hébergement pour d'éventuelles évolutions et de continuer à valoriser l'accueil touristique haut de gamme dans ce secteur du bocage. »

Ce projet est contesté par Monsieur François Proust, propriétaire des terrains voisins aux motifs notamment d'une « construction touristique faite en toute illégalité » (lire la contribution 21)

Question 12 : *Quelle est votre réponse à cette situation ?*

Révision allégée n°3 :

Pour répondre aux besoins de développement de l'entreprise 50 Factory à Cerizay, sur la zone d'activités économiques de la Gourre d'Or, la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais souhaite reclasser le terrain à proximité immédiate de l'entreprise en Uxb après avoir diminué une zone 1AUh et supprimé une zone Nj.

La MRAE a demandé le renforcement de la protection de la haie nord de cette parcelle ; en raison d'un enjeu qualifié de fort pour l'avifaune par le bureau d'études Biotope. Le maintien d'une bande naturelle de 15m de large minimum le long de la haie est évoqué.

La plantation de haies est aussi évoquée pour limiter l'impact paysager du projet de construction d'un bâtiment à vocation industrielle.

Par ailleurs, pour le porteur de projet, cette révision allégée semble opportune pour intégrer des densités maximales de logements ainsi qu'un pourcentage minimum et maximum de locatifs sociaux (LLS) dans l'OAP.

Or, la DDT a, lors de la réunion d'examen conjoint, précisé que « cette modification doit relever d'une autre procédure pour ne pas multiplier les objets. »

Lors de la réunion publique du 9 juillet 2025, un participant a posé la question des conséquences de ce projet sur le potentiel de construction à vocation d'habitat. La réponse qui lui a été apportée est la suivante : *« la diminution des possibilités constructibles d'habitations est d'environ 20 logements (sur la base de 16 logements à l'hectare imposée par le PLUI). Or, la première opération conduite sur ce secteur présente*

un excédent de 18 logements ; la diminution de surface constructible dédiée à l'habitat est d'ores et déjà compensée. »

Question 13 : *Quelles sont vos réponses sur ces deux points : protection de haie et modification de l'OAP ?*

2.4 Registres d'enquête publique

Le registre d'enquête publique papier et des copies du registre dématérialisé pour les contributions entrant dans le cadre de l'enquête publique sont joints en annexe au présent document.

3 Remise du Procès-Verbal des observations

Le présent procès-verbal d'enquête publique a été remis en mains propres à Monsieur Fabrice Thévenet, chargé de mission PLUI à la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais le mercredi 24 décembre 2025 à Parthenay.

La Commissaire enquêteure invite le Président de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais à produire, dans un délai de quinze jours, prévu à l'article R.123-8 du Code de l'environnement, son mémoire en réponse au présent procès-verbal de synthèse (questions aux 2.3.1 et suivants + révision allégée 3).

Ce mémoire en réponse sera annexé au rapport d'enquête publique dont la remise est prévue au plus tard le 16 janvier 2026.

Fait à Verruyes le 24 décembre 2025.

En deux exemplaires originaux

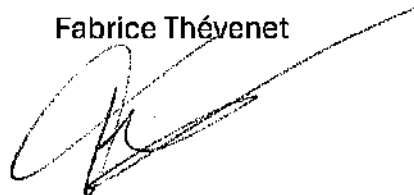
La Commissaire enquêteure

Cécilia Rochefort



Pour la Communauté d'agglomération
du Bocage Bressuirais

Fabrice Thévenet





ENQUETE PUBLIQUE

REVISION ALLEGEE N°2

REVISION ALLEGEE N°3

Prescription	Arrêt	Approbation
2 juillet 2024 / 13 mai 2025	23 septembre 2025	
PLUI - Approbation 09 novembre 2021		
Evolutions : • 28/10/2022 : Mise à jour – Servitude d'utilité publique • 21/03/2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité – projet de centre de tri UNITRI • 02/05/2023 : Mise à jour – inscription au titre des monuments historiques d'une maison– Faye l'Abbesse • 30/01/2024 : Modification simplifiée		

Mémoire en réponse du procès-verbal de synthèse

Sommaire

1	Introduction	3
2	Réponses aux questions formulées par la commissaire enquêteure dans son procès-verbal de synthèse	3
	Question 1 : Contributions hors champ de l'enquête	4
	Question 2 : Saint Pierre des Echaubrognes	5
	Question 3 : Mauléon – Le Temple	6
	Question 4 : Montravers – Moulin du Guy	7
	Question 5 : Combrand-rue du stade	7
	Question 6 : Argentonnay -Breuil-sous-Argenton – Les Brissonnières	8
	Question 7 : Bressuire – La Ferrière	9
	Question 8 : La chapelle Saint Laurent : Le Chiron ouest	9
	Question 9 : Moncoutant sur Sèvre, La Loge	10
	Question 10 : L'Absie - rue Fernand Gougéard	10
	Question 12 : Projets abandonnés	12
	Question 13 : Révision allégée n°3	13

1 | Introduction

Par courrier en date du mercredi 24 décembre 2025, Mme Cécilia ROCHEFORT - en qualité de commissaire enquêteur - a remis à la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais, le procès-verbal de synthèse rassemblant les avis des personnes publiques associées ainsi que les observations écrites du public, recueillies lors de l'enquête publique conjointe portant sur les projets de révisions allégées n°2 et 3 du PLUi de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais.

Conformément aux dispositions du code de l'environnement, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations, sous forme d'un mémoire en réponse aux questions posées par la commissaire enquêteur.

Le présent document répond à cette obligation réglementaire en apportant des éclairages techniques, juridiques et politiques aux questions formulées.

2 | Réponses aux questions formulées par la commissaire enquêteur dans son procès-verbal de synthèse

Les réponses de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais sont organisées selon la structuration du procès-verbal de synthèse, remis par le commissaire enquêteur. Cette synthèse est organisée par nature des contributeurs (particuliers, développeurs, agriculteurs et élus)

Notice de lecture :

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">- Les textes encadrés en italique sont les extraits du procès-verbal de synthèse- Les textes en noir qui suivent apportent les éléments de réponse de la collectivité. |
|---|

Question 1 : Contributions hors champ de l'enquête

9 contributions sont en dehors du champ de l'enquête publique ; elles concernent majoritairement ce sujet des hébergements touristiques en STECAL mais ne se situent pas dans les périmètres ciblés par l'enquête.

Comment la collectivité entend prendre en compte ces demandes ? Contributions 1, 9, 14, 18,20,24,25,26 et 27 jointes en annexe dans les deux registres ?

Comme le souligne le procès-verbal susmentionné, les contributions 1, 9, 14, 18,20,24,25,26 et 27 concernent des sites qui ne font pas partie de ceux présentés dans les dossiers soumis à l'enquête publique.

Les demandes relatives aux projets d'hébergements touristiques (9,14, 18,20,24,25,26 et 27) seront étudiées dans une seconde procédure sur ce thème dès 2026, afin de conserver la logique ERC (Eviter, Réduire, Compenser) et conserver la sobriété foncière (bilan neutre) de la procédure de révision allégée n°2.

La contribution n°1 qui concerne une demande classement de terrain en zone constructible situé en entrée de ville, sans projet défini, ne sera pas suivie. Cette parcelle n'a pas été retenue dans la zone constructible lors de l'élaboration du PLUI car elle se situe en dehors de l'enveloppe urbaine. Son reclassement en zone constructible sans projet structurant conduirait à poursuivre le développement linéaire de l'urbanisation le long des voies routières et serait donc contraire aux principes ayant guidé l'élaboration du PLUI.

Question 2 : Saint Pierre des Echaubrognes

Saint Pierre des Echaubrognes, la moyenne Saunerie : site dédié à l'art avec une exposition de sculptures en pleine nature ; projet de salle de réception dans bâti existant et aire naturelle de camping pour les occupants de la salle de réception.

La Chambre d'agriculture des Deux-Sèvres, dans un avis émis par courrier daté du 27 octobre 2025, estime ce projet « incompatible avec l'activité d'élevage située à proximité immédiate ». Il est fait notamment référence à une « stabulation bovine » située à quelques mètres du projet. La Chambre consulaire estime que la situation déjà conflictuelle entre l'éleveur et le porteur de projet risque d'être exacerbée par la création de ce nouveau projet touristique.

La CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) a également émis une réserve sur ce projet pour les mêmes raisons.

Ce constat a été relevé lors de l'examen conjoint des PPA le 4 novembre tout en concluant que « /e cadre légal est respecté et qu'il n'empêche pas la mise en œuvre du projet ».

Le porteur de projet, Eric Bossard, a versé au registre d'enquête publique le 1er décembre, en ma présence, des éléments du permis de construire du bâtiment agricole voisin en question. Ce permis de construire ne mentionne pas une stabulation bovine mais un « hangar à fourrage ». Monsieur Bossard demande donc que son projet soit autorisé.

Quelle est votre réponse à ce cas précis ?

Le projet de M. Bossard se situe à une distance réglementaire des bâtiments d'exploitation agricole avoisinants. Les évolutions de zonage prévues dans le projet de révision allégée n°2 sont maintenues.

Question 3 : Mauléon – Le Temple

Mauléon, Le Temple (Les Landes), modification du zonage d'une aire de camping propriété de la commune à proximité d'un étang.

C'est le projet qui a mobilisé le plus de contributions (6) à la fois de particuliers et du Président du Comité des Fêtes de la commune, toutes défavorables au projet de modification du zonage de cet espace en vue d'accueillir un projet privatif de camping.

Ces contributeurs font état d'un lieu de promenades, de festivités, de pique-nique, de concours de pêche en lien avec l'association de pêche de Saint Laurent sur Sèvre.

« Cet étang permet de créer du lien, de se retrouver entre habitants de la commune pour partager des moments conviviaux et mixer les générations. »

« Nous souhaitons organiser un concours de pêche cette année ainsi que d'autres activités festives. C'est un lieu de choix pour les riverains, un site naturel et de loisir, le seul qu'il nous reste sur la commune pour promener les enfants en sécurité sans prendre un véhicule. »

Outre ces remarques de fond, la CDPENAF n'estime pas justifié le passage de zone en Nid à zone Ut en l'absence de projet précis. Elle suggère un zonage en 1Aut, «plus approprié ». En réunion d'examen conjoint, Monsieur Thévenet avait suggéré de maintenir ce zonage Ut mais en l'assortissant d'une OAP.

Outre ce point purement technique, se pose ici la question de l'affectation d'un lieu public naturel partagé par les habitants depuis plusieurs décennies.

Quelle est la réponse de la collectivité, propriétaire du foncier et celle du Président de la collectivité porteuse de projet de révision du PLUI ?

Il s'agit d'un site correspondant à un ancien camping municipal. Ce site revêt un intérêt particulier pour le développement de l'offre d'hébergement touristique au regard notamment de son accessibilité et la proximité du parc du Puy du Fou.

Les collectivités (commune et communauté d'agglomération) souhaitent maintenir la possibilité d'accueillir un projet d'hébergement touristique sur ce site tout en conservant un accès aux abords de l'étang pour les habitants, en contractualisant dans ce sens avec les potentiels porteurs de projets qui se présenteront.

Enfin, en réponse aux avis de l'Etat et de la CDPENAF, le zonage Ut sera maintenu pour ne pas créer un nouveau type de secteur 1Aut, qui n'existe pas à ce jour dans le PLUI. En revanche, une OAP sera définie sur le site pour encadrer le projet.

Question 4 : Montravers – Moulin du Guy

Montravers, Le Moulin du Guy, 4 unités d'habitations légères de loisirs sur des parcelles situées en bord de Sèvre.

En CDPENAF il a été fait état d'un aléa fort à très fort d'inondation sur ce site. Lors de la réunion d'examen conjoint, il a été proposé de retirer ce projet, par ailleurs frappé d'un avis défavorable de la DDT.

Quelle est votre positionnement ?

Le projet sera retiré du dossier soumis à approbation.

Question 5 : Combrand-rue du stade

Combrand, rue du stade, une habitation légère de loisirs (HLL) et un local technique à proximité d'un étang et d'un jardin en permaculture.

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

Le porteur de projet, Laurent Morisset, a contribué à l'enquête publique le 3 décembre 2025 en apportant une présentation complète du projet, annexée au registre papier. Il y garantit « une absence totale d'impact durable sur le foncier agricole ».

Ce foncier, une prairie, est donnée en bail rural à titre gracieux à Jean-François Fortin, déclarant PAC, qui a apporté une contribution sur le site Internet de l'enquête en mentionnant que « l'activité d'hébergement touristique n'aura aucun impact sur le pâturage des animaux à proximité. »

Le diagnostic écologique & zones humides commandé par l'Agglo2b préconise de laisser une bande de quelques mètres en friche entre la limite nord de la parcelle et la berge sud de la mare.

Avez-vous une remarque à apporter sur ce projet ?

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

Quant à la préconisation "de laisser une bande de quelques mètres en friche entre la limite nord de la parcelle et la berge sud de la mare", à défaut de pouvoir être intégrée au sein du PLUi, elle sera communiquée au propriétaire.

Question 6 : Argentonnay -Breuil-sous-Argenton – Les Brissonnières

Argentonnay, Breuil sous Argenton, Les Brissonnières. L'éleveur d'alpagas

«Argentonnay Alpaca Farm» dispose déjà d'un gîte et souhaite développer son offre touristique avec l'implantation de 5 HLL. Un bloc sanitaire et lieu d'accueil clientèle seraient créés dans un bâti existant.

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

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

Par ailleurs, le diagnostic écologique & zones humides commandé par l'Agglo2b préconise d'éviter tout bâti à moins de 8m de la haie nord de la parcelle et de laisser une zone enfrichée de 2m de large le long de cette même haie.

Confirmez-vous ce réexamen et pouvez-vous en préciser les contours ?

La collectivité a étudié le déplacement du projet plus au nord, pour répondre favorablement aux demandes de la chambre d'agriculture et la CDPENAF. Il s'avère que cela n'est pas possible.

En effet, le diagnostic environnemental révèle la présence de zones humides au nord du site initialement retenu.

Il convient par ailleurs de souligner que le porteur de projet possède le statut d'agriculteur. L'hébergement qui sera proposé peut être considéré comme un complément d'activité agro-touristique liée à l'élevage. Dès lors, l'incompatibilité de ce projet avec une l'activité agricole voisine ne semble pas évident.

Le secteur proposé dans le projet arrêté de révision allégée n°2 sera donc maintenu.

Question 7 : Bressuire – La Ferrière

Le projet consiste à transformer deux bâtiments en gîte et à implanter des HLL sur une zone Uxa1 du PLUI, ce qui devra entraîner une évolution du zonage en N et positionner deux STECAL NLc2.

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

Quelle est votre réponse à cette réorientation de projet ?

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

Question 8 : La chapelle Saint Laurent : Le Chiron ouest

Implantation d'une HLL (tente avec structure bois) sur parcelle privée pour une offre de tourisme vert.

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

Quelle est votre réponse à cet avis ?

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

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

Enfin, à travers cette procédure de révision allégée n°2, la collectivité s'est assurée de maintenir une neutralité foncière. La création de ce nouveau STECAL, comme tous ceux proposés au sein de cette procédure, s'accompagne de la suppression de STECAL pour une surface cumulée équivalente. Ainsi, si ce nouveau STECAL semble grever une nouvelle emprise agricole, sa création est compensée par un retour en zone agricole ou naturelle d'un autre secteur.

Question 9 : Moncoutant sur Sèvre, La Loge

Positionner deux STECAL afin de développer l'offre d'hébergement touristique sur un site propriété de l'Agglo2b, en vente, qui comprend déjà un gîte de groupe.

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

La municipalité de Moncoutant sur Sèvre a émis un avis favorable au projet par délibération en date du 3 novembre 2025.

Le bureau d'études BIOTOPE a relevé pour ce site de forts intérêts pour la faune et préconise de laisser des zones de friche au niveau des jardins, de préserver les arbres âgés en place près des zones d'habitation.

Quelle est votre réponse à la demande de la CDPENAF et aux remarques du bureau d'études ?

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

Question 10 : L'Absie - rue Fernand Gougéard

Implantation de 5 chalets sur pilotis avec terrasse sur parcelle situé en zone agricole.

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

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

Question 10 ; Quelle est votre réponse à ces remarques ?

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

La création d'un secteur AUt, type de secteur qui n'existe pas au sein du PLUI en vigueur, et une OAP associée n'apporteraient pas de plus-value au projet, ni les

garanties nécessaires attendues par la Chambre d'agriculture pour "éviter de consommer l'entièreté de la parcelle pour un usage de loisirs".

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

En conclusion pour ce site, la collectivité maintient le projet de zonage initialement présenté.

Question 11 : L'Absie – La Prévezalière

Implantation de 6 kerterres et d'un bloc sanitaire sur la zone agricole.

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

Quelle est votre réponse à cette remarque ?

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

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

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

Question 12 : Projets abandonnés

Cette révision du PLUI prévoit la suppression de STECAL positionnés lors de l'approbation du PLUI en 2021 - mais non utilisés - et leur repositionnement en zone agricole.

Aucune remarque n'a été formulée pour les suppressions à La Petite Boissière, au Breuil sous Argenton et à St Paul en Gâtine.

Pour le lieudit La Beurrerie à St André sur Sèvre par contre, le projet a généré 6 contributions publiques.

Patrick Geffriaud, porteur de projet au Moulin du Guy à Montravers (voir 2.3.3) voit son projet compromis. Il souhaite donc conserver et même revoir le projet à La Beurrerie :

« Comme le projet du Moulin du Guy n'est pas réalisable, nous souhaiterions conserver un STECAL Nlc2 sur notre propriété de La Beurrerie en le positionnant sur un HLL existant.

Cette HLL de 24 m2 destinée à la location touristique est installée sur le site depuis 2010 et identifiée comme tel auprès de l'Office de Tourisme et de la Commune. Elle complète l'offre d'hébergement en location saisonnière du Domaine de La Beurrerie.

Ce repositionnement de STECAL permettrait d'identifier cet hébergement pour d'éventuelles évolutions et de continuer à valoriser l'accueil touristique haut de gamme dans ce secteur du bocage. »

Ce projet est contesté par Monsieur François Proust, propriétaire des terrains voisins aux motifs notamment d'une « construction touristique faite en toute illégalité» (lire la contribution 21)

Quelle est votre réponse à cette situation ?

S'agissant du même porteur de projet, la collectivité souhaite tenir compte de suppression du projet du Moulin du Guy à Montravers d'une part, et d'autre part, la présence d'un HLL en exploitation depuis 15 ans et nécessitant à priori une régularisation.

Ainsi, il est décidé de maintenir le STECAL Nlc2 déjà existant sur le bâtiment visé dans les différentes observations portant sur le site de la Beurrerie, en le réduisant à l'emprise effective. Les deux autres STECAL Nlc2 du site seront supprimés.

Question 13 : Révision allégée n°3

Pour répondre aux besoins de développement de l'entreprise 50 Factory à Cerizay, sur la zone d'activités économiques de la Gourre d'Or, la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais souhaite reclasser le terrain à proximité immédiate de l'entreprise en Uxb après avoir diminué une zone 1 AUh et supprimé une zone Nj.

La MRAE a demandé le renforcement de la protection de la haie nord de cette parcelle ; en raison d'un enjeu qualifié de fort pour l'avifaune par le bureau d'études Biotope. Le maintien d'une bande naturelle de 15m de large minimum le long de la haie est évoqué.

La plantation de haies est aussi évoquée pour limiter l'impact paysager du projet de construction d'un bâtiment à vocation industrielle.

Par ailleurs, pour le porteur de projet, cette révision allégée semble opportune pour intégrer des densités maximales de logements ainsi qu'un pourcentage minimum et maximum de locatifs sociaux (LLS) dans l'OAP.

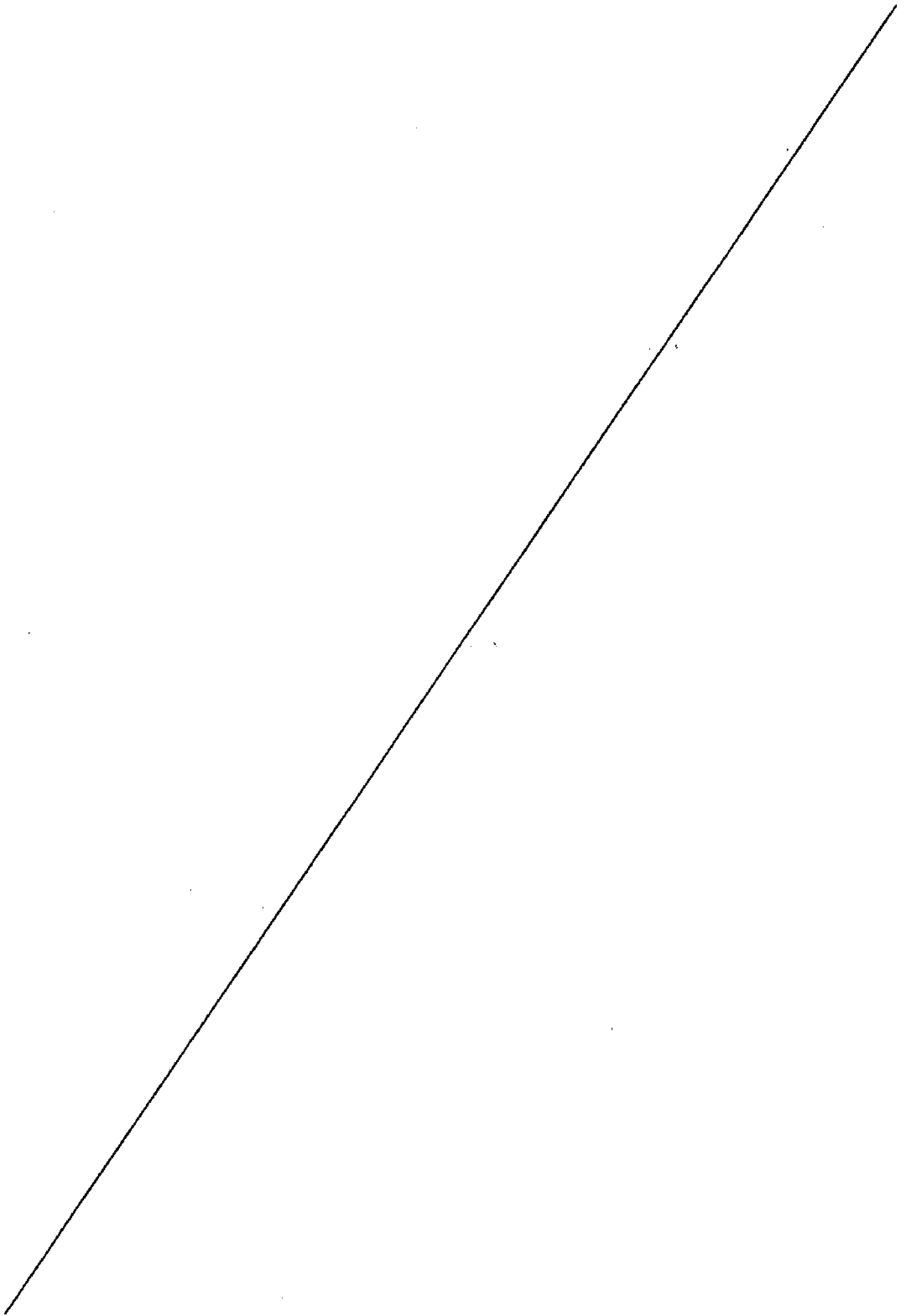
Or, la DDT a, lors de la réunion d'examen conjoint, précisé que « cette modification doit relever d'une autre procédure pour ne pas multiplier les objets. »

Lors de la réunion publique du 9 juillet 2025, un participant a posé la question des conséquences de ce projet sur le potentiel de construction à vocation d'habitat. La réponse qui lui a été apportée est la suivante : « la diminution des possibilités constructibles d'habitations est d'environ 20 logements (sur la base de 16 logements à l'hectare imposée par le PLUI). Or, la première opération conduite sur ce secteur présente un excédent de 18 logements; la diminution de surface constructible dédiée à l'habitat est d'ores et déjà compensée. »

Quelles sont vos réponses sur ces deux points ; protection de haie et modification de l'OAP ?

La demande de protection supplémentaire d'une haie par un report de celle-ci sur les documents graphiques sera prise en compte.

La collectivité retire également les dispositions concernant les densités maximales de logements ainsi qu'un pourcentage minimum et maximum de locatifs sociaux (LLS) dans l'OAP. Ces dispositions seront introduites dans une autre procédure d'évolution du PLUI.



Partie 2 : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DE LA COMMISSAIRE ENQUETEURE

Rappel des objectifs des projets

Approuvé le 9 novembre 2021, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais répond aux obligations légales en matière de développement durable, de lutte contre l'étalement urbain, de solidarité et de mixité sociale. Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) du PLUI de l'Agglo2B, établi sur la période 2020-2030, comprend quant à lui 5 axes déployés en plusieurs points dont « **Affirmer l'identité du territoire par le tourisme.** »

Prescrite le 2 juillet 2024, cette **Révision allégée n°2** s'inscrit dans cet objectif avec en ligne de mire l'intégration d'une évolution du maillage d'hébergements touristiques notamment les HLL (Habitations Légères de Loisirs) qui ont un impact limité sur l'environnement et l'artificialisation des sols.

En trois ans, certains projets touristiques prévus dans le PLUI initial n'ont pas abouti, d'autres ont émergé ; il convient donc via cette Révision de repositionner en conséquence les STECAL tout en clarifiant le zonage leur étant attribué, exclusivement en NLc2.

Dans cette Révision allégée n°2, 19 hébergements touristiques sont concernés.

La **Révision allégée n°3** a quant à elle un objectif plus restreint mais tout aussi important : celui de permettre à une entreprise, 50 Factory, implantée depuis plus de 10 ans dans la zone d'activités de la Gourre d'Or sur la commune de Cerizay, d'y rester et de disposer des opportunités d'extension nécessaires à son développement dans le domaine du commerce en ligne de pièces pour deux roues, motorisés ou non, et motoculture.

Conclusions de la Commissaire enquêteure

Les documents portés à la connaissance du public, les sessions d'information, la consultation des personnes publiques associées, la procédure mise en place au préalable de l'enquête publique puis tout au long de celle-ci ont permis un large éclairage et un dialogue ouvert sur ces deux projets de révision.

Les avis des personnes publiques associées et les 27 contributions du public ont été étudiés et chacun a obtenu une réponse du porteur de projet, soit lors de la réunion d'examen conjoint, soit à l'issue de l'enquête publique via le mémoire en réponse des 13 questions posées dans le procès-verbal de la Commissaire enquêteure.

L'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions de l'arrêté prescriptif du 6 novembre 2025, sans incident et avec une collaboration constructive de la collectivité. Malgré une faible participation, les permanences de la Commissaire enquêteure se sont déroulées dans un espace clos, propice à la confidentialité des échanges.

La Révision allégée n°2 répond à un besoin d'évolution des projets d'hébergements touristiques de type HLL face à un essor croissant du tourisme « rural » à proximité immédiate du parc du Puy du Fou.

La Révision allégée n°3 quant à elle répond au besoin de bâtiments de stockage d'une PME implantée depuis plus de 10 ans sur la commune de Cerizay et évoluant dans un secteur en forte croissance : celui du commerce en ligne. Une centaine d'emplois sont concernés.

L'intérêt général apparaît dans chacune des deux révisions.

Les études menées sur l'environnement immédiat des projets visés ont par ailleurs permis d'identifier davantage de haies et d'arbres remarquables à protéger : 52 arbres remarquables et 2213,86 mètres linéaires ajoutés aux inventaires précédents pour la Révision allégée n°2.

Au vu de l'engagement formalisé de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais de prendre en compte les recommandations en matière de protection de ces espaces naturels,

J'émet un **AVIS FAVORABLE** sans réserve sur l'intérêt général de ces deux révisions allégées n°2 et 3 du PLUI de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais.

Fait à Verruyes, le 16 janvier 2026

La Commissaire enquêteure

Cécilia Rochefort



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS : projets de révisions allégées n°2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

<https://www.registre-dematerialise.fr/6945/>

Contributions incluant les pièces jointes

Dates

Du lundi 1 décembre 2025 à 09h00 au mercredi 17 décembre 2025 à 17h00

Référence du Tribunal Administratif

Décision n° E25000197/86 en date du 29 octobre 2025 - Tribunal Administratif de POITIERS

Arrêté d'ouverture

Commissaire enquêteur(rice)

Madame Cécilia ROCHEFORT

Commissaire enquêteur suppléant

Madame Annie TURPAUD GOUBAND

Pour des raisons techniques, certaines pièces jointes associées aux contributions n'ont pas pu être intégrées à ce document. Voici les documents à ajouter manuellement :

- contribution_17_Web_1.pdf
- contribution_21_Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais_1.pdf
- contribution_24_Web_2.pdf
- contribution_27_Email_2.pdf

Contribution n°1 (Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais)

Proposée par Gilles BAUCHE
(gillesbauche@sfr.fr)

Déposée le lundi 1 décembre 2025 à 12h20

Adresse postale : 11 rue des rosiers 79140 CERIZAY

Contribution rédigée sur le registre papier disponible au siège de la Communauté d'Agglomération du bocage Bressuirais. Se référer au document scanné.

1 document associé

contribution_1_Communaute d'Agglomeration du Bocage Bressuirais_1.pdf

Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

Gilles BAUCHE le 1/12/2015

Contribution n°2 (Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais)

Proposée par Eric BOSSARD

Déposée le lundi 1 décembre 2025 à 12h26

Adresse postale : La moyenne Saunerie - 79700 Saint Pierre des Echaubrognes

Contribution rédigée sur le registre papier disponible au siège de la Communauté d'Agglomération du bocage Bressuirais. Se référer aux documents scannés.

2 documents associés

contribution_2_Community d'Agglomération du Bocage Bressuirais_1.pdf

contribution_2_Community d'Agglomération du Bocage Bressuirais_2.pdf

OBSERVATIONS DU PUBLIC

ERIC BOSSARD - LA MOYENNE SAVLONIE
79 700 SAINT PIERRE DES ECHAUBROGES
PROJET TOURISTIQUE

Suite au retour de la chambre d'agriculture
qui est défavorable à mon projet,
Je signale que la stabulation bovine
mentionnée ne devrait être qu'un
hangar à foinage conformément au
permis de construire déposé en décembre
1999. Document joint à ma remarque.

Je demande donc que mon projet soit
accepté.

Merci ERIC BOSSARD

→ Annexe 1 - 4 feuillets - CR -

COMMUNE
ST PIERRE DES ECHAUBROGNE

PERMIS DE CONSTRUIRE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		référence dossier :
Déposée le 15/11/1999	Complétée le	N° PC7928999E0019
Par :	M ONILLON PHILIPPE	Surfaces hors-œuvre autorisées
Demeurant à :	LA LANDE BERGERE	brut : 227 m²
Représenté par :	79760 ST PIERRE DES ECHAUBROGNE	net : 0 m²
Pour :	AGRANDIR UN BATIMENT AGRICOLE	Destination :
Sur un terrain sis :	LA GRANDE SAULNERIE	Locaux
	ST PIERRE DES ECHAUBROGNE	

Le Maire :

Vu la demande de permis de construire susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,
Vu le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 22/04/1996 modifié le 04/06/1998.
VU le règlement de la zone NCa

ARRETE

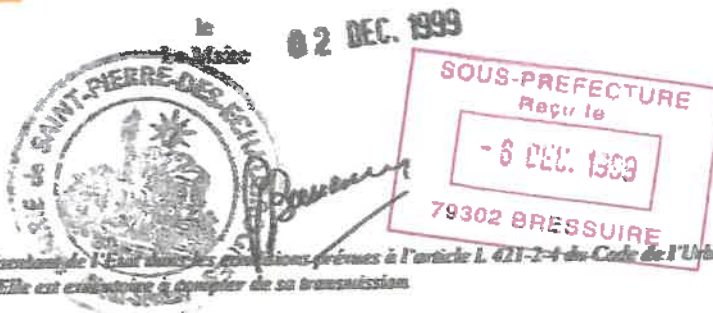
ARTICLE 1er : Le permis de construire est accordé pour le projet décrit dans la demande susvisée

Ledit permis est assorti des prescriptions énoncées ci-après :

A l'implantation, une marge d'insalubrité de 3 mètres minimum par rapport à la limite séparative de propriété (Sail) devra être observée.

Le bâtiment devra être implanté exactement en limite séparative de propriété et ne présenter aucune saillie, ni dépassement de toiture, sur le fonds voisin.

Le bardage sera soit en tôle laquée soit en bois.



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme.
Elle est exécutoire à compter de sa transmission.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sous peines de droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'assainissement, de voisinage ou de passage ; règles fixant au casier des charges de l'habitat ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.
- **DUREE DE VALIDITE** : Le permis est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de deux ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Sa prorogation pour une année peut être demandée deux ans ou moins avant l'expiration du délai de validité.
- **AFFICHAGE** : Mention du permis doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès la notification et pendant toute la durée du chantier. Il est également affiché en mairie pendant deux mois.
- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DELIX MOIS à partir de la notification de la décision contestée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de quatre mois vaut rejet implicite).
- **ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : Elle doit être souscrite par le maître d'ouvrage de travaux de bâtiment avant l'ouverture du chantier, dans les conditions prévues par les articles L.242-1 et suivants du code des assurances.

Mme et M ONILLON Philippe
La Lande Bergère
79700 St Pierre des Echaubrognes

MÉDIA MÈTRE
9, rue du Clocher
79700 St Pierre des Echaubrognes

Le 12 Novembre 1999

NOTICE DESCRIPTIVE

-1-DESCRIPTION DU PAYSAGE

-2-INSERTION DU PROJET DANS LE SITE

-1-DESCRIPTION DU PAYSAGE

Le terrain se situe en bordure du Chemin Rural de la Grande Saumeries en zone NC du plan d'occupation du sol sur la commune de St Pierre des Echaubrognes. Celui-ci fait partie intégrante à la ferme de la Grande Saumeries sur des terres d'exploitation agricole.

Le règlement applicable est celui de la zone NC en particulier pour les implantations en limites séparatives.

De ce fait, les constructions avoisinantes se caractérisent par :

- Un parcellaire très diversifié.
- Des constructions agricoles et de leurs logements avec une uniformité dans les niveaux en majorité à RDC et à RDC + I. pour les logements.
- Une architecture simple et compacte dans les volumes et les ouvertures, les habitations sont recouvertes en tuiles "canal" de teinte rouge. Et les hangars agricoles en bac acier et fibre de ciment.

Les terrains avoisinants sont des terres agricoles en exploitation et des pâturages.

-2-INSERTION DU PROJET DANS LE SITE

L'implantation: la construction se fera en RDC et de plain-pied.

Les façades en mitoyenneté sont fermées soit par un bardage métallique identique à l'existant, soit par un mur enduit surélevé d'un bardage bois à claire-voie. Les façades donnant sur la parcelle N° 169 sont largement ouverte sur l'extérieur.

Le choix de la construction a été établi de la façon suivante:

-En volume, la volonté a été de maintenir le prolongement de l'hangar existant situé sur la parcelle N° 167, avec le complément d'un appenti.

-Aspect extérieur, la couverture est en fibre de ciment identique à l'existant les bardages sont également en bac acier identique à l'existant et en bardage bois de teinte naturelle.



VISA DU CLIENT

MODIFICATIONS

	Date	
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		

Novembre 1968

99 06 010

Vu pour être annexé à l'arrêté
de police de sécurité n° 230.59.1.0.15
Le Chef de section des T.P.R.
Subdivisionnaire

A. SEGALIN

PC

LA GRANDE SALINIERES 79700 ST PIERRE DES ECHAUBROGNES

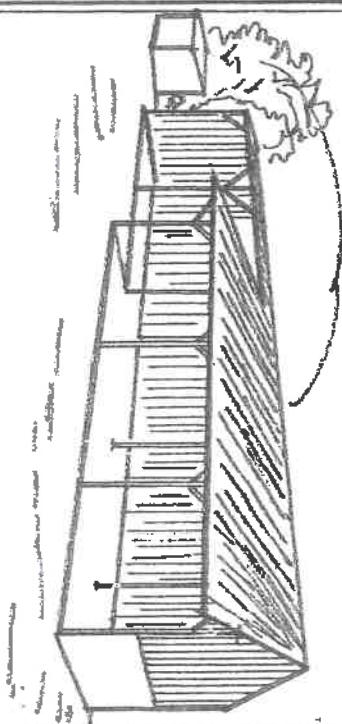
M. Philippe ONILLON

**PROJET d'extension
d'un Hangar à fourrage**
LA GRANDE SALINIERES ,
79700 ST PIERRE DES ECHAUBROGNES

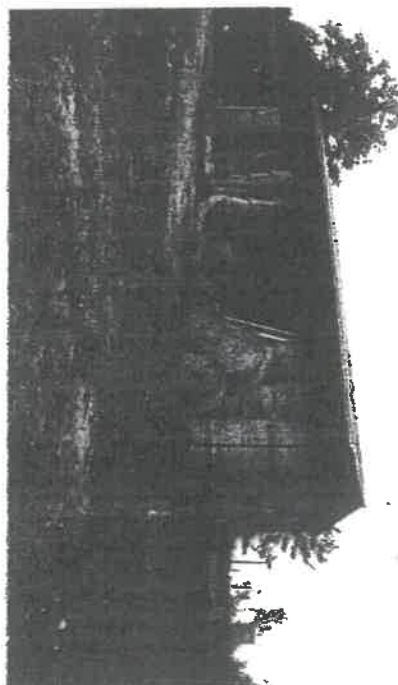
**Plans et de Situation PLANS - FACADES - COUPES
ETAT ACTUEL & ETAT FUTUR**

1

WARTUNG: KÜHNEN, Rüdiger, 2014, 2, am der Clever FARM 32 Platz, der Schenkungsges. Tel.: 05 40 65 52 10 Fax: 05 40 65 52 33



PHOTO



PLAN SITUATION



PLA N MASSGE (1/200)



G.A.E.C. de la Lande Bergère
Place de la Mairie
79700 St Pierre des Echaubrognes
A l'attention de Monsieur le MAIRE

REF: dossier demande de P.C.

St Pierre des Echaubrognes le 12 Novembre 1999.

ATTESTATION

Je soussigné, Monsieur André Girard demeurant la Grande Sauneries, autorise le G.A.E.C. de la Lande Bergère, représenté par Monsieur Philippe Onillon à construire une extension d'un hangar agricole de 228 m², sur la parcelle 169 de la section B.

Monsieur André Girard



Contribution n°3 (Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais)

Proposée par anonyme

Déposée le mardi 2 décembre 2025 à 16h40

Contribution rédigée sur le registre papier disponible au siège de la Communauté d'Agglomération du bocage Bressuirais le 2/12/2025. Se référer au document scanné.

1 document associé

contribution_3_Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais_1.pdf

OBSERVATIONS DU PUBLIC

mon observation sur la Page n° 63 la Bourne
ST. André S/S.
Je suis favorable à la suppression des Zones M.C.2
et un retour en zone agricole le long de
sa. Jamais été de l'acier retenu. Le gale jamais en pat
et la pollution dans le milieu naturel (machine à
l'eau chaude etc.) et il y a une certaine pollution
non hors norme comme une zone agricole
donc favorable au retour en milieu agricole
des pas en datant une Rivière à la 100m
2. 17. 2023

Contribution n°4 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le mardi 2 décembre 2025 à 16h45

Page 63

Beurrerie saint André

Ces une zone non constructible humide en plus

- 500m du château de saint Mesmin

Sans borne à incendie n y étang homologuer sur se lieu

Si il y a un incendie qui sera responsable ?

Je le précise car avec cette déclaration je suis couvert sa sera pas le cas pour ceux qui ferme les yeux depuis de nombreuses années sur ces cabanes non autorisées qui pollue la rivière sevreau en contre bas

De plus installation électrique n est pas au norme ni installations sanitaires

Ni eau

Il y a rien aucune règle et il y a du public et touristes où est la présence de la législation

Je demande donc à ce qui a été demandé

Soit respecter retour à une zone agricole de l ensemble

Ainsi que la piscine qui a été creuser dans une zone humide strictement interdit

Je pense que il y a jamais eu de problème sur ce cité heureusement pour tout le monde

Si il y a un enfant qui se noy à qui la responsabilité

Merci de faire revenir en zone agricole et remettre tout comme sa devrait y avoir été tout le temps

Bonne réception

Contribution n°5 (Email)

Proposée par Véronique MELLADO
(veronique.ange78@gmail.com)
Déposée le lundi 1 décembre 2025 à 21h44

Pour la conservation de l'étang de la commune du Temple

Objet : Pour la conservation de l'étang de la commune du Temple

Bonjour Madame,

Je fais suite à l'enquête publique. Je suis attristée qu'un projet de développement touristique soit envisagé aux abords de l'étang du Temple. En effet cet étang est le lieu privilégié de promenade et de rencontre de notre village. Il apporte du lien et rend le village un peu plus attractif qu'un simple village dortoir

Je réside au Temple et notre comité des fêtes qui vient de s'étoffer est très attaché à cet étang, créé de leurs mains par des anciens du village. Le comité des fêtes qui y a organisé avec succès un concours il y a deux ans, envisage d'y développer d'autres activités. Outre cet aspect, l'étang permet à nos jeunes, au-delà d'un simple foyer, de se rencontrer à l'écart des habitations, au calme, dans lieu de nature.

Aussi je m'oppose à ce projet qui depouillerait la commune d'un lieu qui lui est cher. Je m'oppose également à l'extension de la zone d'activité de la Goulle d'or à notre étang.

Espérant avoir retenu toute votre attention, je vous prie d'agréer, Madame la commissaire enquêteuse, l'expression de ma considération,

Véronique Mellado

Contribution n°6 (Email)

Proposée par anonyme
(adrien.spad@gmail.com)
Déposée le lundi 1 décembre 2025 à 21h09

Enquête publique étang du temple

Objet : Enquête publique étang du temple

Bonjour

Je trouve ça inadmissible de vouloir mettre un camping sur un tel endroit . Cette un lieu de pique nique , de pêche , de rassemblement pour les jeunes de notre commune. Il serait inacceptable qu'un camping ou autre vienne salir ce paysage et ce lieu de partage .

Je vous prie d'agréer une bonne réception de ce mail madame .

Contribution n°7 (Email)

Proposée par anonyme
(drouet_sandra@outlook.fr)
Déposée le lundi 1 décembre 2025 à 21h06

Demande pour garder l'étang

Objet : Demande pour garder l'étang

Bonsoir,

Suite à cette enquête publique , je voudrai vous signaler que l'étang et son environnement est important pour notre commune. Notre comité des fêtes organisent des concours de pêche là bas , les jeunes s'y retrouvent l'été pour manger ensemble et c'est un lieu où les gens de tous les environs se retrouvent pour pique niquer. C'est aussi un lieu de promenade où les gens aiment venir. Par conséquent je suis contre le projet de développement touristique ainsi que l'extension de la zone d'activité de la gourre d'or à l'étang du Temple. En espérant une bonne réception de mon mail. Je vous prie d'agréer, Madame la commissaire-enquêteure mes salutations sincères .

Contribution n°8 (Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais)

Proposée par Laurent MORISSET
(laurentmorisset97@gmail.com)

Déposée le mercredi 3 décembre 2025 à 11h03

Adresse postale : 5 allée du Patis Neuf 79300 Bressuire

Contribution déposée sur le registre papier disponible au siège de la Communauté d'Agglomération du bocage Bressuirais le 3/12/2025. Se référer au document scanné.

1 document associé

contribution_8_Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais_1.pdf

Laurent MORISSET
5 allée du Pâtis Neuf
79300 BRESSUIRE
Laurentmorisset79@gmail.com
06 14 58 89 38

Bressuire, le 19 novembre 2025

À l'attention de Monsieur THEVENET

Objet : Informations complémentaires et éléments de justification dans le cadre de l'enquête publique

Monsieur,

Suite à votre demande, je vous communique ci-dessous les informations relatives à la parcelle concernée :

- **Exploitant actuel** : M. Jean-François FORTIN, domicilié au lieu-dit « La Guérenne » à Combrand (79140), également gérant de l'EARL *Les Mousquetaires*.
- **Début d'exploitation** : 1er janvier 2009.
- **Statut d'occupation** : Bail rural verbal incluant une mise à disposition gracieuse.
- **Type de culture** : Prairie destinée à l'élevage.
- **Déclarant PAC** : M. Jean-François FORTIN.

Conformément à votre recommandation, je rencontrerai personnellement le commissaire-enquêteur afin de lui exposer mon projet, mes motivations et les garanties d'intégration respectueuse dans son environnement.

Éléments renforcés pour l'enquête publique

1. Un projet sobre, limité et parfaitement réversible

L'installation envisagée représente 100 m², soit seulement 1,22 % des 8 150 m² de prairies existantes.

Elle consiste en un container aménagé posé sur plots, sans dalle béton, sans terrassement lourd et sans imperméabilisation des sols.

Ce choix technique :

- garantit une **absence totale d'impact durable sur le foncier agricole**,
- préserve la **perméabilité des sols**,
- permet un **retrait rapide** en laissant le terrain dans son état initial.

2. Une parfaite compatibilité avec l'usage agricole actuel

L'ensemble de la parcelle restera en prairie et intégralement utilisable pour l'élevage.

Le projet :

- n'interrompt aucune continuité d'exploitation,
- ne réduit pas la capacité agricole effective,
- et ne modifie ni les pratiques de pâturage ni l'organisation du travail agricole.

M. Jean-François FORTIN, exploitant et déclarant PAC, **a été informé** de manière transparente et connaît précisément la nature et l'emplacement de cette installation.

3. Un projet respectueux de l'environnement et de la biodiversité

L'aménagement est guidé par une démarche volontairement écologique :

- aucune artificialisation,
- aucune coupe d'arbres,
- pas de pollution lumineuse significative,
- pas d'atteinte à la faune ou à la flore présentes.

Mon jardin en permaculture, déjà en place, s'intègre dans une logique de **gestion naturelle**.

4. Un projet contribuant à la vitalité du territoire rural

L'hébergement proposé est conçu pour favoriser un tourisme **doux, naturel et à faible impact**, en cohérence avec les attentes actuelles.

Il offrira :

- une valorisation du patrimoine naturel local,
- une diversification de l'offre d'accueil sur un secteur rural attractif,
- des retombées positives pour les commerces et services de proximité.

L'activité viendra compléter mes revenus au moment de la retraite (prévue fin 2028), **sans solliciter d'aide publique**, ce qui témoigne d'une démarche économiquement responsable et autonome.

5. Un projet d'intérêt local, ouvert et explicatif

L'aménagement permettra au public de découvrir :

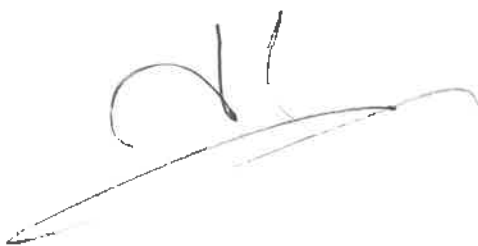
- la permaculture,
- la pêche de loisir à l'étang,
- la marche et la découverte en milieu rural,
- un mode d'hébergement intégré, sobre et respectueux de l'environnement.

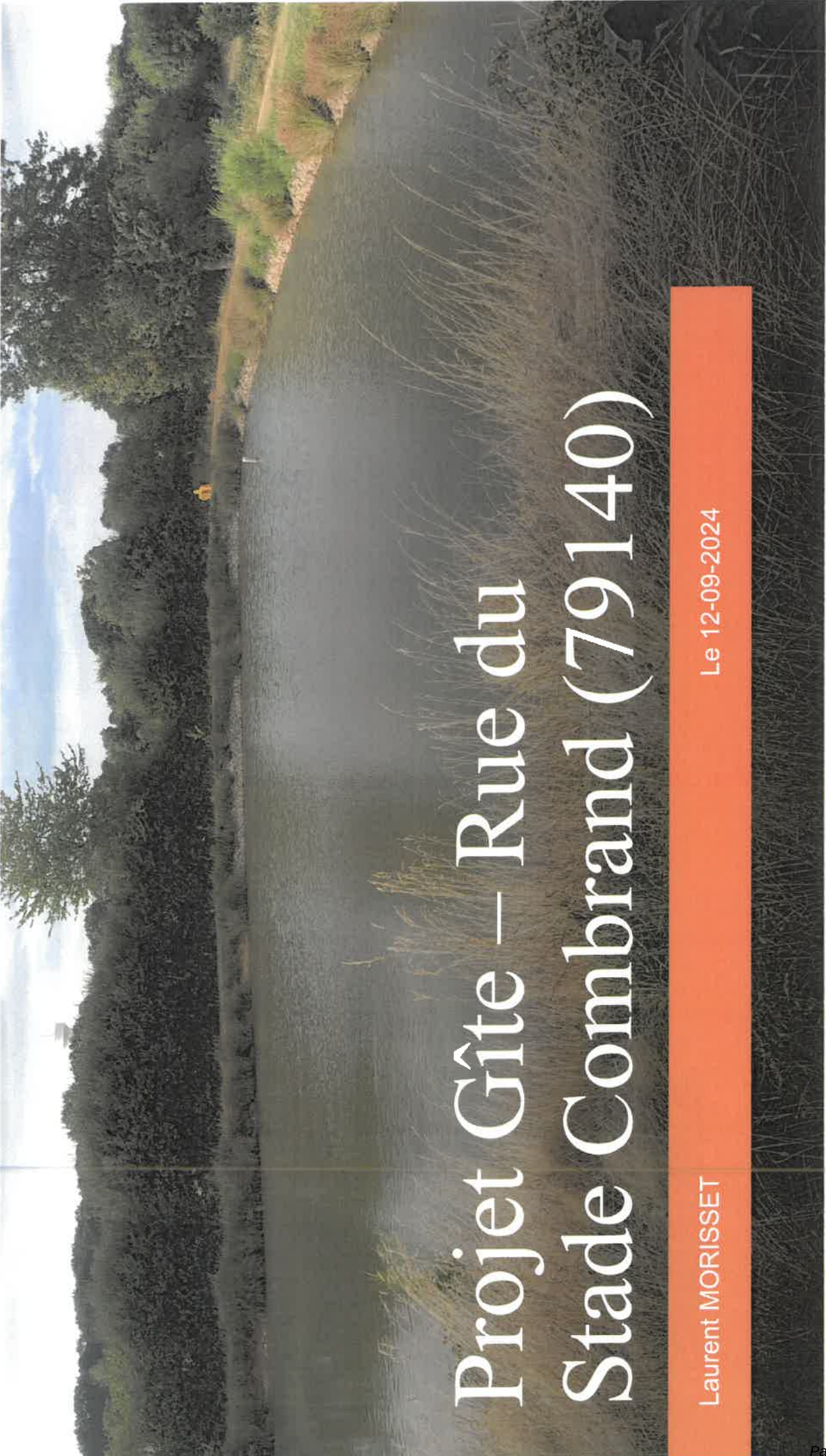
Le site offre un cadre calme, propice à la détente, situé **au carrefour de zones touristiques majeures** du sud Deux-Sèvres et du nord Vendée.

Je reste naturellement à votre disposition pour tout complément d'information et pour fournir au commissaire-enquêteur tout document utile à l'instruction.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Laurent MORISSET

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'L' followed by a series of loops and a long horizontal stroke.



Projet Gîte – Rue du Stade Combrand (79140)

Laurent MORISSET

Le 12-09-2024

Sommaire

Localisation

Situation actuelle

Présentation du projet

Exemple et schéma

...



Localisation

1- Le Terrain :

- Le terrain est situé rue du Stade ~ 79140 à Combrand, cadastre section AL n°0001 et AL n°0003
- Superficie totale de 10 550 m2 dont :
 - 400 m2 de chemin d'accès, 2000 m2 pour l'étang et 8150 m2 en herbage.
- Accès réseaux proche (eaux, électricité, eaux usées)

2- Atout de l'emplacement :

- Terrain à proximité du bourg (150 m) offrant des services qui complètent les commodités de villégiature :
 - Boulangerie, boucherie, épicerie, bar restaurant).
 - Supermarchés : Cerizay 5 km et Bressuire 20 km.
 - Installations sportives de la commune (terrain multisport...).
- Situé dans une commune de caractère avec son histoire, à proximité du Puy du fou 25 km, 100 km du Futuroscope et du Marais Poitevin.



Situation actuelle

1- Un jardin en permaculture :

- « Système de culture intégré et évolutif s'inspirant des écosystèmes naturels. C'est également une démarche éthique et une philosophie qui s'appuient sur trois piliers : « prendre soin de la Terre, prendre soin des humains et partager équitablement les ressources ».
- Le jardin est couvert en permanence de déchets de végétaux (foin, paille, résidus de bois etc.), ce sol est appelé paillis.
- Le sol est composé de lombrics et ne nécessite pas d'engrais chimique.
- **Avantages :** Pas de pollution des sols, Le paillis nécessite moins d'eau et permet d'optimiser les ressources en eau en cas de sécheresse. Technique qui offre une qualité de légumes et de fruits (*Voir photo production 2024*)

2- Un étang de pêche :

- 2000 m2 de surface aquatique
- Espèces présentes : Gardons, Carpes, Carpeaux, .
- **Avantages :** Des postes de pêche existent tout autour de l'étang. Intérêt pour la faune et la flore perçu comme un lieu de refuge.



Présentation du projet

Mon projet :

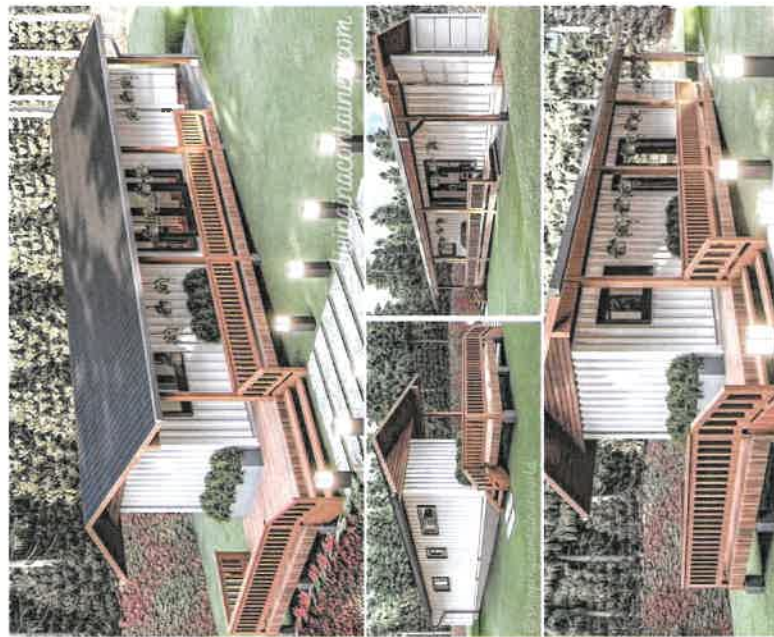
- Mise à disposition d'un habitat atypique de loisirs dans un environnement naturel préservé. La construction sera réalisée dans la structure d'un container maritime recyclé .
- Elle se situera proche de l'étang et du jardin en permaculture. (voir plan de situation)
- Le container sera posé sur 3 plots en pierre permettant d'avoir une faible implantation au sol et de poursuivre la philosophie de préservation de la nature sur le terrain.
- Un logement de plain-pied pour 4 personnes (à définir) offrant : un séjour ,cuisine, toilette sèche, salle d'eau, local technique». Une végétation pourra être implantée autour du container (ex: haie bocagère aux abords).
- On peut imaginer une totale autonomie : panneaux solaires et récupération d'eau

Caractéristiques techniques :

- Implantation construite de 100 m² comprenant (matérialisée par un rectangle jaune sur le plan) :
 - 30 m² de container (Dimensions container standard soit : 12.20 m de long, 2.45 m de large et 2.90 m de hauteur. Poids à vide 3,90 tonnes)
 - 30 m² de terrasse
 - 40 m² de local technique
- Il sera aménagé de fenêtres et de portes. Idéalement exposé il sera isolé à l'intérieur et partiellement à l'extérieur. Il pourra être recouvert de bois en partie avec un toit de faible pente . Un raccordement des eaux usées est possible sur le réseau communal des eaux, l'accès à l'eau et l'électricité étant proche.



Exemples et schéma



Contribution n°9 (Web)

Proposée par HERVOUET Laëtitia et Valéry
(hervouet.valery@orange.fr)

Déposée le mercredi 3 décembre 2025 à 14h16

Adresse postale : 12 Route des Châteliers 79250 Nueil-les-Aubiers

Création d'un petit domaine avec 6 logements insolites, une salle commune (composée d'une cuisine, toilette, douches, un coin laverie, table et chaise), des espaces de loisirs (tel que terrain de pétanque, table de ping-pong, tyrolienne...

On souhaiterait également faire un accueil vélo.

Proposer des paniers garnis avec des produits locaux.

2 documents associés

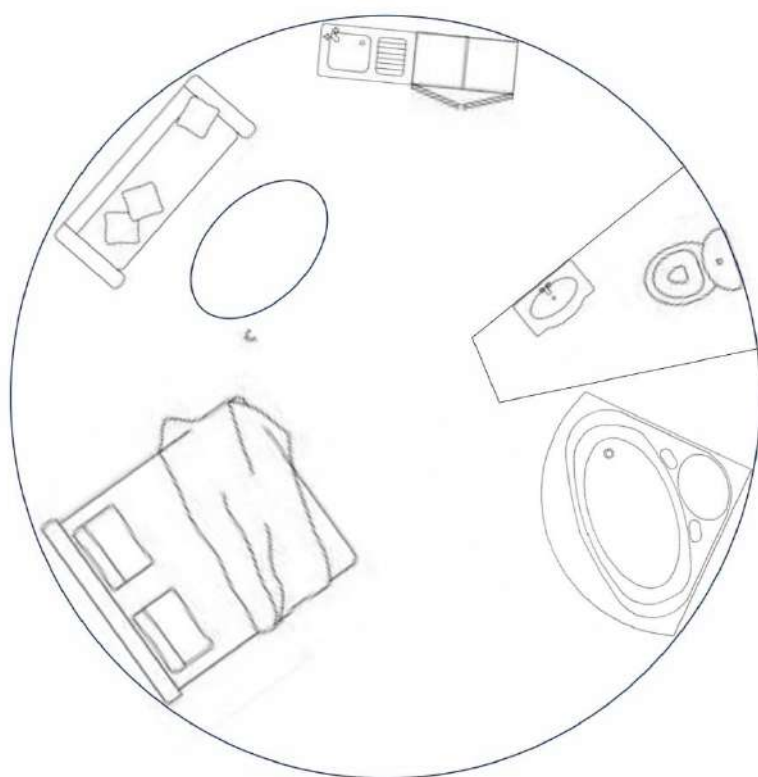
contribution_9_Web_1.pdf

contribution_9_Web_2.pdf

AU DOMAINE DE L'INSOLITE

Goutte d'O :

Superficie : 20 m²

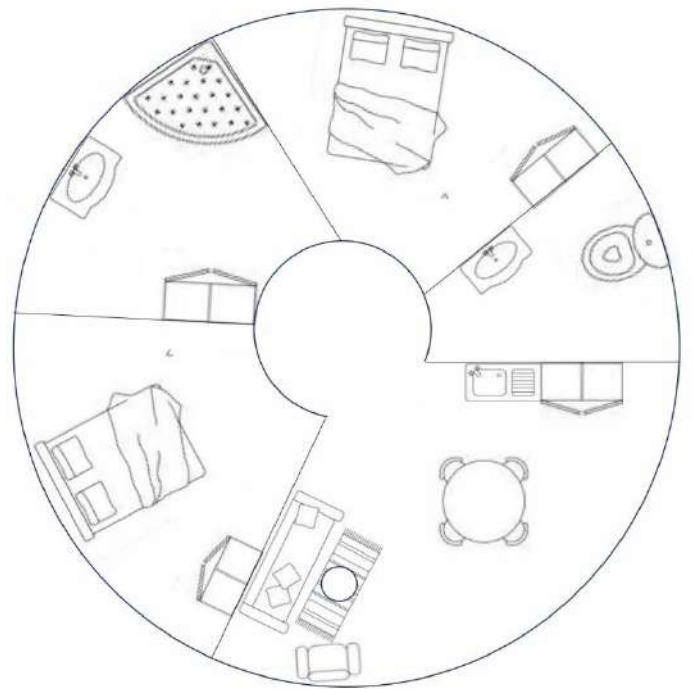


Logement pour 2 personnes avec :

- un espace cuisine (Evier, meuble vaisselle, micro-onde et petit frigo),
- un wc,
- un lit King Size,
- et une balnéo

Champignon en toit de chaume :

Superficie : Environ 30 m²

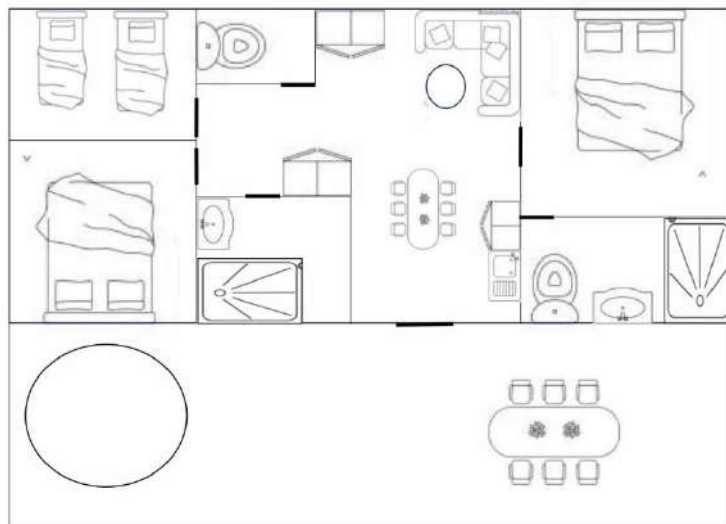


Logement pour 4 personnes avec :

- 2 chambres avec lit double,
- une salle d'eau (douche et vasque),
- un wc,
- un espace cuisine (Evier, meuble vaisselle, micro-onde et petit frigo),
- un espace salon (canapé, fauteuil et table basse),
- et une petite terrasse avec un bain finlandais

Mobilhome Taos :

Superficie : Environ 45 m²

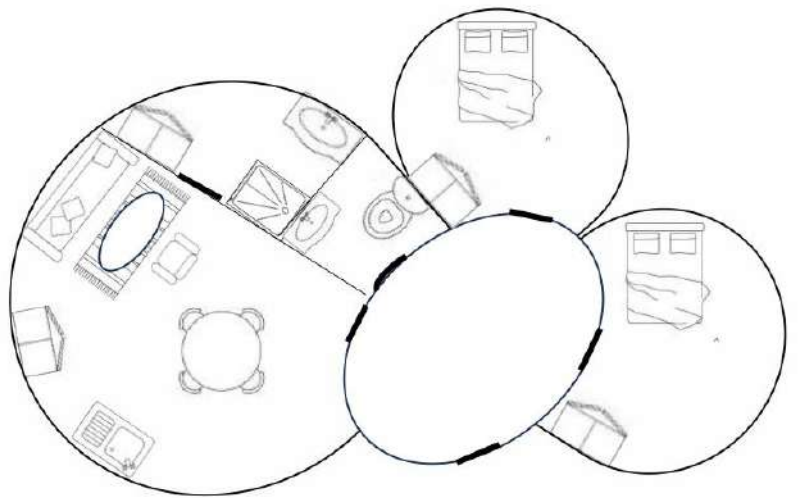


Logement pour 6 personnes avec :

- 1 chambre avec un lit double,
- 1 chambre avec 2 lits simple,
- 1 suite parentale (lit double, salle d'eau et toilette privés)
- une salle d'eau (douche et vasque),
- un wc,
- un espace cuisine (Evier, meuble vaisselle, micro-onde, table et petit frigo),
- un espace salon (canapé d'angle et table basse),
- et une petite terrasse avec un bain finlandais.

Maison hobbit :

Superficie : 30 m²

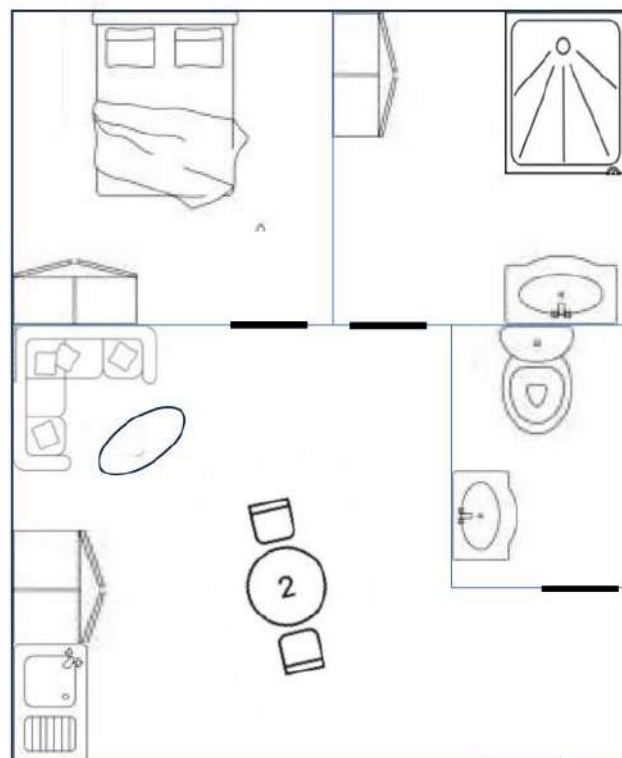


Logement pour 4 personnes avec :

- 2 chambres avec lits double,
- une salle d'eau (douche et vasque),
- un wc,
- un espace cuisine (Evier, meuble vaisselle, micro-onde et petit frigo),
- et un espace salon

Hutte en toit de chaume :

Superficie : 20 m²

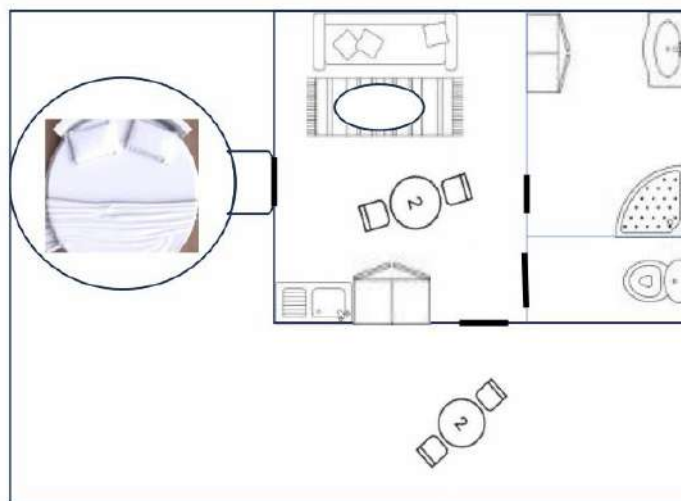


Logement pour 2 personnes avec :

- 1 chambre avec un lit double,
- une salle d'eau (douche et vasque),
- un wc,
- un espace cuisine (Evier, meuble vaisselle, micro-onde et petit frigo),
- et un sauna

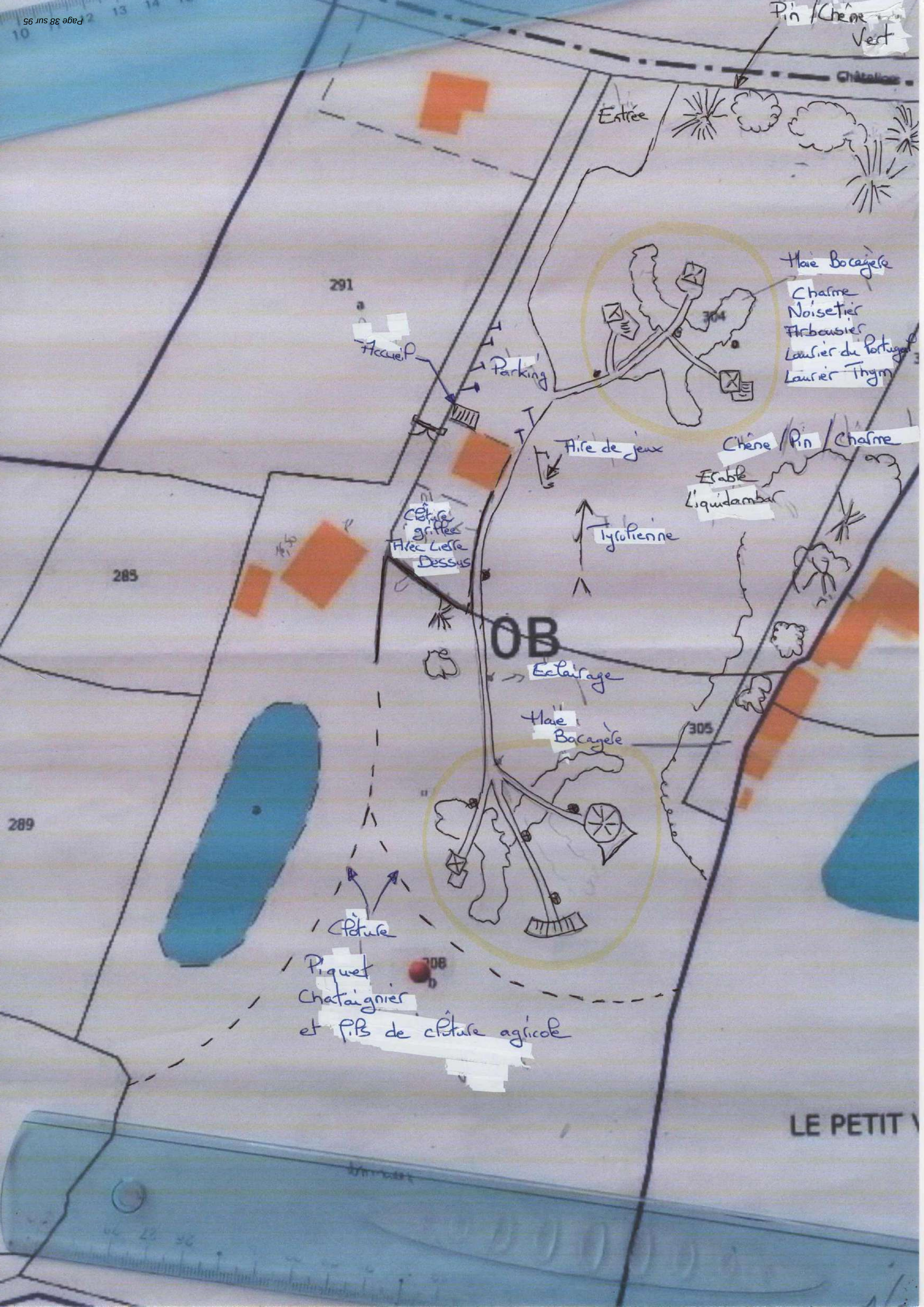
Cabane en bois avec chambre bulle :

Superficie : 20 m²



Logement pour 2 personnes avec :

- 1 chambre avec un lit double dans une bulle,
- une salle d'eau (douche et vasque),
- un wc,
- un espace cuisine (Evier, meuble vaisselle, micro-onde et petit frigo),
- et un sauna



Contribution n°10 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le samedi 6 décembre 2025 à 11h16

J'apporte mon témoignage pour le site de la beurrerie saint André sur sèvre
Page 63 pour les zone nlc2

Tout d'abord il est dans une zone agricole depuis toujours, dans le rayon du château bâtiment de France. Rien n'a jamais été déclarer ni mise au norme pour les bâtiments mises en cause dans les zones nlc2.

-la fosse septique (les douches, lave vaisselle, évier, lave linge, il vont où pas dans des copeaux de bois ?!) NON dans la zone humide OU IL SE SITUE donc POLLUTION des sols et des espèces qui si trouve!!

-installation électrique sur le sol avec des fils apparents non gainer que des enfants pourrai toucher très facilement et s'électrocuter

- alimentation en eau avec des tuyaux de jardin type gardena poser sur le sol pour l'alimentation des locations qui sont pour tous un risque de santé

- piscine faite en zone humide !! avec des ragondins et écrevisse qui vont à

l'intérieur sa peu causer plus de risque de maladie et ou de blessure si pincement des écrevisses.

les bambous en bordure de route qui empiète énormément sur le terrain public, qui gêne la circulation et vont causer tôt ou tard des accidents grave mais les propriétaires et les personnes en charge de la voirie laisse faire et ne taille pas.

Bizarrement les abris de jardin de seulement quelques mètres carré non cellier au sol juste poser sur la commune sont démonter s'il ne sont pas déclarer. La des installations importantes avec des fondations béton BEAUCOUP plus grande qu'un simple abri de jardin et à la connaissance DE TOUT LE MONDE non jamais inquiété personne ni fait l'objet d'aucun contrôle. Je pense que l'accueil de tourisme depuis temps d'année dans des installations comme ça n'aurai jamais dû voir le jour dans les conditions et les lieux qui sont proposer.

Le risque incendie aussi qui n'est pas gérer avec une installation qui devrait être mise à disposition par les personnes qui en sont charger mais aujourd'hui rien n'est fait .

En conclusion, je suis pour la remise en état du site en zone agricole comme cela aurait du le rester.

Je pense qu'il est temps de remettre les choses à leur place et faire respecter les droits et les devoirs de chacun pour le bien de tous.

Merci

Contribution n°11 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le dimanche 7 décembre 2025 à 16h51

Contribution – Opposition à la transformation de l'étang communal en camping

En tant qu'habitant(e) de la commune et usager régulier de l'étang communal, je souhaite exprimer mon avis défavorable concernant le projet de transformation de ce site naturel en camping.

1. Préservation de la biodiversité

L'étang communal constitue un écosystème riche et fragile. Il abrite de nombreuses espèces végétales et animales, dont certaines sont sensibles aux perturbations humaines : oiseaux nicheurs, amphibiens, insectes pollinisateurs, flore des zones humides...

La création d'un camping entraînerait inévitablement :

une augmentation de la fréquentation humaine,

des nuisances sonores et lumineuses,

une pression accrue sur les milieux naturels (piétinement, déchets, pollution),

une perturbation de la faune, en particulier dans les périodes sensibles de reproduction.

Ces éléments sont incompatibles avec la conservation d'un habitat naturel de qualité. L'étang joue également un rôle essentiel dans la régulation de l'eau et la lutte contre l'érosion, rôle qu'il faut préserver.

2. Maintien d'un lieu de promenade accessible à tous

Aujourd'hui, l'étang est un espace de détente, de respiration et de promenade accessible librement à l'ensemble de la population. Il offre un cadre paisible, apprécié des familles, des marcheurs, des pêcheurs, des promeneurs et des personnes recherchant un contact direct avec la nature.

Transformer ce lieu en camping modifierait profondément son usage :

limitation potentielle de l'accès libre au public,

privatisation partielle ou totale de l'espace,

perte du caractère naturel et paisible du site.

Le maintien de ce cadre naturel contribue au bien-être des habitants, à l'attrait du village et à la qualité de vie locale.

3. Un projet non compatible avec l'identité du site

L'étang communal n'a pas été conçu pour accueillir un équipement touristique intensif. Son aménagement en camping nécessiterait des infrastructures (voirie, stationnement, sanitaires, éclairage, réseaux) qui dénatureraient profondément l'équilibre du site et entraîneraient des coûts importants, sans garantie de bénéfices réels pour la commune.

Conclusion

Pour toutes ces raisons – préservation de la biodiversité, maintien d'un espace naturel public, respect de l'identité du lieu – je demande que la commune renonce à ce projet de camping et engage plutôt une réflexion sur la valorisation douce et durable de l'étang, respectueuse de la nature et du bien-être des habitants.

Contribution n°12 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le dimanche 7 décembre 2025 à 16h56

Objet : Avis défavorable au projet de création d'un camping sur un espace naturel de promenade, de pêche et de biodiversité

Madame, Monsieur,

Par la présente, je souhaite apporter ma contribution à l'enquête publique concernant le projet de transformation du site de l'étang communal du TEMPLE en camping.

1. Importance actuelle du site pour les habitants

Le lieu concerné constitue aujourd'hui :

un espace de promenade apprécié par les riverains pour son calme, sa qualité paysagère et son accessibilité,
un site de pêche utilisé régulièrement par les habitants et associations locales,
un espace naturel à forte valeur écologique, servant de refuge à de nombreuses espèces animales et végétales.
Ce site est l'un des rares espaces encore préservés et gratuits à disposition du public.

2. Impacts environnementaux préoccupants

La création d'un camping entraînerait :

une artificialisation des sols (voiries, emplacements, infrastructures),
une augmentation des nuisances sonores et lumineuses, perturbant la faune,
une pression accrue sur les ressources en eau et des risques de pollution,
une dégradation probable des zones humides et des habitats naturels présents.

Ces modifications sont incompatibles avec les objectifs nationaux de protection de la biodiversité et de réduction de l'artificialisation (ZAN).

3. Risques pour la biodiversité

Le site abrite une diversité d'espèces, notamment :

des espèces protégées / sensibles (à préciser si connues),
des oiseaux nichant dans les haies et berges,
une faune aquatique fragile liée à la qualité du cours d'eau / étang.

La fréquentation touristique accrue, la circulation automobile et l'aménagement des berges pourraient entraîner la disparition progressive de ces milieux.

4. Atteinte au cadre de vie et au patrimoine commun

Le projet risque de :

réduire un lieu naturel accessible à tous,
dénaturer un espace apprécié pour son calme et son authenticité,
concentrer les usages au profit d'une activité privée au détriment de l'intérêt collectif.

La transformation en camping modifierait profondément l'identité du lieu.

5. Alternatives possibles

Je suggère d'étudier des alternatives plus respectueuses du site, telles que :

un aménagement léger de promenade nature,
une mise en valeur pédagogique de la biodiversité,

un développement touristique doux (sentiers, observatoire, panneaux informatifs),

la création d'une zone protégée ou d'un Espace Naturel Sensible.

Ces solutions préserveraient l'attractivité du site sans le compromettre.

6. Conclusion

Au regard des enjeux environnementaux, sociaux et paysagers, j'émet un avis défavorable au projet de camping. Je demande que soit préservé ce lieu naturel, essentiel pour la biodiversité et pour la qualité de vie des habitants.

Je vous remercie de prendre en considération cette contribution.

Contribution n°13 (Web)

Proposée par Quentin IZARD

(quentt89@hotmail.fr)

Déposée le dimanche 7 décembre 2025 à 18h16

Adresse postale : 18 rue des tisserands 79700 Le temple

CONTRE!!!

L'étang du temple doit rester pour les habitants du temple et des alentours !!

Contribution n°14 (Email)

Proposée par Berthelot Vincent et Vanessa
(vinz_vanes@live.fr)
Déposée le jeudi 4 décembre 2025 à 22h19
Adresse postale : 19 bis rue du colombier – 79300 Bressuire

Transmission de notre demande relative à la création d'un STECAL – Enquête publique PLUi (révision allégée n°2)

Objet : Transmission de notre demande relative à la création d'un STECAL – Enquête publique PLUi (révision allégée n°2)

Madame la Commissaire-enquêtrice,

Veillez trouver ci-joint / ci-dessous le message que nous avons adressé à la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais concernant notre demande d'intégration d'un STECAL sur la parcelle cadastrée CB 141, située au lieu-dit Riparfond – 79300 Bressuire.

Cette démarche s'inscrit dans le but de régulariser notre situation, comme cela nous a été conseillé par les services de l'Agglomération, qui nous ont indiqué que la création d'un STECAL devait être demandée dans le cadre de la révision du PLUi.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre en compte notre demande dans le cadre de l'enquête publique en cours.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Veillez agréer, Madame la Commissaire-enquêtrice, l'expression de nos salutations distinguées.

Mr et Mme Berthelot
19 bis rue du colombier
79300 Bressuire
06 23 17 05 46

Envoyé à partir de Outlook pour Android

De : Vincent Berthelot
Envoyé : samedi, octobre 25, 2025 10:24:58 AM
À : revisionPLUi2.tourisme@agglo2b.fr
Objet : Demande d'intégration d'un STECAL sur la parcelle 000 CB 141 – Révision allégée n°2 du PLUi du Bocage Bressuirais

Madame, Monsieur,

Nous, Berthelot Vincent et Vanessa, propriétaires de la parcelle cadastrée section CB n°141, située au lieu-dit Riparfond – 79300 Bressuire, souhaitons formuler la présente observation dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Bocage Bressuirais.

Nous sollicitons la création d'un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) sur notre parcelle, afin de régulariser la présence d'une cabane flottante existante, utilisée pour de la location saisonnière à vocation touristique.

Cette cabane a été installée avec l'accord écrit du service urbanisme. Toutefois, lors d'échanges ultérieurs, il nous a été indiqué que nous aurions dû formuler une demande de création de STECAL lors de l'élaboration du premier PLUi en 2021. La présente révision constitue donc, conformément à ces indications, le moment approprié pour régulariser notre situation.

Notre projet correspond pleinement aux objectifs affichés de la révision allégée n°2, tels que présentés par l'Agglomération du Bocage Bressuirais, à savoir :

Intégrer une nouvelle offre d'hébergement touristique.

Favoriser les hébergements légers de loisirs.

Assurer une bonne insertion paysagère et environnementale.

Et soutenir les projets cohérents avec l'identité et l'attractivité du territoire.

La cabane flottante constitue un hébergement léger et respectueux de l'environnement, situé dans un cadre naturel, sans impact notable sur les milieux environnants.

Elle répond à une demande réelle pour des hébergements touristiques insolites et écoresponsables, contribuant au rayonnement du Bocage Bressuirais tout en respectant les critères environnementaux, paysagers et de localisation fixée par la collectivité.

Pour toutes ces raisons, nous sollicitons respectueusement que la parcelle CB 141, au lieu-dit Riparfond à Bressuire, soit identifiée comme STECAL dans le cadre de la révision allégée n°2 du PLUi, afin de permettre la pérennisation réglementaire de

cette activité touristique, en parfaite cohérence avec les objectifs de la démarche engagée.

Nous restons à disposition pour tout complément d'information ou visite sur site.

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

Berthelot Vincent et Vanessa
19 bis rue du colombier – 79300 Bressuire
Tél : 0684634031
Courriel : vinz_vanes@live.fr

Contribution n°15 (Email)

Proposée par Met Mme Sourisseau
(gt.sourisseau@orange.fr)
Déposée le vendredi 5 décembre 2025 à 20h29

Suite à l'enquête publique étang du Temple

Objet : Suite à l'enquête publique étang du Temple

Bonsoir

Suite à l'enquête publique et par ce mail nous vous faisons savoir que nous nous opposons au projet touristique de l'étang de notre commune du Temple. C'est le seul lieu ressourçant et calme qu'offre notre petite commune. Nous y passons très régulièrement que ce soit à pied ou pour un footing matinal, petit tour à vélo avec nos enfants, petits pique-nique en famille l'été ou même balade quotidienne des chiens accompagnés de leurs maîtres. De plus des projets sont en cours pour faire vivre ce petit coin paisible aux habitants de la commune. Nous sommes contre le projet d'un camping ! Ou toute autre activité touristique sur ce lieu. En espérant que notre avis sera pris en considération. Cordialement Mr et Mme Sourisseau

Contribution n°16 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le lundi 8 décembre 2025 à 10h42

Suite à la parution D'une enquête publique concernant un hébergement. Se situant à Saint-André-sur-Sèvre. Au lieu-dit La beurrerie, j'aimerais vous faire par de certaines constatations sur site. Il y a un mobile home en bois (gîte) pour Y séjourné, il y a pas eu de permis de construire d'établi. Le raccordement électrique câble Non conforme poser à même le sol et raccordements d'eau fait avec un tuyau d'arrosage de jardin Poser à même le sol. Il est étonnant que le propriétaire des lieux (profession architecte d'intérieur) ne connaisse pas les règles de sécurité. En cas d'incendie, pas de lieu de pompage pour les pompiers ? Qui sera responsable ? Également autres constatations sur la propriété, une haie de bambou, plantée très proche de la route communale. Qui rend celle-ci très dangereuse a utiliser. Si on va à la campagne pour faire de l'agrotourisme, on s'adapte à la campagne qui preexiste et non l'inverse, et on respecte les règles du plan d'urbanisme., je vous prie de faire le nécessaire. Pour que la situation soit régularisée. En cas de sinistre ou d'accident, de la voie publique.

Contribution n°17 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le lundi 8 décembre 2025 à 13h21

pièce complémentaire pour la contribution n°8 concernant le site de la rue du Stade à Combrand.

1 document associé

contribution_17_Web_1.pdf

Fortin Jean -François

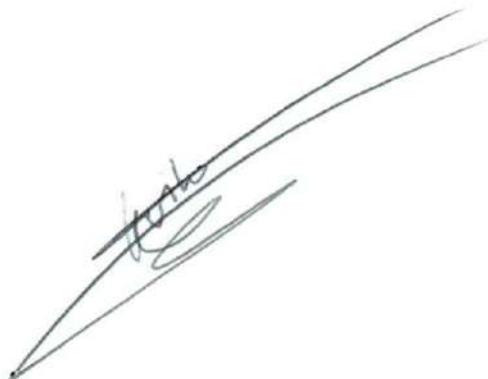
Laurent MORISSET

le 1 décembre 2025

Bonjour

Après lecture de ton projet activité d'hébergement touristique sur le terrain que j'exploite actuellement, celui ci est plutôt intéressant sur la partie écologie et environnementale et n'aura aucun impacte particulier sur le pâturage des animaux approximer,

Cordialement

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Laurent Morisset', is written over a horizontal line. The signature is stylized and slanted upwards to the right.

Contribution n°18 (Web)

Proposée par lafontaine Pauline

(pauline.dadot19@gmail.com)

Déposée le vendredi 12 décembre 2025 à 16h46

Je souhaite faire une demande de modification de classement d'une zone en NLc1 vers une zone en NLc2 afin d'envisager un projet de 5 HLL.

En fichier vous trouverez la parcelle concernée, ainsi que le projet envisagé.

Merci pour votre attention.

cordialement

5 documents associés

contribution_18_Web_1.pdf

contribution_18_Web_2.png

contribution_18_Web_3.pdf

contribution_18_Web_4.pdf

contribution_18_Web_5.png

DEMANDE DE CHANGEMENT DE CLASSIFICATION DE PARCELLES / MONCOUTANT SUR SEVRE

Pour :

Communauté de commune du bocage Bressuirais / Enquête publique PLUI
Madame la Commissaire-enquêteur,
27 boulevard du Colonel Aubry – BP 90184 - 79304 BRESSUIRE Cedex.

Madame la commissaire-enquêteur,

Nous demandons une **modification de classification** d'une partie de la parcelle numérotée : AC 0372 (voir fichier ci-joint) de la **zone de Pescalis**, basée sur la commune de **Moncoutant sur sèvre 79320**, actuellement classée en **NLc1**, nous demandons à ce qu'elle soit classée **NLc2** afin de pouvoir envisager :

-La réalisation d'hébergements insolites avec **3/4 cabanes sur pilotis** autour du plan d'eau et **1/2 cabanes flottantes** sur le plan d'eau.

Actuellement ce classement NLc1 ne permet pas la construction de HLL comme le stipule le PLU actuel ainsi que le futur PLUi révisé (ci-joint les documents).

Notre hébergement insolite sera destiné à accueillir des touristes de passage dans la région et généralement à la nuitée car les tarifs sont plus élevés de par son exception et ses diverses prestations. Ce type d'hébergement ne s'adresse pas aux clients cherchant une location à la semaine, on laisse ce type de clientèle aux campings, gîtes et notamment à Pescalis. Le but n'étant pas de jouer la concurrence mais de diversifier l'offre dans la commune en proposant autre chose.

L'idée est de créer des hébergements type cabane en bois en hauteur mais sans utiliser les arbres (sur pilotis), utiliser aussi l'eau avec des cabanes flottantes, avec une vue sur la nature tout en gardant de bonnes commodités, prestations et services (cuisine, sanitaires, électricité, lits faits, cadeaux d'accueil, vélo à disposition etc....).

Nous souhaitons travailler avec le maximum de commerces et artisans de Moncoutant pour la nourriture (panier garni avec saveur de gâtine), les fleuristes (flor et lys), les journaux (maison de la presse), les restaurants, les bars etc.

Nous voulons que les clients profitent de la commune à travers ses balades en forêt, autour des étangs, des différents commerces, de la piscine, des restaurants, des bars etc...

Aussi, nous travaillons actuellement dans un espace boisé de 4 hectares depuis plus de 20 ans et avons su protéger notre forêt et l'utiliser en bonne intelligence.

Restant à votre disposition,

Bien Cordialement,

Mme Lafontaine 06-87-39-72-38 / Mr Lafontaine 06-81-00-15-34



1.4. Objets de la procédure

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1 Evolution pour le secteur NLc1:

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

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

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

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

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

Dans le sous-secteur NLc1 uniquement :

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

Article N2.1 (en lieu et place des dispositions actuelles)

« Dans le secteur NLc1 uniquement :

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

Article N2.2 (en lieu et place des dispositions actuelles)

« Dans le secteur NLc1 uniquement :

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

3.2 Evolution pour le secteur NLc2

L'évolution de règlement proposé permet de répondre aux conséquences de modifications des dispositions propre au secteur NLc1 permettre les possibilités de changement de destination des bâtiments couverts par les STECAL NLc2 pour les activités liées à l'activité touristique telles qu'accueil, sanitaires, salle commune, salle de réceptions, d'expositions et d'activités de loisirs ;

- Adapter des règles d'implantation des HLL sur le secteur NLc2 du Moulin du Guy à Montravers pour tenir compte de l'aléa inondations.

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

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

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

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

Dans le secteur NLc 2 uniquement :

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

Article N2.1 (en lieu et place des dispositions actuelles)

« Dans le secteur NLC2 uniquement :

- Hébergement touristique, sous la forme de constructions liées aux structures d'accueil autorisées à l'article N2.2 (locaux et équipements communs, HLL, RML), et sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - Dans la limite de 10 unités pour les HLL (article R111-37 du code de l'urbanisme), que celles-ci soient implantées dans ou en dehors de l'une des structures d'accueil autorisées à l'article N2.2,
 - De créer un rez-de-chaussée situé à une hauteur minimale de 1.5 mètre au-dessus du terrain naturel et permettant la libre circulation des eaux. Cette disposition s'applique uniquement aux hébergements à implanter au sein du secteur NLC2 localisé au lieu-dit « Le Moulin du Guy », commune de Montravers.
- Activités liées à l'activité touristique autorisée dans le secteur :
 - Uniquement par changement de destination d'un bâtiment existant dans le secteur, repéré ou non au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme),
 - Et uniquement à des fins d'accueil, de sanitaires, de salle commune, salle de réceptions, d'expositions, d'animations, d'activités de bien-être et de loisirs.

Article N2.2 (en lieu et place des dispositions actuelles)

« Dans le secteur NLC2 uniquement :

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



Contribution n°19 (Email)

Proposée par Patrick GEFRIAUD
(patrickgeffriaud@gmail.com)
Déposée le lundi 15 décembre 2025 à 10h39

Demande de repositionnement de STECAL NLc2 La Beurrerie Saint André sur Sèvre

Objet : Demande de repositionnement de STECAL NLc2 La Beurrerie Saint André sur Sèvre

Madame la Commissaire enquêteur,

Nous avons pris connaissance à regret de l'avis défavorable de l'Etat à propos de notre projet d'hébergement type HLL au Moulin du Guy à Montravers.

Pour mémoire, avant de déclencher le projet du Moulin du Guy, notre intention première était de compléter l'offre d'hébergement de notre propriété actuelle de La Beurrerie (St André sur Sèvre) d'où la présence de STECAL NLc2 sur ce site. Avec le projet du Moulin du Guy, nous avons fait une demande sous forme « d'échange » de STECAL entre les deux sites.

Comme le projet du Moulin du Guy n'est pas réalisable, nous souhaiterions conserver un STECAL NLc2 sur notre propriété de La Beurrerie en le positionnant sur un HLL existant.

Cette HLL de 24 m2 destinée à la location touristique est installée sur le site depuis 2010 et identifiée comme tel auprès de l'Office de Tourisme et de la Commune. Elle complète l'offre d'hébergement en location saisonnière du Domaine de La Beurrerie.

Ce repositionnement de STECAL permettrait d'identifier cet hébergement pour d'éventuelles évolutions et de continuer à valoriser l'accueil touristique haut de gamme dans ce secteur du bocage.

Afin de faciliter le traitement de notre demande, vous trouverez ci-joint des photos de cette HLL ainsi qu'un plan de localisation.

Restant à votre disposition pour de plus amples informations.

Merci pour votre attention.

Cordialement

Patrick GEFRIAUD

5 documents associés

contribution_19_Email_1.jpeg
contribution_19_Email_2.jpeg
contribution_19_Email_3.jpeg
contribution_19_Email_4.jpeg
contribution_19_Email_5.jpeg











Contribution n°20 (Web)

Proposée par Jessica

(jessica.queruel@hotmail.fr)

Déposée le lundi 15 décembre 2025 à 14h20

Adresse postale : La Parisiere 79240 Moncoutant sur sèvre

Madame, Monsieur bonjour,

Je souhaiterais faire une demande de changement de destination sur une grange et un T à cochon (coller à ma maison d'habitation) de bâtiment agricole en bâtiment d'habitation afin de réaliser mon projet de gîte rural au lieu dit La Parisiere à La chapelle Saint Etienne.

Vous trouverez ci-joint les plans de situation de mon projet.

Merci de votre attention.

Bien cordialement Jessica Queruel

2 documents associés

contribution_20_Web_1.PNG

contribution_20_Web_2.PNG

Maison d'habitation

Grange

Petit T a cochon



Section : AE, parcelle n°0103, n° INSEE 075



Contribution n°21 (Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais)

Proposée par PROUST François

Déposée le lundi 15 décembre 2025 à 16h55

Adresse postale : 13 rue Raoul Ardent 79300 Bressuire

Contribution déposée sur le registre papier disponible au siège de la Communauté d'Agglomération du bocage Bressuirais le 15/12/2025. Se référer aux documents scannés.

1 document associé

contribution_21_Community d'Agglomération du Bocage Bressuirais_1.pdf

le 16.12.1985.

La construction bonnibique élodé par l'effric
il ya qelques années, a été faite en toute
illégalité; de plus ce chalet a été érie dans un but
sûr et de rapport. Il se situe pour-a part à
moins de 500m d'un site historique, et je pense
que les fonctionnaires ont leur mot à dire.
Ce maxime a poussé le Dico jusqu'à faire
passer l'eau et l'électricité sur ses propres
terrains et en danger l'exploitation du terrain
les fils électriques n'étant pas protégés par
une gaine quelconque et enterrés à la hauteur
d'un rocher de charbon ce qui aurait pu apporter
un accident au niveau de l'exploitation. Je demande également
qu'il soit procédé à des analyses de sol autour et
surtout en dessous de cette cabane, car la présence
directe le chalet est de nature à émettre de la vapeur sur
plusieurs mètres carrés et l'on pourrait supposer que les
eaux usées se déversent directement dans la prairie
de l'habitation des terrains forestiers.

H. Trouss



Le Maire de Saint-André-Sur-Sèvre

A

Monsieur PROUST François
Gérant société civil Proust
13 Rue Raoul Ardent
79300 BRESSUIRE

Objet : Réponse à votre courrier du 21 Octobre 2024

Monsieur PROUST,

Je fais suite à votre courrier du 21 octobre 2024, relatif à la présence d'un chalet sur la parcelle AY 50, située à la Beurerie, et aux diverses problématiques que vous soulevez concernant cette construction, ainsi que les installations associées.

Je vous remercie pour les informations que vous m'avez transmises et je prends bonne note de vos préoccupations concernant le respect des réglementations en matière d'urbanisme, ainsi que des conditions d'évacuation des eaux usées et des installations non concertées. Vous soulevez en effet des points importants, et il est essentiel que la situation soit clarifiée pour éviter tout litige futur, notamment dans le cadre de la vente de la propriété en question.

Concernant la construction du chalet, je vais m'assurer que les services compétents procéderont à une vérification auprès du cadastre, ainsi qu'une inspection sur le terrain afin de vérifier la conformité de cette construction avec les règles d'urbanisme en vigueur. Si des irrégularités sont constatées, nous prendrons les mesures nécessaires pour y remédier.

Pour ce qui est des installations concernant le tuyau d'eau et le fil électrique traversant votre terrain, cela relève d'un problème de voisinage qui nécessite une régularisation. Je vous encourage à prendre contact avec M. GEFFRIAUD afin d'apporter une solution à ce problème. Si le dialogue avec votre voisin s'avère compliqué, vous pourrez me solliciter pour une médiation.

En ce qui concerne l'évacuation des eaux usées et la présence d'un éventuel cloaque, il est en effet préoccupant que cette situation n'ait pas été abordée de manière officielle. Là encore, nous veillerons à ce qu'une inspection soit menée pour s'assurer que les installations respectent les normes environnementales et d'assainissement.

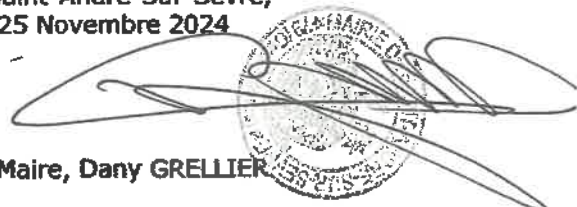
Je suis néanmoins surpris de votre intérêt pour l'environnement, vu le nombre important d'hectares, de prairie naturelle et de zone humide, que vous avez détruit.

Je vous remercie de m'avoir alerté sur ces différents points. Soyez assuré que nous mettrons tout en œuvre pour que la situation soit régularisée et qu'aucun problème ne survienne pour le futur acquéreur de la propriété. Je reste à votre disposition pour tout complément d'information et pour organiser une rencontre si vous le souhaitez.

Dans cette attente, je vous prie d'agréer, Monsieur PROUST, l'expression de mes salutations distinguées.

A Saint-André-Sur-Sèvre,
Le 25 Novembre 2024

Le Maire, Dany GRELLIER



Monsieur PROUST FRANCOIS

Le 21/10/2024

Gérant société civile Proust

13 RUE RAOUL ARDENT

79300 BRESSUIRE

OBJET : information sur la présence d'un chalet

Monsieur le Maire de St André sur sèvre,

Je viens par la présente porter à votre connaissance la présence d'un chalet construit il y a quelques années par un certain M. Geffriaux ;

Je me manifeste à ce jour car j'ai ouïe dire que l'habitation sise à la « Beurerie » était en vente et sans vouloir jouer le « chevalier blanc » je ne voudrais pas que le nouvel acquéreur soit confronté à de futurs problèmes avec le voisinage représenté par la Sté Civile Proust.

Pourquoi je me manifeste si tard :

- Si je regarde le cadastre il n'est stipulé nulle part la présence d'une habitation sur la parcelle AY 50.

- Lors d'une nième discussion avec les propriétaires représentés par Mme Destailleur et M Geffriaux

Propriétaires de la « Beurerie » ; soit disant ils avaient subi une inondation dans leur habitation due à la pente naturelle de la prairie ; ne voulant pas faire de vagues nous avons procédé à creuser un fossé d'écoulement sur notre terrain et au-dessus de leur propriété où nous avons respecté la limite des 5 mètres par rapport à la séparation des propriétés.

Quel fut notre étonnement dans le creusage de ce fossé par la présence d'un tuyau d'eau (type tuyau d'arrosage) partant de la résidence principale vers le chalet et cerise sur le gâteau la présence d'un fil électrique (non protégé) venant de la même provenance et le tout traversant la prairie AY 51 donc chez moi. (Je rappelle qu'il n'y a jamais eu de concertation pour cette installation plus que précaire).

Enfin dernière chose qui me semble très importante : nous pensons très fortement que les eaux usées de ce chalet s'évacuent très probablement dans la prairie AY 45 en contrebas via le cours d'eau « le Sevreau », présence d'un cloaque juste en face de ce pavillon.

Je vous laisse seul juge des principes écologiques sinon extrémistes de ces gens-là qui voudraient faire appliquer aux autres ce qu'ils sont incapables d'appliquer à eux-mêmes.

Je me tiens à votre disposition pour vous prouver tout ce que je viens de vous mentionner ci-dessus.

Cordialement

Pour la Sté Civile Proust

Le gérant F. Proust

Contribution n°22 (Web)

Proposée par Claire Delhomme
(delhommeclaire6@gmail.com)
Déposée le mardi 16 décembre 2025 à 09h40
Adresse postale : La Ferrière 79300 Bressuire

Mon projet initial était de créer un gîte de groupe dans la grange de notre propriété sur une surface de 250m². Malheureusement, le projet semble inaccessible financièrement pour le moment.

Quand j'ai eu connaissance de la potentielle disponibilité des bâtiments adjacents à notre propriété (aujourd'hui propriété de l'Agglo2b), mon projet a évolué.

Comme indiqué dans la présentation ci-jointe, mon projet comprend 3 étapes, chacune avec des échéances différentes. Les voici :

1. Le gîte 4 personnes dans la maison : travaux nécessaires : cuisine, changement des ouvertures à l'étage, décoration, création d'une terrasse extérieure, mise aux normes de la fosse sceptique
2. Aménagement de l'ancienne cave en abris vélo sécurisé
3. Création de 3 studios dans les anciens toits et aménagement de la grange avec la création d'un 4ème studio et d'une salle commune pour les studios : cuisine/salon : travaux de rénovation complète, création d'ouvertures, huisseries, isolation, assainissement, terrasses extérieures, aménagement et décoration

Dans les documents joints, vous trouverez un plan des bâtiments ainsi qu'une étude de marché. L'idée avec ce nouveau projet étant également de capitaliser sur la dynamique lancée par l'agglomération avec le développement du cyclotourisme.

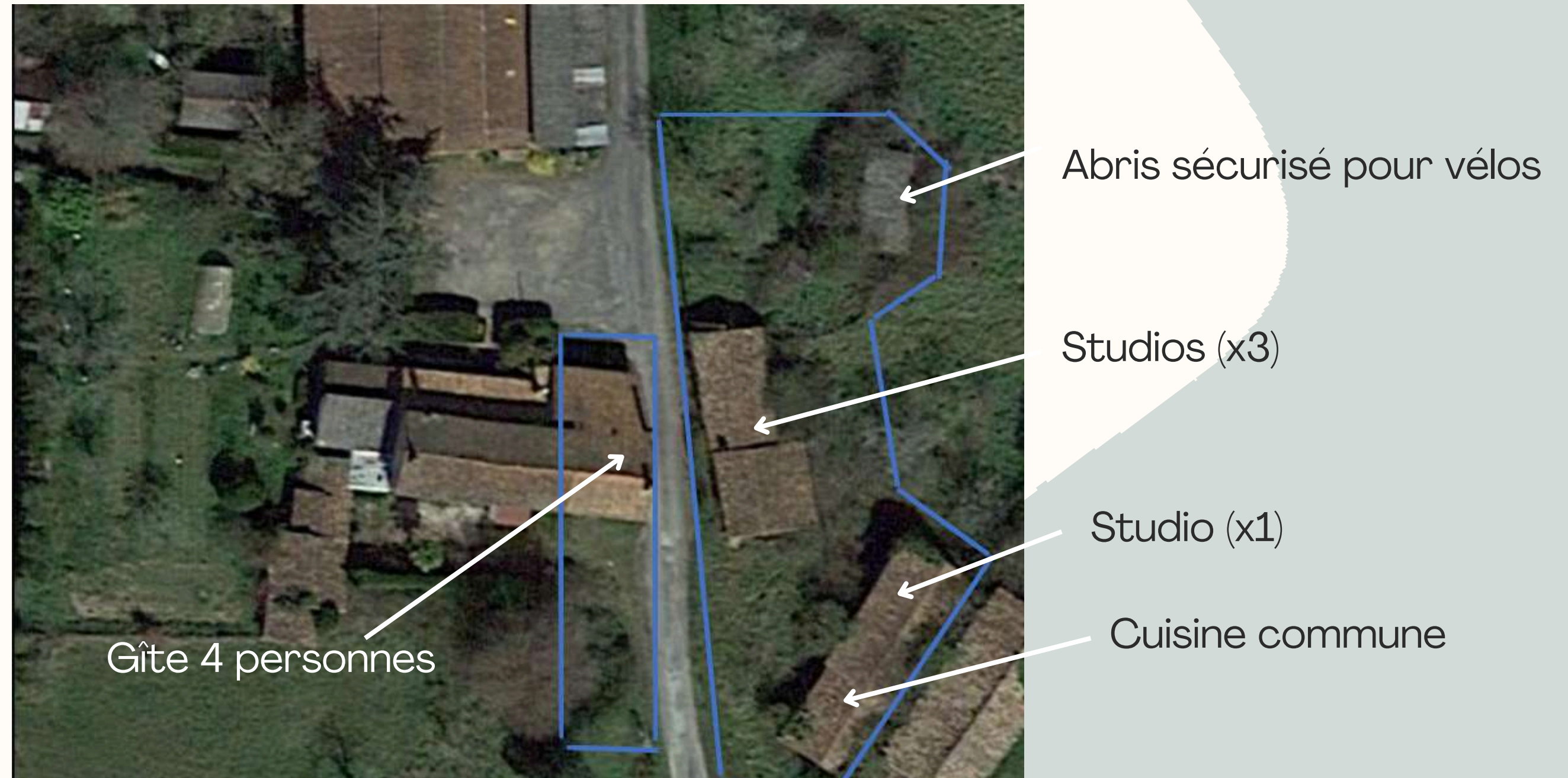
2 documents associés

contribution_22_Web_1.pdf
contribution_22_Web_2.PNG

Projet gîtes La Ferrière

Les gîtes de Gisèle

Projets de gîtes La Ferrière



Etude de marché



AU NIVEAU NATIONAL :

- 1 million de gîtes/chambres d'hôtes en France
- Après COVID : on voyage plus souvent mais moins longtemps et plus près de chez soi
- 88% des vacanciers français ont choisi la France comme destination (2023, ADN Tourisme)
- Hausse de fréquentation des destinations montagnes et campagnes en été (2023, ADN Tourisme)
- Plus de demandes en arrière-saison (fin août, septembre, octobre)
- Contexte d'inflation : recherche de location moins prisées et moins chères
- Augmentation des demandes en logements locatifs (+12% en 2023)

AU NIVEAU LOCAL :

- Pour un gîte 4 pers (moyenne nb de nuits annuelles) :
Moyenne basse : 91 nuitées (soit 23 locations ou 12 weekend)
Moyenne haute : 250 nuitées (soit 62 locations ou 31 weekend)
- Profil des visiteurs :
 - Originaire des **régions voisines** (Nouvelle Aquitaine, Pays de la Loire, Bretagne)
 - Principales activités : **Farniente, vélo** (OT, 2020)
 - Motifs des visites en Deux-Sèvres : **amis, famille, campagne** (OT, 2020)
- Forte **demande des entreprises** pour loger des personnels temporaires (ex chantier installation de la fibre, installation d'éoliennes, etc.) pour des périodes courtes de 3 à 4 semaines.



Le gîte 4 personnes

Cible : vacanciers, familles, entreprises

- 2 chambres (1 lit double, 2 lits jumeaux)
- Pièce de vie et cuisine au rez-de-chaussée
- Terrasse
- Cheminée
- Proximité Bocapole + attractions touristiques

Points faibles :

- proche de la route
- espace extérieur limité

La concurrence directe – Gîte 4 pers.



Gîte “cocooning”

183€ pour 2 nuits

Points forts:

- Travaux de rénovation récents

Points faibles:

- 1 chambre



La cinquième

280€ pour 2 nuits

Points forts:

- Travaux de rénovation récents
- 2 chambres
- Linge de maison fourni
- Arrivée autonome

Points faibles:

- Localisation



Logement cosy

538€ pour 2 nuits

Points forts:

- 2 chambres
- Arrivée autonome
- Localisation

Points faibles:

- Prix
- Chambres en sous-sol ?

L'offre – gîte 4 personnes

Tarif nuitée (haute/basse saison)

2 nuits minimum en basse saison, location semaine en haute saison

Services inclus:

- draps et serviettes de toilettes
- produits ménager

Services en supplément:

- ménage (90€)
- Petit déjeuner

Les studios

Cibles : cyclotouristes, salariés temporaires

- cuisine et salle de repos communes
- salle de douche
- Abris vélo sécurisé
- Terrasse sur jardin
- Proximité piste cyclable (Vélidéale)
- Proximité commerces (restaurant, boulangerie)



La concurrence directe – studio



Petit appartement

67€ / nuit

Points forts:

- Localisation
- Terrasse
- Literie neuve
- 2* gîte de France

Points faibles:

- Décoration
- Sous-sol maison proprio ?



Duplex élégant

119€ / nuit

Points forts:

- Superficie (50m²)
- Belle rénovation et charme de l'ancien
- Terrasse sur grand terrain

Points faibles:

- Localisation (La Jobtière)



La Bressuiraise

99€ / nuit

Points forts:

- Rénovation récente
- Grande sdb
- Arrivée autonome
- Localisation

Points faibles:

- Prix

L'offre – studios

Tarif nuitée (haute/basse saison) pour les cyclotouristes ou semaine pour les salariés

Services inclus:

- abris vélo sécurisé + matériel de réparation (partenariat avec magasin vélo ?)
- draps et serviettes de toilettes

Service en sus:

- petit déjeuner
- lessive

Les tarifs

	Haute saison	Moyenne saison	Basse saison	Prestations supp.
Gîte 4 pers.	450€ la semaine	250€ pour 2 nuits	250€ pour 2 nuits 400€ la semaine	Ménage 90€ Petit déjeuner le 1er jour
Studio	75€ la nuit 400€ la semaine	75€ la nuit 400€ la semaine	60€ la nuit 400€ la semaine	Lessive Petit déjeuner

Saisonnalité

- Haute saison: juillet/août, vacances scolaires, week-end de mai avec des ponts
- Moyenne saison: mai, juin, septembre
- Basse saison: le reste de l'année, comprends le chauffage en hiver



Merci !

Projets de gîtes La Ferrière



Abris sécurisé pour vélos

Studios (x3)

Studio (x1)

Cuisine commune

Gîte 4 personnes

Contribution n°23 (Email)

Proposée par Comité des Fêtes du Temple
(comitedutemple79@gmail.com)
Déposée le mardi 16 décembre 2025 à 20h44

Conservation de l'étang du Temple pour les riverains

Objet : Conservation de l'étang du Temple pour les riverains

Bonsoir Madame la commissaire enquêteuse,

C'est au nom de tout le comité des fêtes du Temple que je vous fais parvenir ce courrier. Nous avons eu connaissance du projet de vente de l'étang du Temple et de l'extension de la zone d'activité de la Goulle d'or via l'affichage sur site. C'est un mélange de stupeur et de tristesse qui nous envahit en apprenant cette nouvelle.

Notre bureau a repris le comité des fêtes du Temple et a enfin réuni une équipe suffisante pour organiser des événements, après 2 années de travail durant lesquelles nous avons tout de même pu organiser un concours de pêche à la truite en collaboration avec l'AAPPMA de Saint Laurent sur Sèvre. Nous avons également repris activement les ventes de cartes de pêche afin de renflouer les finances de l'association et lâcher (acheter) du poisson pour entretenir ce loisir.

L'étang du Temple a été creusé par les habitants de la commune il y a plus de quarante ans, des habitants encore fiers de nous raconter comment ils l'ont creusé et ont créé ce site. Depuis toutes ces années, c'est notre comité des fêtes qui est en charge de sa gestion, qui empoissonne l'étang, le vidange, gère les cartes et permet aux riverains de profiter de ses abords pour les pique-niques et la pêche. Nous souhaitons organiser un concours de pêche cette année ainsi que d'autres activités festives. C'est un lieu de choix pour les riverains, un site naturel et de loisir, le seul qu'il nous reste sur la commune pour promener les enfants en sécurité sans prendre un véhicule.

Au-delà de ces préoccupations, cet étang permet de créer du lien, de se retrouver entre habitants de la commune pour partager des moments conviviaux et mixer les générations.

Nous espérons sincèrement que notre intervention ne sera pas vaine et que nous aurons rencontré toute votre attention afin de sauver notre étang, si cher aux habitants du village. Nous nous opposons avec ferveur au projet de développement touristique à l'étang du Temple ainsi qu'à l'extension de la zone de la Goulle d'or à l'étang et ses abords.

Espérant, Madame la commissaire enquêteuse, que vous serez en mesure de stopper ce projet qui a été monté sans même nous en informer (alors que nous sommes en train d'organiser le concours de pêche à la truite...), je vous prie d'agréer l'expression de notre considération.

Romain Ange
Président du comité des fêtes du Temple

Contribution n°24 (Web)

Proposée par CONTAMINE JÉRÔME

(jerome.contamine@gmail.com)

Déposée le mercredi 17 décembre 2025 à 09h56

Adresse postale : 2 lieu dit La Buchellerie 79320 Moncoutant sur Sèvre

Madame la commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique susvisée, je souhaiterais demander un changement de destination d'une grange/garage/remise/salle de jeux située auprès de ma maison à Moncoutant sur Sèvre (commune déléguée du Breuil Bernard)

La parcelle concernée est la parcelle A46, commune déléguée du Breuil Bernard 79320 sur la commune de Moncoutant sur Sèvre.

Le projet aurait pour objet l'aménagement intérieur d'une salle de réception au sein d'une dépendance existante (remise/garage/salle de jeux) du domaine de la Buchellerie.

Des travaux sur le clos couvert du bâtiment ayant déjà été réalisés suite à l'obtention d'une déclaration de travaux (DP 07917921 E0078) en 2023, les interventions projetées sur le bâtiment existant concerneraient uniquement l'aménagement

intérieur de celui-ci afin d'y développer une salle de réception au rez-de-chaussée.

La salle serait essentiellement à usage privé . Toutefois, j'envisage que cette salle puisse être louée occasionnellement .

A cette fin , les études seront conduites dans le but de concevoir une salle de réception pouvant accueillir du public.

A ce titre le projet sera étudié avec un contrôleur technique qui s'attachera à vérifier que l'ensemble des dispositions réglementaire tant en sécurité incendie que du point de vue de l'accessibilité, soient bien respectés, afin d'établir en fin de travaux les attestations nécessaires permettant l'ouverture de la salle. (Sécurité l'incendie : respect des nombres de point et unité des sorties de secours suivant l'effectif, réaction au feu des revêtements sol/mur/plafond, installation électrique, système d'alarme, moyen de secours etc.), (Accessibilité : Cheminement, accès, atteinte et usages, installation sanitaire adapté, etc.).

La salle de réception serait classée en type L (salle de « réunion » sans spectacle).

L'ensemble est constitué d'une salle de réception au rez-de-chaussée (accessible au public) et d'une salle de jeux existante conservée à l'étage (non accessible au public).

La surface de plancher existante au rez-de-chaussée d'environ 115m². Le projet ne créerait pas de surface de plancher supplémentaire.

Vous trouverez ci après

- 1 plan masse
- 1 courte notice descriptive du projet
- 1 plan de situation

Je pense que ce projet ne vient pas perturber les activités agricoles avoisinantes et s'inscrivent en totalité sur des parcelles m'appartenant et faisant partie des dépendances de ma maison et non des terres agricoles louées . A noter que les activités agricoles et les bâtiments d'élevage du Gaec La buchellerie sont concentrées sur d'autres parcelles , en particulier les parcelles A 866 et A 875. La stabulation restante située sur la parcelle A 635 est prévue être déplacée sur les mêmes parcelles et un hangar à fourrage complémentaire sera construit sur la parcelle A 829 (permis de construire PC 079179 25 00001 en date du 15/04/2025) . En espérant que vous voudrez bien considérer ma demande , je me tiens. Votre disposition pour toute question complémentaire et vous prie de croire à l'expression de mes sentiments distingués

Jérôme Contamine

3 documents associés

contribution_24_Web_1.pdf

contribution_24_Web_2.pdf

contribution_24_Web_3.pdf

CU 3 PLAN MASSE



CU2 : NOTICE DESCRIPTIVE DU PROJET

Objet du projet

Le projet a pour objet l'aménagement intérieur d'une salle de réception au sein d'une dépendance existante (remise/garage/salle de jeux) du domaine de la Buchellerie.

Des travaux sur le clos couvert du bâtiment ayant déjà été réalisés suite à l'obtention d'une déclaration de travaux (DP 07917921 E0078) en 2023.

Les interventions projetées sur le bâtiment existant concerneront uniquement l'aménagement intérieur de celui-ci afin d'y développer une salle de réception au rez-de-chaussée. Les études seront conduites dans le but de concevoir une salle de réception pouvant accueillir du public.

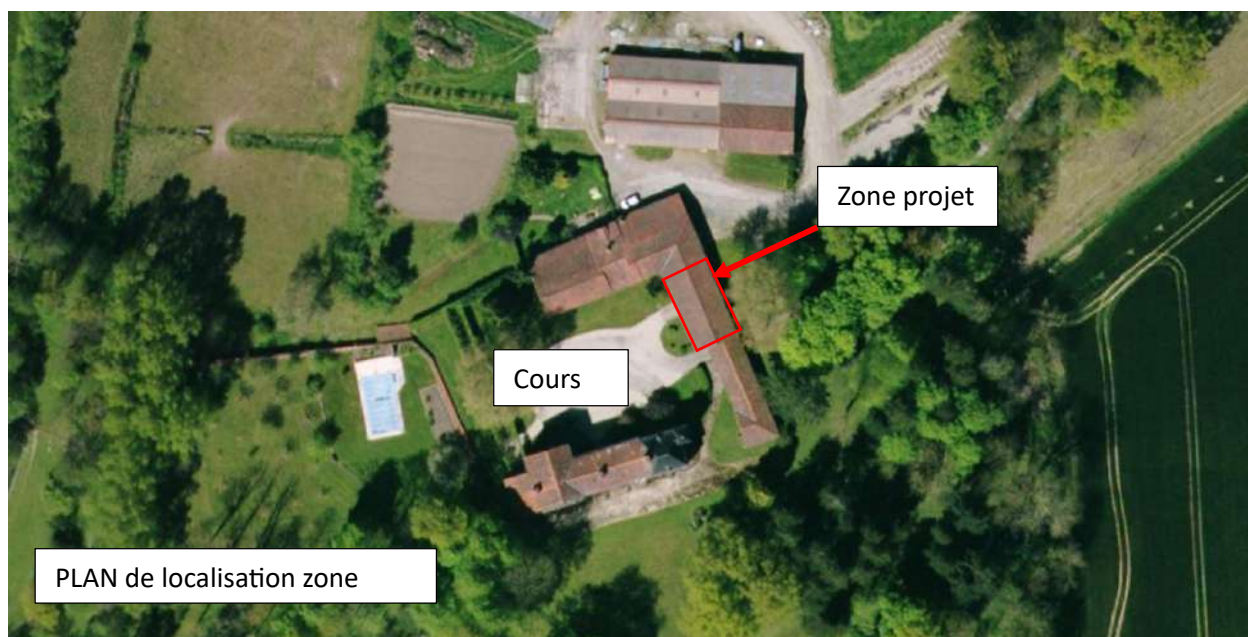
A ce titre le projet sera étudié avec un contrôleur technique qui s'attachera à vérifier que l'ensemble des dispositions réglementaire tant en sécurité incendie que du point de vue de l'accessibilité, soient bien respectés, afin d'établir en fin de travaux les attestations nécessaires permettant l'ouverture de la salle. (Sécurité l'incendie : respect des nombres de point et unité des sorties de secours suivant l'effectif, réaction au feu des revêtements sol/mur/plafond, installation électrique, système d'alarme, moyen de secours etc.), (Accessibilité : Cheminement, accès, atteinte et usages, installation sanitaire adapté, etc.).

La salle de réception serait classée en type L (salle de « réunion » sans spectacle). L'effectif est calculé sur la base de 1 pers/m² de la surface accessible au public, soit 92 personnes maximum.

L'ensemble est constitué d'une salle de réception a rez-de-chaussée (accessible au public) et d'une salle de jeux existante conservé à l'étage (non accessible au public).

La surface de plancher existante a rez-de-chaussée d'environ 115m². Le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire.

La demande de certificat d'urbanisme opérationnel porte donc sur la faisabilité d'un projet d'aménagement intérieur permettant la création au rez-de-chaussée d'une salle de réception pouvant accueillir du public dans une dépendance d'une habitation du domaine privé de la Buchellerie au Breuil Bernard, Moncoutant sur Sèvre.



PHOTOS EXTERIEURES DU BATIMENT EXISTANT CONCERNE PAR LE PROJET



Façade Est vue du chemin d'accès a la propriété. Façade Ouest depuis la cours



Façade Ouest sur cours (entrée principale de la salle)



Vue depuis le cours interieure



Vue depuis le cours intérieure

Contribution n°25 (Web)

Proposée par CONTAMINE JEROME

(jerome.contamine@gmail.com)

Déposée le mercredi 17 décembre 2025 à 10h09

Adresse postale : 2 lieu dit La Buchellerie 79320 Moncooutant sur Sèvre

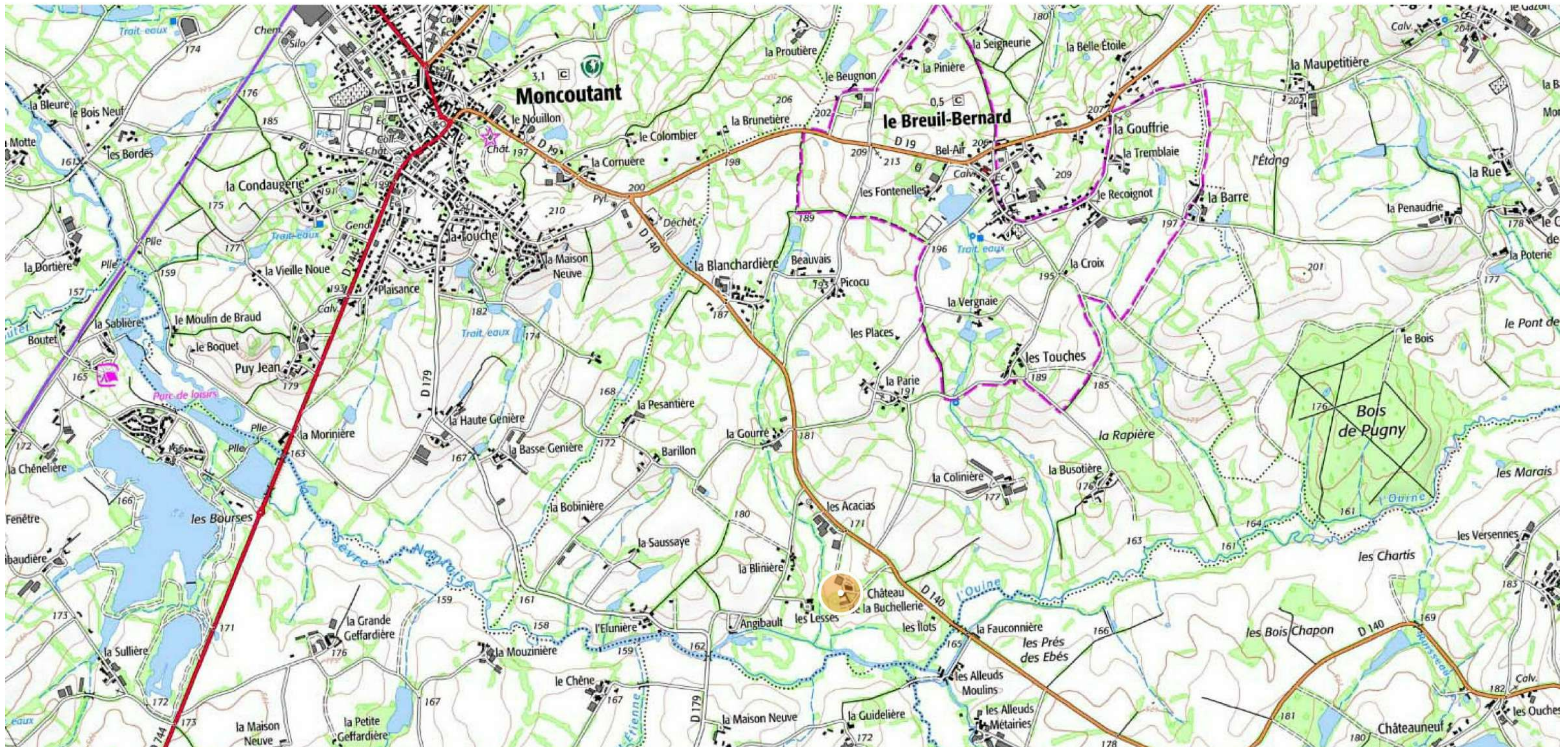
Complément à ma contribution n°24

En complément de la contribution susvisée, je précise que au cas ou la demande de changement de destination serait acceptée, certains bâtiments adjacents libérés par l'activité agricole (cf construction d'un nouveau hangar comme indiqué dans ma contribution 24), pourraient être aménagés en gîte . Ce projet et la possibilité de changement de destination correspondante , moins avancé pour le moment , permettrait de constituer un équipement touristique complet destiné à des familles , contribuant à la mise en valeur de cette partie du bocage à proximité de la Sèvre Nantaise .

1 document associé

contribution_25_Web_1.pdf

CU 1 PLAN SITUATION



Carte ING echelle 1/ 25 000

CADASTRE

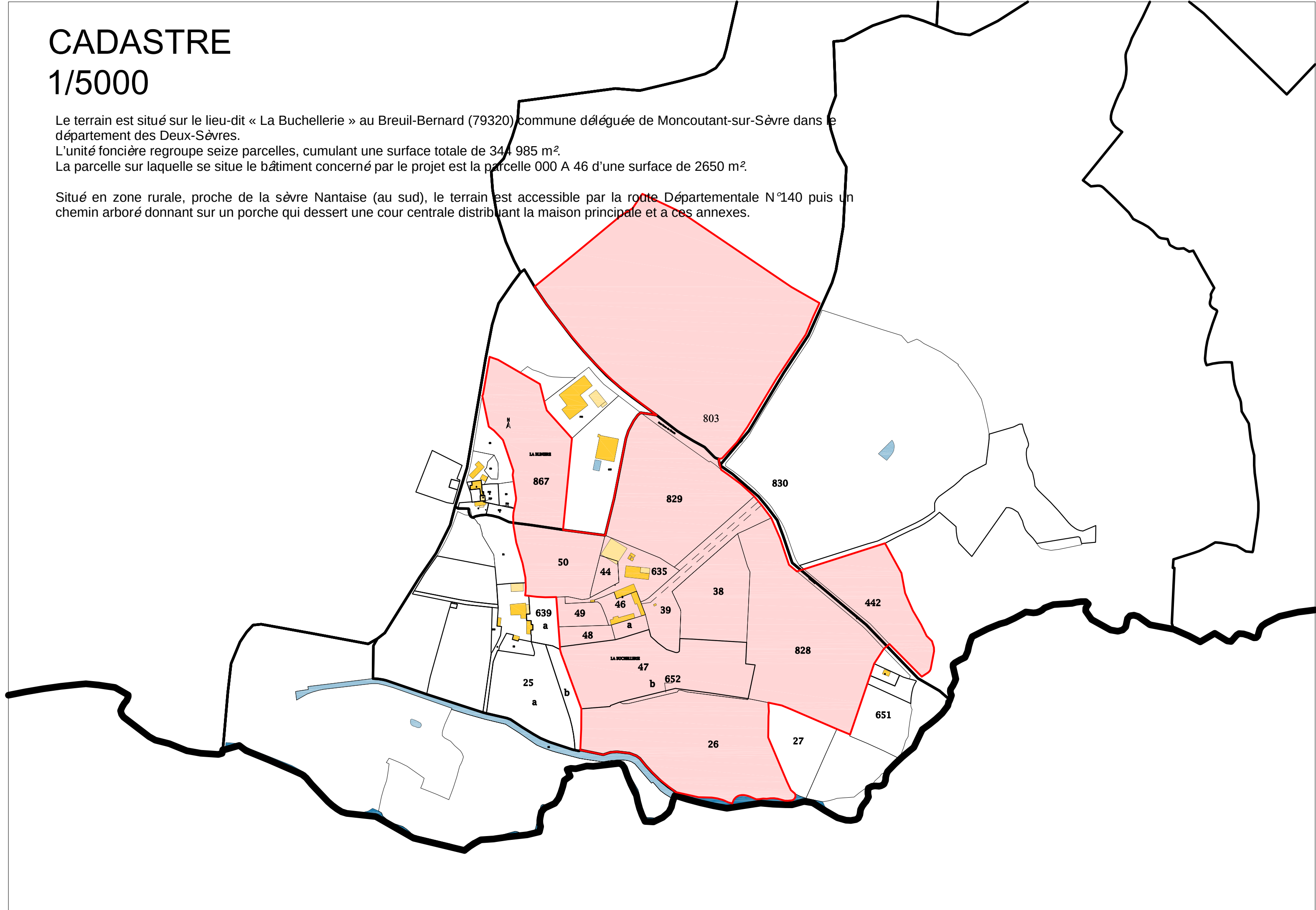
1/5000

Le terrain est situé sur le lieu-dit « La Buchellerie » au Breuil-Bernard (79320) commune déléguée de Moncoutant-sur-Sèvre dans le département des Deux-Sèvres.

L'unité foncière regroupe seize parcelles, cumulant une surface totale de 344 985 m².

La parcelle sur laquelle se situe le bâtiment concerné par le projet est la parcelle 000 A 46 d'une surface de 2650 m².

Situé en zone rurale, proche de la sèvre Nantaise (au sud), le terrain est accessible par la route Départementale N°140 puis un chemin arboré donnant sur un porche qui dessert une cour centrale distribuant la maison principale et a ces annexes.



CU 3 PLAN MASSE



Contribution n°26 (Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais)

Proposée par Dany ROBIN

Déposée le mercredi 17 décembre 2025 à 13h45

Adresse postale : 10 rue Auguste RODIN 79300 Bressuire

Contribution déposée sur le registre papier disponible au siège de la Communauté d'Agglomération du bocage Bressuirais le 16/12/2025. Se référer au document scanné.

1 document associé

contribution_26_Community d'Agglomération du Bocage Bressuirais_1.pdf

OBSERVATIONS DU PUBLIC

M. ROBIN Dany 07 88 73 35 39
10 rue Auguste ROBIN 79300 BRESSUIRE
Suite à abandon de mon projet (cf. M. Brouard)
en ce début d'année, je pose aujourd'hui la
question de le réintégrer dans le plan
en cours.

Projet: Petite ruine cadastrée dit "Le Pavillon"
25 m² qui pourrait être rénovée de façon
basique et atypique.

Réf. Cadastre BN 311 et 314.

P.S. Merci de me faire parvenir le résultat
de l'étude environnement et Biodiversité de
ces parcelles.

Contribution n°27 (Email)

Proposée par Contamine

(jerome.contamine@gmail.com)

Déposée le mercredi 17 décembre 2025 à 09h46

Demande de changement de destination d'une grange/garage/remise à Breuil Bernard (commune de Moncoutant sur Sèvre)

Objet : Demande de changement de destination d'une grange/garage/remise à Breuil Bernard (commune de Moncoutant sur Sèvre)

Madame la commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique susvisée , je souhaiterais demander un changement de destination d'une grange/garage/remise/salle de jeux située auprès de ma maison à Moncoutant sur Sèvre (commune déléguée du Breuil Bernard)

La parcelle concernée est la parcelle A46, commune déléguée du Breuil Bernard 70320 sur la commune de Moncoutant sur Sèvre.

Le projet aurait pour objet l'aménagement intérieur d'une salle de réception au sein d'une dépendance existante (remise/garage/salle de jeux) du domaine de la Buchellerie.

Des travaux sur le clos couvert du bâtiment ayant déjà été réalisés suite à l'obtention d'une déclaration de travaux (DP 07917921 E0078) en 2023.

Les interventions projetées sur le bâtiment existant concerneraient uniquement l'aménagement intérieur de celui-ci afin d'y développer une salle de réception au rez-de-chaussée.

La salle serait essentiellement à usage privé . Toutefois, j'envisage que cette salle puisse être louée occasionnellement .

A cette fin , les études seront conduites dans le but de concevoir une salle de réception pouvant accueillir du public.

A ce titre le projet sera étudié avec un contrôleur technique qui s'attachera à vérifier que l'ensemble des dispositions règlementaire tant en sécurité incendie que du point de vue de l'accessibilité, soient bien respectés, afin d'établir en fin de travaux les attestations nécessaires permettant l'ouverture de la salle. (Sécurité l'incendie : respect des nombres de point et unité des sorties de secours suivant l'effectif, réaction au feu des revêtements sol/mur/plafond, installation électrique, système d'alarme, moyen de secours etc.), (Accessibilité : Cheminement, accès, atteinte et usages, installation sanitaire adapté, etc.).

La salle de réception serait classée en type L (salle de « réunion » sans spectacle).

L'ensemble est constitué d'une salle de réception a rez-de-chaussée (accessible au public) et d'une salle de jeux existante conservé à l'étage (non accessible au public).

La surface de plancher existante a rez-de-chaussée d'environ 115m². Le projet ne créerait pas de surface de plancher supplémentaire.

Vous trouverez ci après

- 1 plan masse
- 1 courte notice descriptive du projet
- 1 plan de situation

Je pense que ce projet ne vient pas perturber les activités agricoles avoisinantes et s'inscrivent en totalité sur des parcelles m'appartenant et faisant partie des dépendances de ma maison et non des terres agricoles louées . A noter que les activités agricoles et les bâtiments d'élevage du Gaec La buchellerie sont concentrées sur d'autres parcelles , en particulier les parcelles A 866 et A 875. La stabulation restante située sur la parcelle A 635 est prévue être déplacée sur les mêmes parcelles et un hangar à fourrage complémentaire sera construit sur la parcelle A 829 (permis de construire PC 079179 25 00001 en date du 15/04/2025) . En espérant que vous voudrez bien considérer ma demande , je me tiens. Votre disposition pour toute question complémentaire et vous prie de croire à l'expression de mes sentiments distingués

Jérôme Contamine

2, lieu-dit la Buchellerie

79320 Moncoutant sur Sèvre

0603457666

Envoyé de mon iPad

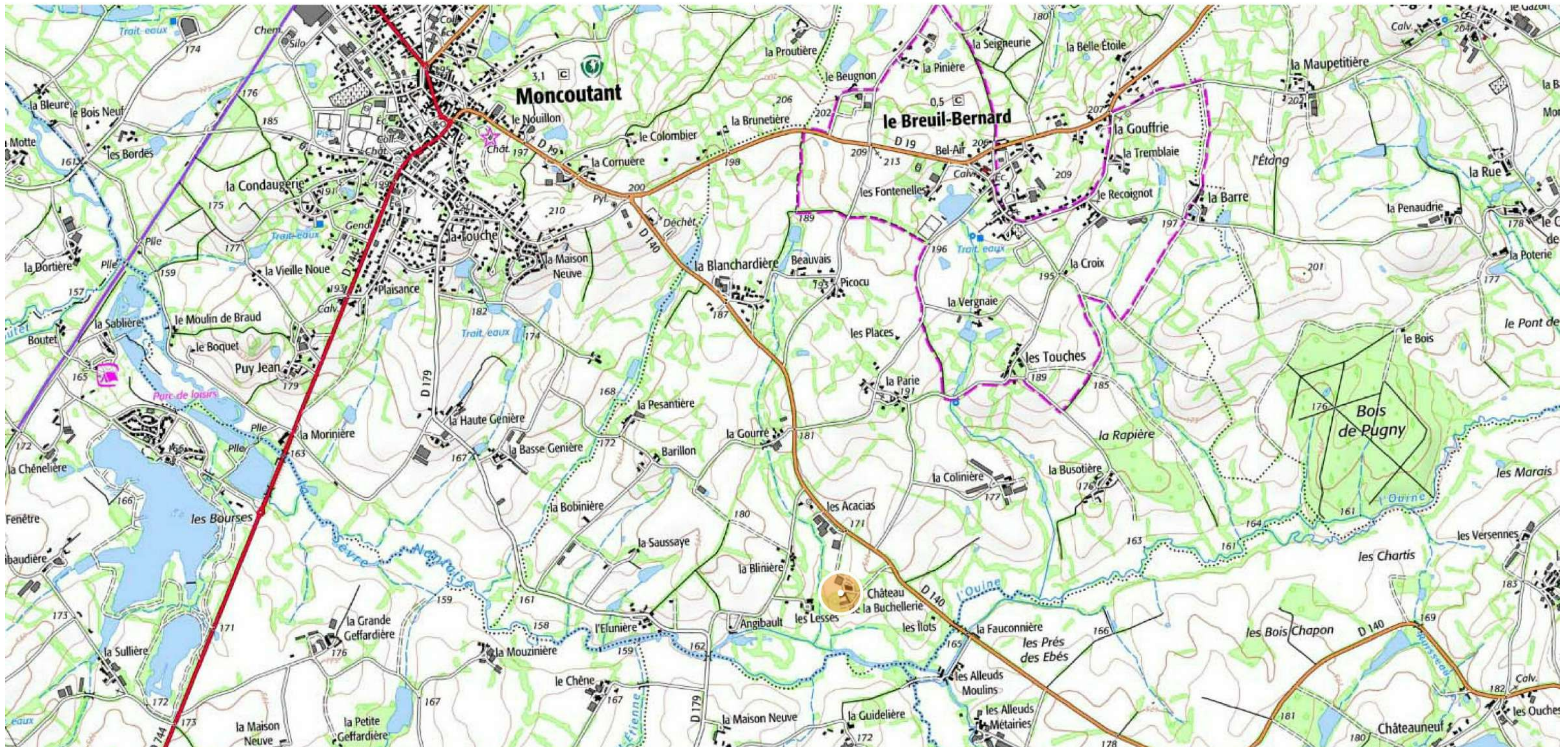
3 documents associés

contribution_27_Email_1.pdf

contribution_27_Email_2.pdf

contribution_27_Email_3.pdf

CU 1 PLAN SITUTATION



Carte ING echelle 1/ 25 000

CADASTRE

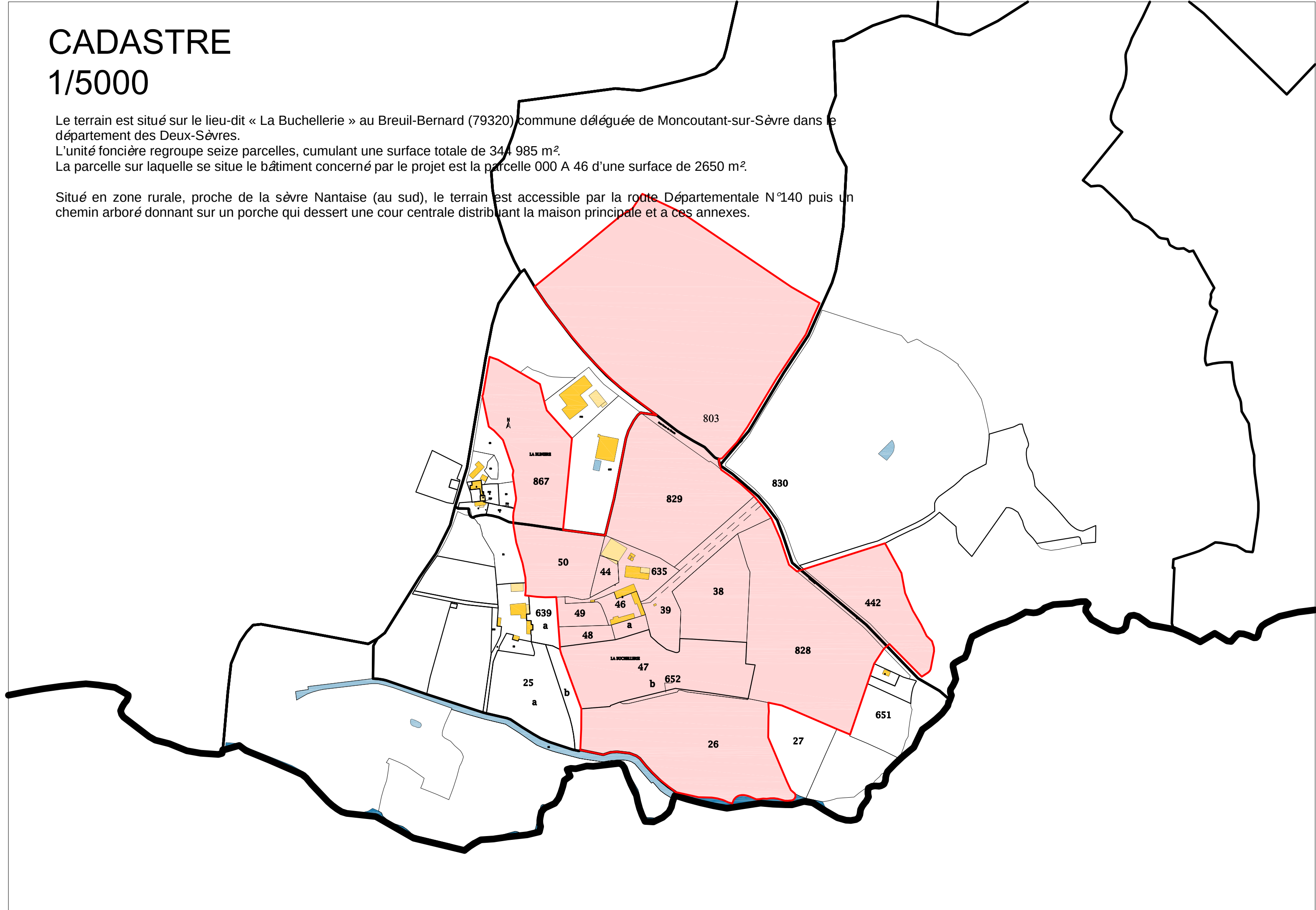
1/5000

Le terrain est situé sur le lieu-dit « La Buchellerie » au Breuil-Bernard (79320) commune déléguée de Moncoutant-sur-Sèvre dans le département des Deux-Sèvres.

L'unité foncière regroupe seize parcelles, cumulant une surface totale de 344 985 m².

La parcelle sur laquelle se situe le bâtiment concerné par le projet est la parcelle 000 A 46 d'une surface de 2650 m².

Situé en zone rurale, proche de la sèvre Nantaise (au sud), le terrain est accessible par la route Départementale N°140 puis un chemin arboré donnant sur un porche qui dessert une cour centrale distribuant la maison principale et a ces annexes.



CU 3 PLAN MASSE



CU2 : NOTICE DESCRIPTIVE DU PROJET

Objet du projet

Le projet a pour objet l'aménagement intérieur d'une salle de réception au sein d'une dépendance existante (remise/garage/salle de jeux) du domaine de la Buchellerie.

Des travaux sur le clos couvert du bâtiment ayant déjà été réalisés suite à l'obtention d'une déclaration de travaux (DP 07917921 E0078) en 2023.

Les interventions projetées sur le bâtiment existant concerneront uniquement l'aménagement intérieur de celui-ci afin d'y développer une salle de réception au rez-de-chaussée. Les études seront conduites dans le but de concevoir une salle de réception pouvant accueillir du public.

A ce titre le projet sera étudié avec un contrôleur technique qui s'attachera à vérifier que l'ensemble des dispositions réglementaire tant en sécurité incendie que du point de vue de l'accessibilité, soient bien respectés, afin d'établir en fin de travaux les attestations nécessaires permettant l'ouverture de la salle. (Sécurité incendie : respect des nombres de point et unité des sorties de secours suivant l'effectif, réaction au feu des revêtements sol/mur/plafond, installation électrique, système d'alarme, moyen de secours etc.), (Accessibilité : Cheminement, accès, atteinte et usages, installation sanitaire adapté, etc.).

La salle de réception serait classée en type L (salle de « réunion » sans spectacle). L'effectif est calculé sur la base de 1 pers/m² de la surface accessible au public, soit 92 personnes maximum.

L'ensemble est constitué d'une salle de réception a rez-de-chaussée (accessible au public) et d'une salle de jeux existante conservé à l'étage (non accessible au public).

La surface de plancher existante a rez-de-chaussée d'environ 115m². Le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire.

La demande de certificat d'urbanisme opérationnel porte donc sur la faisabilité d'un projet d'aménagement intérieur permettant la création au rez-de-chaussée d'une salle de réception pouvant accueillir du public dans une dépendance d'une habitation du domaine privé de la Buchellerie au Breuil Bernard, Moncoutant sur Sèvre.



PHOTOS EXTERIEURES DU BATIMENT EXISTANT CONCERNE PAR LE PROJET



Façade Est vue du chemin d'accès à la propriété. Façade Ouest depuis la cours



Façade Ouest sur cours (entrée principale de la salle)



Vue depuis le cours interieure



Vue depuis le cours intérieure