

Délibération DEL-CC-2025-141

## 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 GAUVRIT, Jean-Paul GODET, Jean-Jacques GROLLEAU, Muriel HELOU-DEVILLERS, Emmanuelle HERBRETEAU, Odile LIOUSRI-DROCHON, Rachel MERLET, Stéphane NIORT, Philippe ROBIN, Rodolphe ROUE, Patricia TURPEAU

**Date de convocation :** 17-09-2025

**Secrétaire de séance :** Pierre BUREAU

## AMENAGEMENT DE L'ESPACE COMMUNAUTAIRE

### Plan Local d'Urbanisme intercommunal : arrêt de la révision allégée n°4 visant à répondre aux besoins des entreprises isolées

Annexes :

- Notice explicative de la révision allégée ;
- Etude environnementale ;
- Résumé non technique de l'étude 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** que le projet de révision allégée n°4 du PLU intercommunal du Bocage Bressuirais annexé à la présente est prêt à être arrêté ;

**Considérant** que cette procédure est soumise à une évaluation environnementale dont le dossier et son résumé non-technique sont annexés à la présente ;

**Considérant** que la concertation associée à cette procédure s'est déroulée durant toute la période d'élaboration de la révision allégée n°4, 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 ;

La révision allégée n°4 du PLU a été prescrite pour permettre la pérennité et l'évolution de 5 entreprises isolées - c'est à dire situées en dehors d'une zone urbaine et/ou en dehors d'une zone d'activités économiques – par la création de zonages économiques adaptés.

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

Ce travail préparatoire a notamment permis de questionner les projets, de délimiter des emprises d'évolutions en fonction des enjeux environnementaux repérés, et d'identifier de nouveaux éléments paysagers (haies, arbres) à protéger au sein des documents graphiques du PLU.

Cette procédure prévoit également de compenser ces créations et extensions de secteurs à vocation économique, par la réduction d'une surface équivalente prise sur la zone économique de Rorthais. Cette surface sera incorporée à la zone agricole adjacente.

Les changements induits par cette procédure portent donc :

- sur le règlement graphique via l'extension, la création ou la réduction de secteurs à vocation économique,
- l'inscription sur de nouvelles haies et arbres remarquables identifiés lors des études environnementales menées sur chaque site,
- l'adaptation du règlement écrit pour compléter les destinations autorisées dans les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Nhx dédiées aux activités économiques isolées,

A présent, la phase d'élaboration, c'est-à-dire de préparation du dossier de révision allégée n°4 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°4 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 transmission du dossier d'évaluation environnementale à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) ;
- 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°4 du Plan local d'Urbanisme intercommunal du Bocage Bressuirais tel que présenté et annexé à la présente délibération ;**
- **imputer les dépenses sur le Budget principal – dépenses d'investissement ;**
- **autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de cette délibération.**

**Après en avoir délibéré,**

**Le conseil adopte à l'unanimité cette délibération.**

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

Transmis en préfecture le **01 OCT. 2025**

Notifié ou publié le **01 OCT. 2025**

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





## **REVISION ALLEGEE N°4**

Intégration des activités  
économiques isolées

Notice explicative

## Table des matières

1.	Contexte et objectifs de la révision "allégée" n°4 .....	3
1.1.	Préambule.....	3
1.2.	L'économie dans le PLUI .....	5
1.3.	Cas des entreprises isolées.....	6
1.4.	Adaptation du PLUI pour régulariser 5 sites.....	6
2.	Cadre juridique de la procédure.....	8
2.1.	Choix de la procédure de révision "allégée".....	8
2.2.	Obligation d'évaluation environnementale.....	9
3.	Les sites d'activités concernés .....	13
3.1.	Chiché – Restaurant du bois de Bressuire .....	13
3.2.	Geay – Ancienne Fromagerie .....	17
3.3.	La Chapelle St Laurent – Bois Nature Energie .....	20
3.4.	Le Pin – ECO'BOIS ENERGIE ou EKO BOIS .....	24
3.5.	Mauléon – Le bois St Laurentais.....	27
4.	Evolution de la consommation foncière .....	30
4.1.	Consommation foncière .....	30
4.2.	Restitution foncière.....	31
4.3.	Synthèse des adaptations du PLUI nécessaires.....	33

# 1. Contexte et objectifs de la révision "allégée" n°4

## 1.1. Préambule

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

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

- Une révision « allégée » n°1 prescrite le 4 octobre 2022 pour permettre la traduction du Schéma Directeur des Energies Renouvelables et des Récupérations (SDEnR&R) du Bocage Bressuirais, adopté le 4 juillet 2024, au sein des documents du PLUi afin de lui donner une portée réglementaire. Le projet a été arrêté le 28 janvier 2025 par délibération du Conseil Communautaire ;
- La révision allégée n°2 prescrite le 2 juillet 2024 pour l'intégration d'une évolution du maillage d'hébergements touristiques au PLUi ;
- La révision allégée n°3 prescrite le 13 mai 2025 pour l'extension de la zone d'activités économiques de la Gourre d'or, sur la commune de Cerizay;
- La modification simplifiée n°2 prescrite le 08 juillet 2025 pour corriger des erreurs matérielles par omissions, portant sur des granges pouvant changer de destinations, et des bâtiments d'activités économiques en zone A ou N.

**Enfin, la présente notice explicative porte sur la procédure de révision allégée n°4 prescrite le 13 mai 2025 et les conséquences de sa mise en œuvre sur le PLUi. L'objectif de cette nouvelle procédure est de permettre l'intégration d'activités économiques isolées dans des secteurs adaptés à leurs caractéristiques et leur pérennité.**

Le projet arrêté de révision allégée n°4 comprend les éléments suivants :

- La délibération de prescription définissant notamment les modalités de concertations poursuivies ;
- La notice explicative de la révision allégée n°4, comprenant :
  - o La justification du recours à la procédure de révision allégée ;
  - o Les modifications apportées aux règlements graphiques (plans de zonage) et écrit ;
  - o La justification des modifications apportées aux pièces réglementaires du PLUi ;
- L'évaluation environnementale de la procédure ;
- Le résumé non technique de l'évaluation environnementale.

## 1.2. L'économie dans le PLUi

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 Argentonay) 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'Abesse. 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.



### 1.3. Cas des entreprises isolées

En outre, 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.

Elles sont localisées en secteurs A (Agricole) ou N (naturel) et font l'objet d'un repérage particulier sur les règlements graphiques du PLUI. 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.

Lors de l'élaboration du PLUI, **20 sites (sur 14 communes) ont été repérés sous cette forme de STECAL, pour une superficie totale de 16,23ha.**

**Lors de la modification simplifiée n°1, un autre site a été ajouté (entreprise Mimault à La Chapelle St Laurent), portant la superficie cumulée des secteurs Nhx à 16,54ha.**

A noter qu'aucun des STECAL dédié aux activités économiques (Nhx) n'entraîne de consommation de foncier. Les STECAL identifient les entreprises existantes disposant de constructions et d'équipements difficilement délocalisables.

### 1.4. Adaptation du PLUI pour régulariser 5 sites

Malgré le travail approfondi de repérage de ces entreprises lors de l'élaboration du PLUI, il est apparu que trois d'entre-elles avaient été oubliées et que pour deux autres, le périmètre retenu pour leur fonctionnement s'avère trop exigü.

L'objectif de cette adaptation du PLUI est donc de corriger ces erreurs qui peuvent s'apparenter à des erreurs matérielles.

Ces corrections se limitent à des modifications du règlement graphique (plans de zonage), une modification du règlement écrit du secteur Nhx et une actualisation du tableau récapitulatif des surfaces de ces plans.

Le tableau ci-dessous apporte un premier niveau d'information sur les cas concernés par cette révision. Chacun de ces cas est détaillé ultérieurement.

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 déchiqueté 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

## 2. Cadre juridique de la procédure

### 2.1. 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.**

## 2.2. Obligation d'évaluation environnementale

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale de droit commun lors de leur élaboration et leurs évolutions ultérieures. Des dérogations existent dans certains cas. 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.

### **Article R104-11**

*I.-Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*

*1° De leur élaboration ;*

*2° De leur révision :*

- a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000*
- b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.*

*II.-Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II 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, lorsque :*

*1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une*

superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ;

2° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0,1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha).

**Article R.122-20 du Code de l'environnement :**

« I.- L'évaluation environnementale est proportionnée à l'importance du plan, schéma, programme et autre document de planification, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

II.- Le rapport environnemental, qui rend compte de la démarche d'évaluation environnementale, comprend un résumé non technique des informations prévues ci-dessous :

1° Une présentation générale indiquant, de manière résumée, les objectifs du plan, schéma, programme ou document de planification et son contenu, son articulation avec d'autres plans, schémas, programmes ou documents de planification et, le cas échéant, si ces derniers ont fait, feront ou pourront eux-mêmes faire l'objet d'une évaluation environnementale ;

2° Une description de l'état initial de l'environnement sur le territoire concerné, les perspectives de son évolution probable si le plan, schéma, programme ou document de planification n'est pas mis en œuvre, les principaux enjeux environnementaux de la zone dans laquelle s'appliquera le plan, schéma, programme ou document de planification et les caractéristiques environnementales des zones qui sont susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du plan, schéma, programme ou document de planification. Lorsque l'échelle du plan, schéma, programme ou document de planification le permet, les zonages environnementaux existants sont identifiés ;

3° Les solutions de substitution raisonnables permettant de répondre à l'objet du plan, schéma, programme ou document de planification dans son champ d'application territorial. Chaque hypothèse fait mention des avantages et inconvénients qu'elle présente, notamment au regard des 1° et 2° ;

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet de plan, schéma, programme ou document de planification a été retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement ;

5° L'exposé :

a) Des incidences notables probables de la mise en œuvre du plan, schéma, programme ou autre document de planification sur l'environnement, et notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages.

Les incidences notables probables sur l'environnement sont regardées en fonction de leur caractère positif ou négatif, direct ou indirect, temporaire ou permanent, à court, moyen ou long terme ou encore en fonction de l'incidence née du cumul de ces incidences. Elles prennent en compte les incidences cumulées du plan ou programme avec d'autres plans ou programmes connus ;

b) De l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 ;

6° La présentation successive des mesures prises pour :

a) Eviter les incidences négatives sur l'environnement du plan, schéma, programme ou autre document de planification sur l'environnement et la santé humaine ;

b) Réduire l'impact des incidences mentionnées au a ci-dessus n'ayant pu être évitées ;

c) Compenser, lorsque cela est possible, les incidences négatives notables du plan, schéma, programme ou document de planification sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évitées ni suffisamment réduites. S'il n'est pas possible de compenser ces incidences, la personne publique responsable justifie cette impossibilité.

Les mesures prises au titre du b du 5° sont identifiées de manière particulière.

7° La présentation des critères, indicateurs et modalités-y compris les échéances-retenus :

a) Pour vérifier, après l'adoption du plan, schéma, programme ou document de planification, la correcte appréciation des incidences défavorables identifiées au 5° et le caractère adéquat des mesures prises au titre du 6° ;

b) Pour identifier, après l'adoption du plan, schéma, programme ou document de planification, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et permettre, si nécessaire, l'intervention de mesures appropriées ;

8° Une présentation des méthodes utilisées pour établir le rapport sur les incidences environnementales et, lorsque plusieurs méthodes sont disponibles, une explication des raisons ayant conduit au choix opéré ;

9° Le cas échéant, l'avis émis par l'Etat membre de l'Union européenne consulté conformément aux dispositions de l'article L. 122-9 du présent code. »

Avant même de connaître l'étendue finale des superficies impactées par la révision allégée n°4, et de savoir si une demande d'avis au cas par cas ad hoc était envisageable, il a été fait le choix de s'inscrire dans la démarche de l'évaluation environnementale directe.

L'objectif de cette démarche était d'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 juin 2024 à mars 2025 des études environnementales sur chaque site de projet. Un inventaire faunistique (insectes, reptiles, amphibiens, avifaune, mammifères et chiroptères) et floristique, un inventaire des zones humides et une étude paysagère a été réalisé sur chaque site

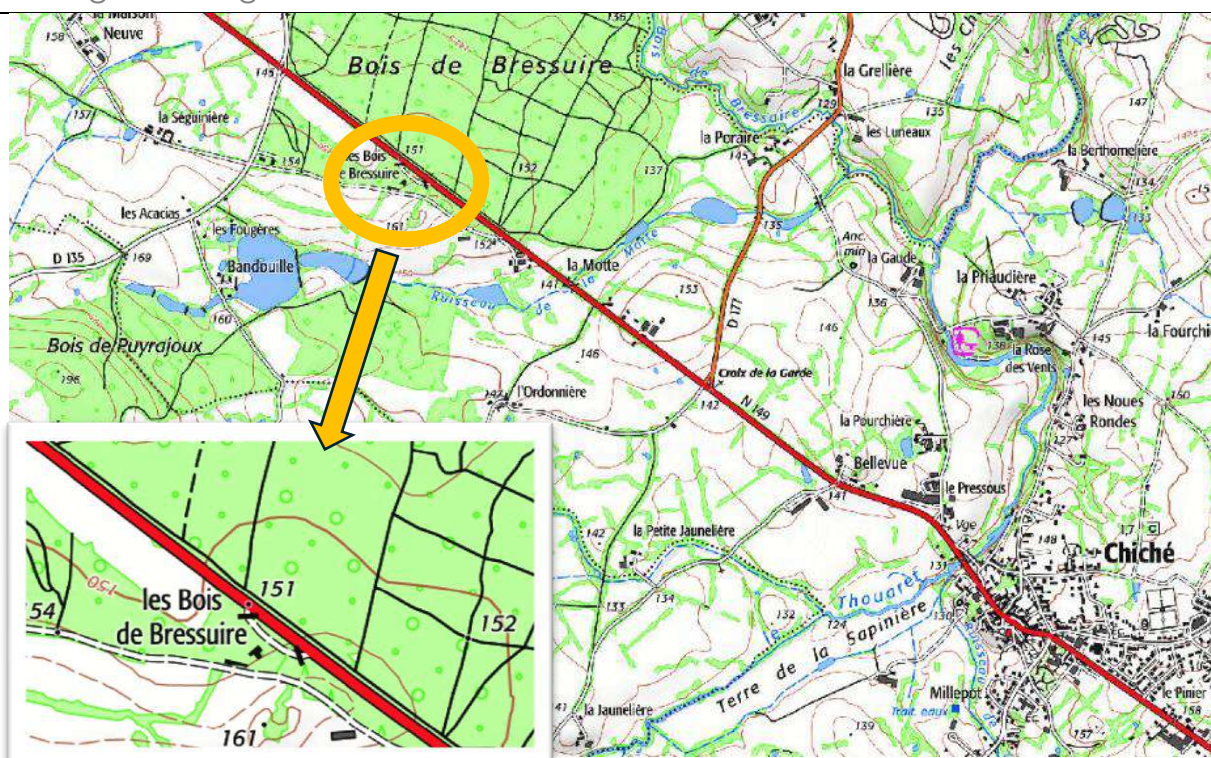
Ces études ont permis d'écarter le foncier présentant des enjeux environnementaux et ainsi de limiter l'impact de cette procédure sur la biodiversité et les paysages. Elles ont également mis en évidence de nouveaux éléments à préserver au sein du PLUI, pour maintenir la qualité paysagère et la biodiversité des sites.

Ainsi, la détermination des périmètres d'évolution du PLUI a été conduit en respectant cette logique d'évitement, au regard de l'ensemble des informations recensées et des recommandations ERC (Eviter, Réduire, Compenser) faites par le bureau d'étude.

### 3. Les sites d'activités concernés

#### 3.1. Chiché – Restaurant du bois de Bressuire

Entreprise : restaurant Zalamaké  
Commune : Chiché  
Adresse : Lieu dit le bois de Bressuire  
Unité foncière : 19 750m<sup>2</sup>  
Parcelles concernées: CK 0009 / CK 0010  
Zonage initial : Nf  
Zonage envisagé : Nhx



##### Description du site

L'un des sites concernés par la révision allégée n°4 est le restaurant Zalamaké. Il s'agit d'un restaurant constitué d'un bâtiment unique construit en 1982 dont l'activité s'est pérennisée dans le temps, à travers plusieurs propriétaires et exploitants. L'établissement accueille une clientèle locale ou en transit. Il est situé en frange d'un bois de 119 ha en bordure de la RN149, à mi-chemin entre les bourgs de St Sauveur de Givre en mai et de Chiché.

##### Contexte de la révision allégée

Lors de l'élaboration du PLUi, le restaurant n'a pas été identifié par un zonage dédié à son activité. Il a été intégré dans un zonage Nf correspondant à la nature forestière du secteur, où seules sont admises sous condition les



destinations et sous-destinations suivantes : "Exploitation forestière" à condition d'être nécessaires et directement liées à l'exploitation forestière.

Dès lors, ses possibilités d'évolutions sont figées et sa pérennité remise en cause.

A noter qu'antérieurement à l'approbation du PLUI en 2021, ce site était intégré à une zone Nh2 du PLU de Chiché dont le règlement permettait l'évolution de l'activité existante.

Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités non agricoles existantes, s'il n'y a pas de création ni augmentation des nuisances, ainsi que l'amélioration de l'habitat ou la construction d'un logement lorsque celui-ci est nécessaire au gardiennage de l'activité. Toute construction de nouveau logement sera intégrée au corps du bâtiment d'activités.

*Extrait du règlement du PLU de Chiché – secteur Nh2*

#### Proposition d'évolution

Il s'agit donc d'une erreur matérielle pouvant être régularisée par la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) tels que le prévoit l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

Plus particulièrement, **il est proposé de définir un STECAL Nh<sub>x</sub>** prévu par le règlement du PLUI comme STECAL à destination principale d'activités économiques correspondant aux établissements existants en zone A et en zone N. Il est également prévu de **revoir le règlement de ce sous-secteur pour permettre la sous destination "Restauration"** car seules les activités secondaires et tertiaires sont actuellement autorisées en Nh<sub>x</sub>.

#### Prise en compte des enjeux environnementaux

Une étude environnementale a été conduite sur la zone par le bureau d'étude Biotope pour positionner ce STECAL dans une logique d'évitement des enjeux environnementaux (cf. Annexe -évaluation environnementale).

La parcelle est perceptible depuis la route nationale 149, car elle n'est pas complètement masquée par les arbres. Toutefois, le volet paysager de l'étude ne révèle aucun enjeu paysager particulier, du fait du positionnement de la parcelle, entourée de végétation et de l'absence de protection paysagère à proximité.

Concernant la faune et la flore, aucune espèce patrimoniale et/ou protégée n'a été recensée. L'aire d'étude présente, en globalité, des intérêts faibles

pour la faune (seul le Chardonneret élégant présente des enjeux écologiques moyens).

En conclusion, le périmètre de ce STECAL Nhx intègrera le bâtiment d'activité principal ainsi qu'une partie de ses abords immédiats (terrasses et stationnement de la clientèle), sur des zones actuellement artificialisées. Cette modification ne va pas induire d'imperméabilisation supplémentaire, ni de destruction d'habitat naturel.

Une grande partie de l'aire de stationnement et ses accès depuis la RN149 resteront en secteur Nf.

# RA4 - Chiché - Les Bois de Bressuire

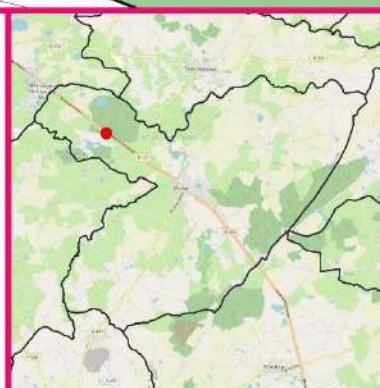
## ZALAMAKE RESTAURANT

0 15 30 m



- Bati dur
- Bati léger
- parcelle
- Zone humide à protéger

Libellé zone	Surface enlevée	Surface ajoutée
Nf	959 m <sup>2</sup>	
Nhx		959 m <sup>2</sup>



### 3.2. Geay – Ancienne Fromagerie

Entreprise : Ancienne Fromagerie Thibaudeau

Commune : Geay

Adresse : 36 route de Bressuire

Unité foncière : 3 456m<sup>2</sup>

Parcelle concernée : AC 0010

Zonage initial : A

Zonage envisagé : Uxc



#### Description du site

Ce second site est l'ancienne fromagerie Thibaudeau, qui se situe le long de la D938ter, dans l'entrée du bourg de Geay, dans la direction Bressuire-Thouars. Il s'agissait d'un atelier de transformation, d'affinage, de conditionnement et de vente de fromages de chèvre, indépendant de toute exploitation agricole voisine.

Très visible depuis la RD 938ter, route principale reliant Bressuire à Thouars, ce site est constitué d'un bâtiment unique, fonctionnel et en bon état. Il est



complété par un espace de stationnement confortable, permettant des entrées/sorties de véhicules sécurisée. Adossé à un lotissement d'habitations relativement récent, Il s'insère dans un tissu urbain relâché d'entrée de bourg.

### Contexte de la révision allégée

La fermeture de cette fromagerie est intervenue en 2020, seulement 4 ans après sa reprise. A cette période, la commune de Geay était sous RNU (Règlement National de l'Urbanisme). Quant au PLUI, il était dans une phase avancée de son élaboration et le devenir de ce bâtiment n'a pas été pris en compte par oubli.

Fin 2024, une reprise du bâtiment est envisagée pour l'installation d'une entreprise d'évènementiel en vue d'y stocker son matériel.

Ce projet a mis en exergue l'oubli d'identification de ce bâtiment comme activité économique lors de l'élaboration du PLUI. En effet, ce site est actuellement dans le zonage agricole (A) du PLUI en vigueur et n'est rattaché à aucune exploitation (il ne l'a d'ailleurs jamais été).

De ce fait, le classement de ce site dans le zonage rend impossible toute transformation ou réaffectation de ce bâtiment.

### Proposition d'évolution

L'un des objets de cette révision allégée est donc de corriger cette erreur matérielle. Comme ce site est contiguë à la zone Ua du bourg (à l'est), il a été fait le choix de l'inscrire dans cette continuité de 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 Ua du bourg.

Ce choix permet d'une part la reprise et l'évolution à court terme du bâtiment et des abords déjà aménagés (Uxc), d'autre part un développement plus conséquent en cas de besoins futurs, dans une "dent creuse".

La partie ouest de l'unité foncière restera en zone agricole (A).

### Prise en compte des enjeux environnementaux

L'étude de BIOTOPE relève que la délimitation de la zone Uxc intervient dans un contexte déjà fortement artificialisé.

L'aire d'étude présente, en globalité, des intérêts faibles pour la faune, la flore et les zones humide.

Néanmoins, la révision allégée du PLUI s'attachera à identifier la haie d'enjeux moyen pour la faune (au nord et à l'ouest du bâtiment), comme élément à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, afin d'en assurer sa pérennité.



# RA4 - Geay - Route de Bressuire

## EX FROMAGERIE

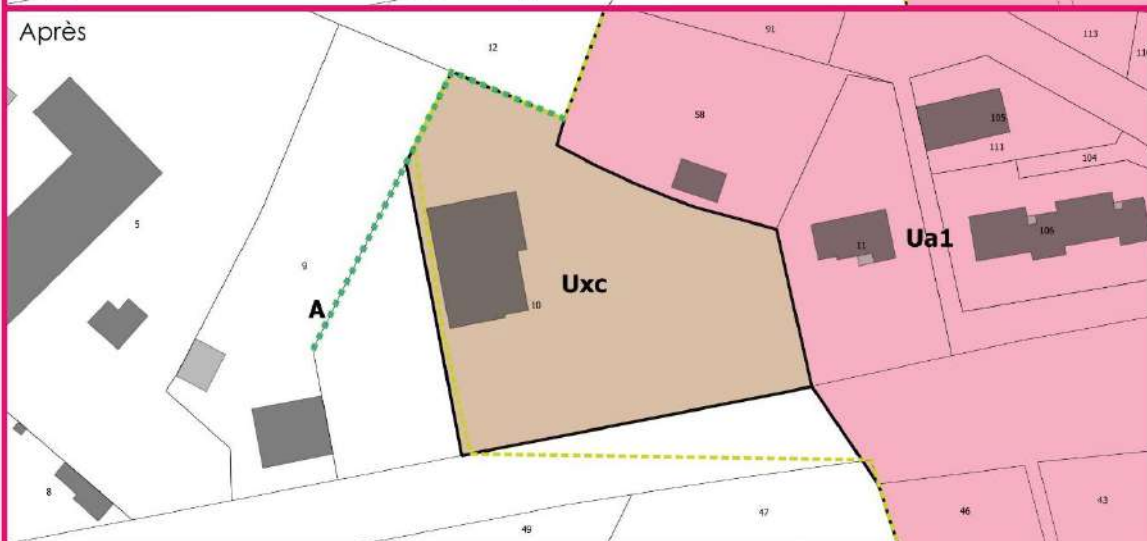
0 10 20 m



Avant



Après

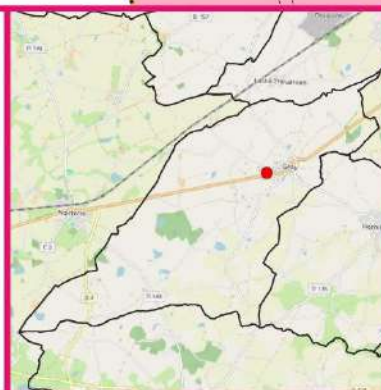


Libellé zone	Surface enlevée	Surface ajoutée
A	2 691 m <sup>2</sup>	
Uxc		2 691 m <sup>2</sup>

- Bati dur
- Bati léger
- parcelle

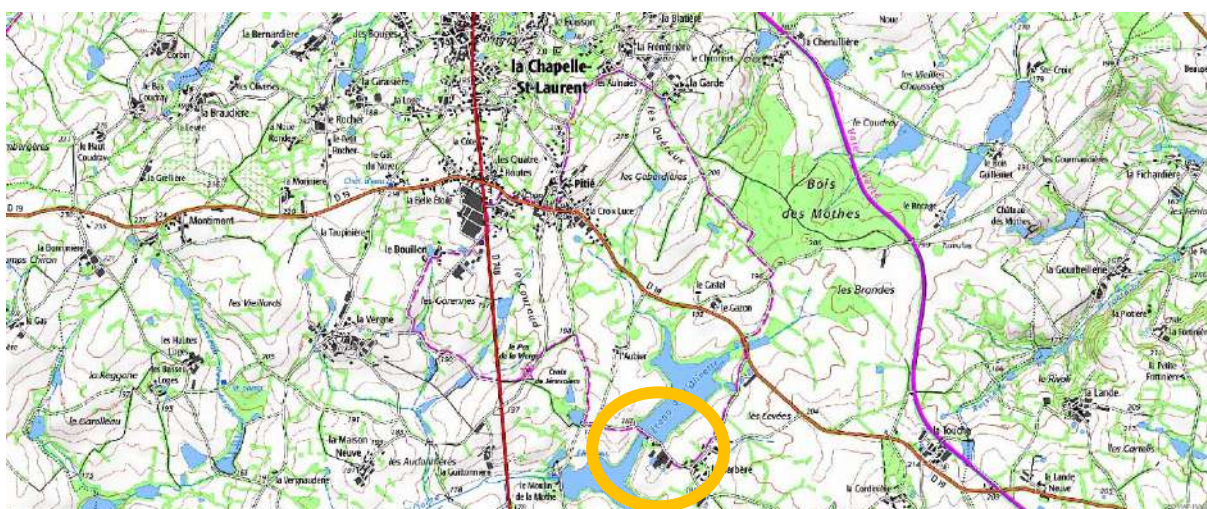
Secteur desservi par l'assainissement collectif

Haie à protéger



### 3.3. La Chapelle St Laurent – Bois Nature Energie

Entreprise : Bois Nature Energie (BNE)  
Commune : La Chapelle Saint Laurent  
Adresse : La Barbère  
Unité foncière : 73 340m<sup>2</sup>  
Parcelles concernées: AZ 0011 / AZ 0124  
Zonage initial : A et Nhx  
Zonage envisagé : Nhx



#### Description du site

Il est situé dans le hameau de La Barbère, à environ 3km au sud-est du bourg de la Chapelle St Laurent.

Ce site accueille l'entreprise Bois Nature Energie (BNE), spécialisée dans la production de bois de chauffage, de piquets de clôtures et de prestation de services pour l'entretien boisements et les travaux forestiers.

Il est constitué de plusieurs bâtiments de type hangar pour le stockage, la production et le matériel. Par ailleurs, ces bâtiments sont entourés d'aires de stockage extérieures ce qui donne une superficie utile d'exploitation du site d'environ 4 hectares.

Les 3.3ha restants de l'unité foncière se poursuivent en prairie au sud et à l'ouest de la partie exploitée et viennent s'arrêter sur la ripisylve qui entourent un vaste l'étang piscicole. A l'est, ils s'achèvent sur une haie bocagère qui sépare le site d'une autre prairie. Enfin, c'est une route communale qui vient marquer la limite nord.

### Contexte de la révision allégée

Lors de l'élaboration du PLUI, les bâtiments de cette entreprise ont bien été identifiés par un STECAL Nhx spécifique. Néanmoins, cela n'a pas été le cas pour les aires de manœuvres et de stockages périphériques qui sont restés en zone A (agricole), classement du PLU communal antérieur au PLUI.

Par ailleurs les besoins de l'entreprise en matière d'espaces de stockages (couvert ou à l'air libre), concomitants avec le développement de la filière bois énergie, se sont accrus au fil des années.

Cette trajectoire s'inscrit dans la tendance nationale soutenue par l'Ademe qui présente le bois énergie comme une ressource renouvelable essentielle à la transition énergétique française.

En effet, le bois énergie est la première source d'énergies renouvelables en France, représentant 33% de la consommation d'énergie primaire issue de sources renouvelables, largement devant les autres énergies renouvelables.

En France, 1 Français sur 4 se chauffe au bois.

Dès lors, en cohérence avec ces données, le SDEnR&R du Bocage Bressuirais approuvé le 2 juillet 2024, le PCAET (arrêté le 5/11/2024), il convient de prévoir un développement possible mais mesuré de ce site, au-delà des seuls bâtiments existants.

### Proposition d'évolution

Pour cela, il est proposé d'étendre le secteur Nhx dans sa partie sud, sur les aires de stockages extérieures existantes, actuellement classées en zone A du PLUI en vigueur. Il convient de noter qu'il s'agit à l'heure actuelle d'espaces stabilisés en terre, largement remaniés par les engins de l'entreprise.

Enfin, pour plus de lisibilité et éviter une enclave de zonage agricole sans fondement, les contours de la zones Ns sont rectifiés sur l'angle nord du secteur étudié pour épouser les limites cadastrales. Il en ressort un solde positif pour la zone Ns.

### Prise en compte des enjeux environnementaux

L'aire d'étude se localise à proximité immédiate de la ZNIEFF de type 1 « l'étang des Mothes et de l'olivette ». La ZNIEFF présente un fort intérêt écologique en raison de la richesse de ses milieux humides et de la biodiversité qu'elle abrite. Ces étangs, situés dans un paysage bocager, constituent un habitat privilégié pour de nombreuses espèces patrimoniales, notamment des amphibiens, des odonates (libellules), ainsi que plusieurs espèces d'oiseaux d'eau protégées.



La mosaïque d'habitats – roselières, prairies humides, boisements riverains – favorise la présence d'espèces rares ou menacées, contribuant ainsi à la conservation de la faune et de la flore locales. Cette zone joue également un rôle important dans le maintien des équilibres hydrologiques régionaux, en régulant les eaux de surface et en participant à la qualité des nappes.

Les abords de l'aire d'étude représentent un site majeur d'hivernage des oiseaux d'eau, nidification.).

La haie multi strate qui s'exprime sur toute la longueur de la berge est très riche en cavités et en vieux chênes (Grand Cap bien implanté).

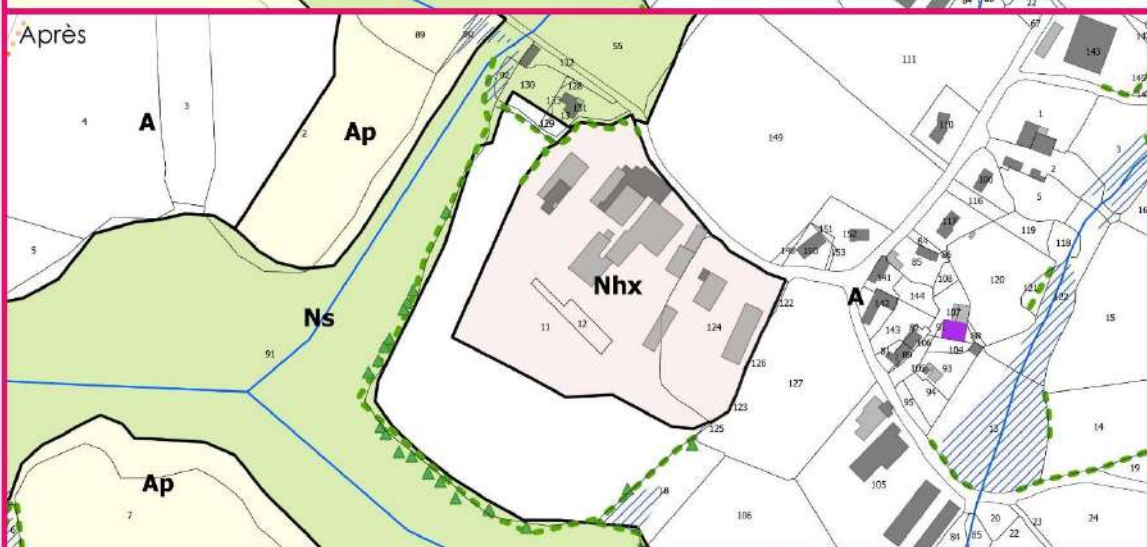
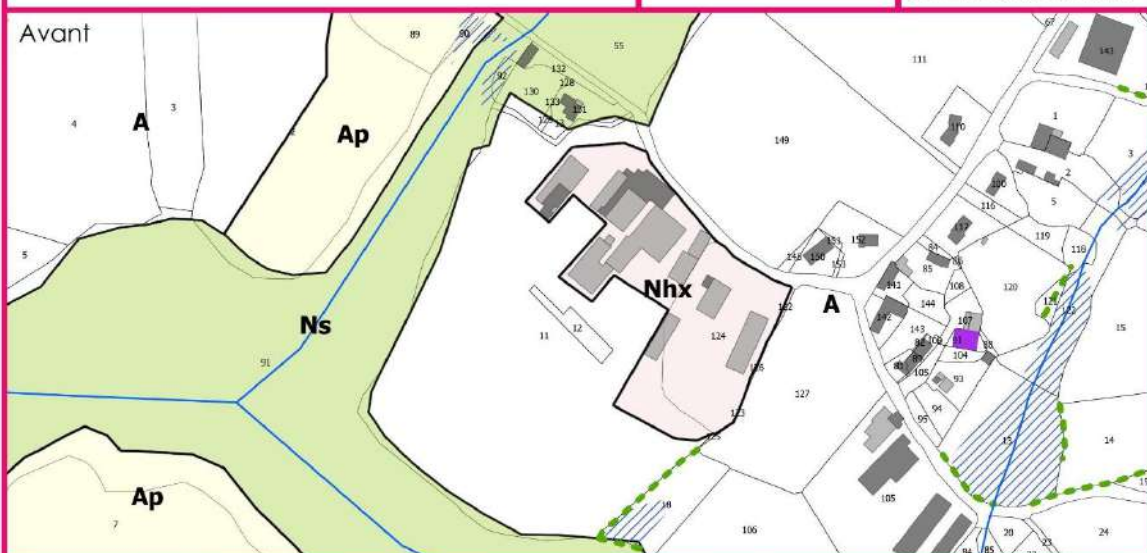
Cette extension de secteur Nhx sur la seule partie remaniée permet de maintenir un espace tampon entre l'entreprise et les étangs.

Elle est accompagnée d'une protection de la haie bordant l'étang (ripisylve) et de l'ensemble des arbres à cavité recensés, ce qui permettra de la préserver ainsi que les espèces protégées qu'elle abrite.

# RA4 - La Chapelle Saint-Laurent - Impasse de l'Olivette

SARL BNE

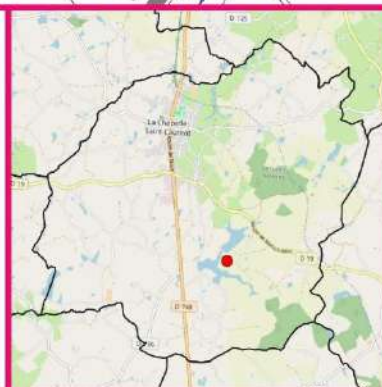
0 50 100 m



- Bati dur
- Bati léger
- parcelle
- Arbre à protéger
- Haie à protéger

Libellé zone	Surface enlevée	Surface ajoutée
A	18 247 m <sup>2</sup>	
Ns	12 m <sup>2</sup>	166 m <sup>2</sup>
Nhx		18 093 m <sup>2</sup>

- Liaison douce existante à conserver
- Réseau hydrographique principal à préserver
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- Zone humide à protéger



### 3.4. Le Pin – ECO'BOIS ENERGIE ou EKO BOIS

Entreprise : ECO'BOIS ENERGIE / Eko Bois

Commune : Le Pin

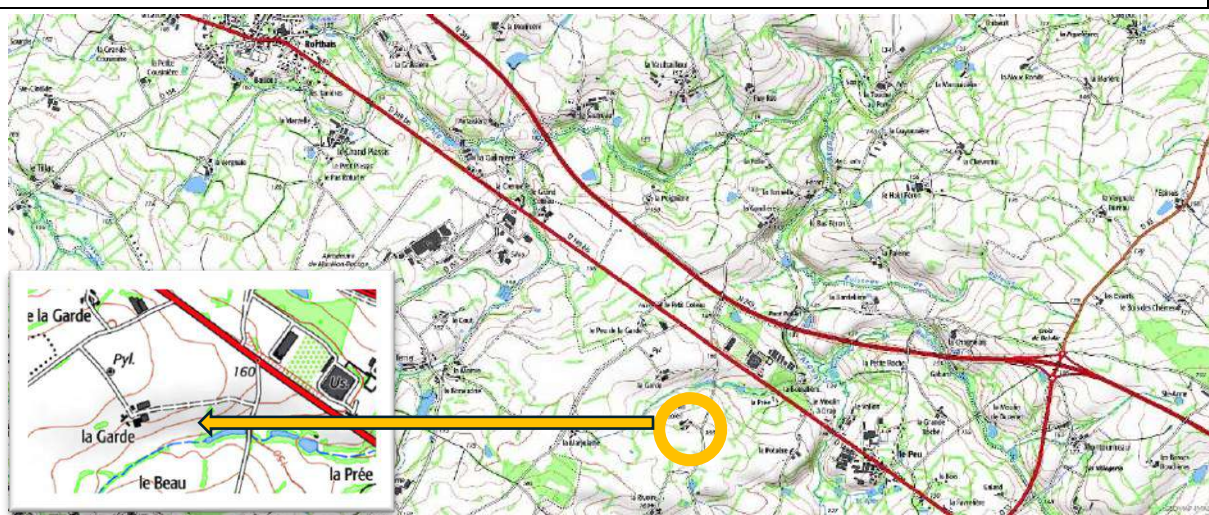
Adresse : La garde

Unité foncière : 46 473m<sup>2</sup>

Parcelles concernées : ZI 0034 / 0038/ 0041

Zonage initial : A et Nhx

Zonage envisagé : Nhx



#### Description du site

ECO'BOIS ENERGIE (EKO BOIS) est implanté au lieu-dit La Garde de la commune de Le Pin, à proximité immédiate de l'ancienne RN 149, devenue RD 149B, entre Rorthais et Le Peu de Le Pin.

Il s'agit d'une entreprise créée en 2012 par le rapprochement de deux sociétés existantes, l'une spécialisée dans le broyage de bois à la Flocellière (85) et l'autre, une unité de fabrication de piquets de châtaigniers déjà sur site.

Aujourd'hui, cette entreprise de 17 salariés est spécialisée dans la transformation du bois de châtaignier, pour la production des tuteurs et des piquets, des ganivelles, des plaquettes forestières, ou du paillage. Elle propose également des produits de sciage comme les traverses paysagères ou les planches en châtaignier, ainsi que du mobilier de jardin, des barrières et clôtures.

EKO BOIS est aussi spécialisée dans la production et la fourniture de plaquettes de bois déchiqueté à destination des chaudières collectives.

Elle s'est développée en lieu et place de bâtiments et locaux administratifs d'une entreprise de travaux avicoles et d'une exploitation agricole qui n'avait plus l'usage des bâtiments.

#### Contexte de la révision allégée

Les bâtiments de cette entreprise, ont bien été identifiés par un STECAL Nhx spécifique.

Pour autant, ce classement est une correction intervenue à la suite d'une demande de l'un des associés, lors de l'enquête publique de l'élaboration du PLUI, car le site n'avait pas correctement été identifié lors de la phase d'arrêt (Zone agricole).

Malgré cette première correction d'erreur matérielle par omission, une partie des aires de manœuvres et de stockages périphériques est restée en zone A (agricole), et les besoins d'extensions formulés n'ont pas été pris en compte.

Or, cette entreprise connaît un développement important depuis sa création et a des velléités d'accroissements tout aussi notables. Le STECAL Nhx actuel est donc trop étroit pour couvrir de manière exhaustive les usages actuels et les perspectives d'évolutions.

Compte tenu du contexte national reposant sur la filière bois, ainsi que les ambitions territoriales de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais en matière de production d'énergie renouvelable, rappelée pour le site de précédent, le PLUI doit être adapté pour répondre à ces ambitions.

#### Proposition d'évolution

Par cette révision allégée n°4, il est donc proposé d'étendre le secteur Nhx sur les aires de stockages extérieures existantes, actuellement classées en zone A du PLUI en vigueur et de permettre un développement au nord et à l'est du site actuel (24135m<sup>2</sup>).

En contrepartie, le secteur Nhx actuel sera réduit dans sa partie sud et ouest pour un reclassement en zone A (3509m<sup>2</sup>). En effet, cette partie appartient à l'ancien propriétaire de l'entreprise. Elle recouvre des bâtiments à vocation agricole.

#### Prise en compte des enjeux environnementaux

La délimitation de la zone modifiée proposée permet de ne pas impacter la haie protégée au PLUI en vigueur et de maintenir un espace tampon entre l'entreprise et cette dernière.

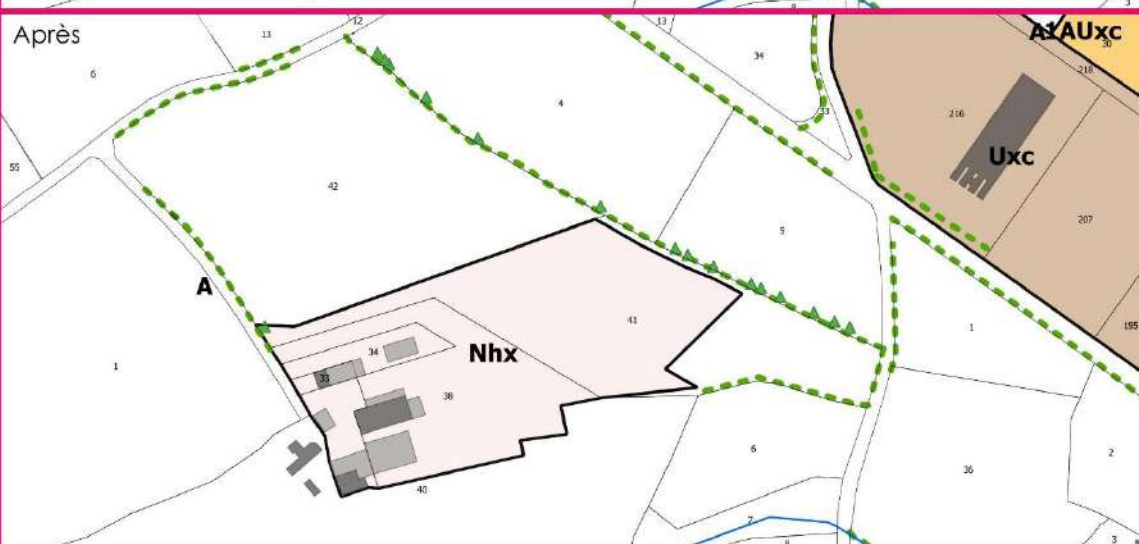
Elle se complètera par la protection supplémentaire de tous les arbres à cavité, permettant ainsi de préserver les espèces protégées qu'ils accueillent.



# RA4 - Le Pin - La Garde

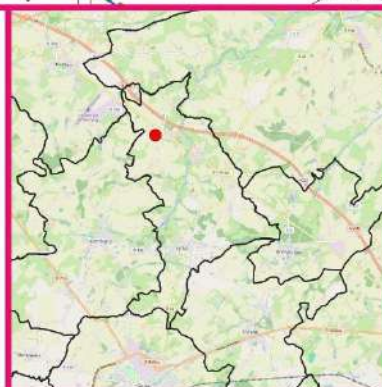
## EKO BOIS

0 50 100 m



- Bati dur
- Bati léger
- parcelle
- Arbre à protéger
- Haie à protéger
- Réseau hydrographique principal à préserver

Libellé zone	Surface enlevée	Surface ajoutée
A	24 133 m <sup>2</sup>	3 509 m <sup>2</sup>
Nhx	3 509 m <sup>2</sup>	24 133 m <sup>2</sup>



### 3.5. Mauléon – Le bois St Laurentais

Entreprise : Le bois St Laurentais  
Commune : Mauléon – la Chapelle Largeau  
Adresse : Lieu-dit La chatte  
Unité foncière : 17 895m<sup>2</sup>  
Parcelles concernées : 073 AS 0044  
Zonage initial : A  
Zonage envisagé : Nhx



#### Description du site

Le Bois Saint Laurentais, créée en 2012, située auparavant à Saint Laurent / Sèvre (85) et maintenant au lieu-dit La Chatte de Treize-Vents (85), est spécialisée dans la production, transformation et vente aux particuliers et aux professionnels, de bois énergie en bûches.

Elle produit et commercialise également du bois d'œuvre : piquets de clôtures, traverses paysagères, voliges de châtaigner, plateaux de chêne. Enfin, elle propose des prestations de sciage de bois sur mesure.

Le site se trouve le long de la RD 149b, à mi-chemin entre Mauléon et St Laurent sur Sèvre, au carrefour avec Treize-Vents.

Il a la particularité de se situer sur la commune de Mauléon mais de posséder son adresse à Treize-Vents (85) car son accès se fait depuis cette dernière. Cet accès est connecté directement à la RD 149b.

#### Contexte de la révision allégée

Les bâtiments et installations actuelles se répartissent sur un espace triangulaire d'environ 7000m<sup>2</sup> classé en zone agricole du PLUI en vigueur.

A l'instar des entreprises similaires de La chapelle St Laurent et de Le Pin, ce site aurait dû être identifié comme portant une activité économique non-agricole et pérenne lors de l'élaboration du PLUI. Pour autant, il s'avère que toute son emprise est dans un secteur agricole (A) du PLUI en vigueur.

#### Proposition d'évolution

Il s'agit donc d'une erreur matérielle par omission qu'il est proposé de corriger à travers cette révision allégée n°4, par la création d'un secteur Nhx adapté.

A noter que l'emprise du futur STECAL est grevée d'une servitude de passage de canalisation d'eau potable dans la partie sud-ouest. Les équipements futurs seront limités sur cette partie de terrain.

#### Prise en compte des enjeux environnementaux

Comme pour les autres sites de ce dossier, un diagnostic environnemental a été conduit sur la zone par le bureau d'étude Biotopie pour positionner ce STECAL dans une logique d'évitement des enjeux environnementaux.

La délimitation de la zone modifiée proposée délimite exclusivement le secteur artificialisé. Cela permet de ne pas impacter la prairie humide et la haie protégée situées à l'est, éléments qui concentrent tous les enjeux du site.

Elle se complètera par la protection supplémentaire des trois arbres à cavité repérés dans la haie, permettant ainsi de préserver les espèces protégées qu'ils accueillent.

# RA4 - Mauléon - La Chatte

## TRANSFO BOIS

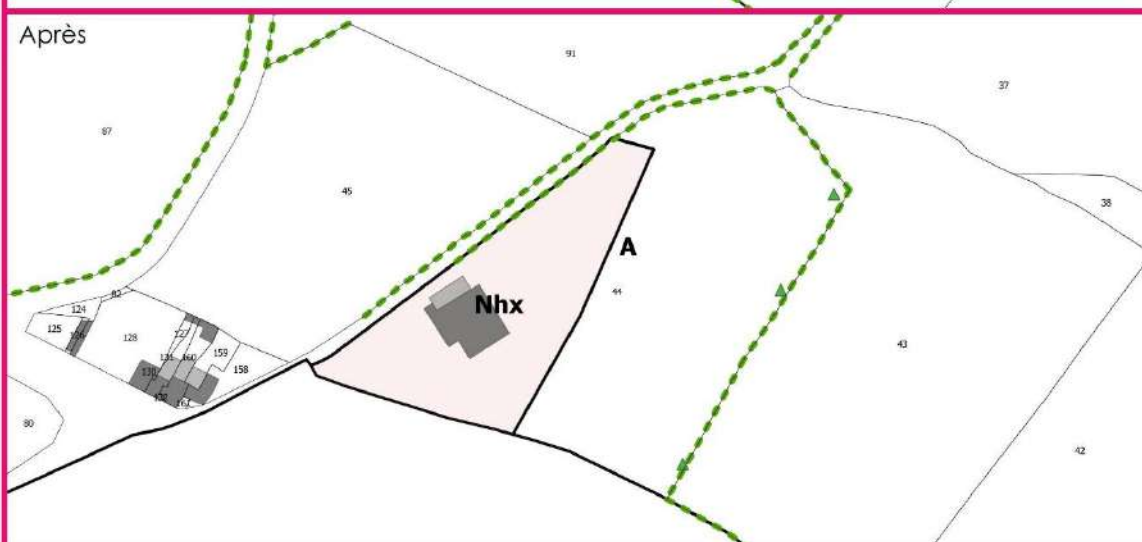
0 25 50 m



Avant

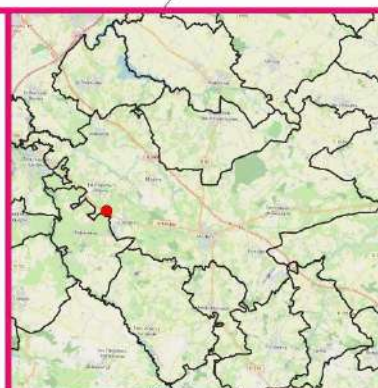


Après



-  Bati dur
-  Bati léger
-  parcelle
-  Arbre à protéger
-  Haie à protéger

Libellé zone	Surface enlevée	Surface ajoutée
A	6 596 m <sup>2</sup>	
Nhx		6 596 m <sup>2</sup>





## 4. Evolution de la consommation foncière

### 4.1. Consommation foncière

Comme évoqué précédemment, la prise en compte des besoins de ces entreprises isolées pour leurs évolutions futures induit la création d'un zonage adapté à leur localisation, leur pérennité et leur évolution.

En l'occurrence, il a été fait le choix de délimiter 2 nouveaux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) tels que le prévoit l'article L151-13 du code de l'urbanisme pour les entreprises situées sur Chiché et Mauléon.

Ces STECAL Nhx sont définis par le règlement écrit du PLUI comme des "STECAL à destination principale d'activités économiques correspondant aux établissements existants en zone A et en zone N".

Pour les entreprises de La Chapelle St Laurent et Le Pin, les STECAL Nhx existants dans le PLUI en vigueur sont de dimension trop restreinte. La présente révision allégée en élargi les contours pour répondre aux aménagements existants et besoins d'évolution.

Quant à l'emprise de l'entreprise de Geay, contiguë à la zone Ua du bourg, il a été fait le choix de l'inscrire dans cette continuité de zonage en créant :

-un secteur Ux pour le bâtiment, les accès et le stationnement existant, ainsi que pour le foncier non aménagé situé entre cette entreprise et la zone Ua du bourg.

Entreprise	Commune	Adresse	Activités existantes	Parcelles concernées	Zonage initial	Zonage proposé	surface concernée en m²	Motif de l'adaptation requise
Restaurant Zalamaké	Chiché	Lieu-dit Le bois de Bressuire	Restaurant	CK0009 CK0010	Nf	Nhx	969	Omission / zonage inadapté
ex Fromagerie Thibaudeau	Geay	36 route de Bressuire	Gwladys Events - organisation d'événements	AC0010	A	Uxc	2691	Omission / zonage inadapté
SARL BNE	La Chapelle St Laurent	Impasse de l'Olivette / La Barbère	Production bois de chauffage / Plaque	AZ0011 AZ0124	A et Nhx	Nhx	18093	Régularisation /zonage NHx existant mais trop réduit
EKO BOIS	Le Pin	La Garde	Production bois déchiqueté pour chaufferie collective / piquets et ganivelles	ZI0038 ZI0041	A et Nhx	Nhx	20624	Régularisation /zonage NHx existant mais trop réduit
Bois St Laurentais	Mauléon	Chapelle Largeau Bois de la chatte	Production bois de chauffage Bois d'oeuvre	073 AS 0044	A	Nhx	6596	Omission / zonage inadapté

Tableau de synthèse des adaptations de la révision allégée n°4

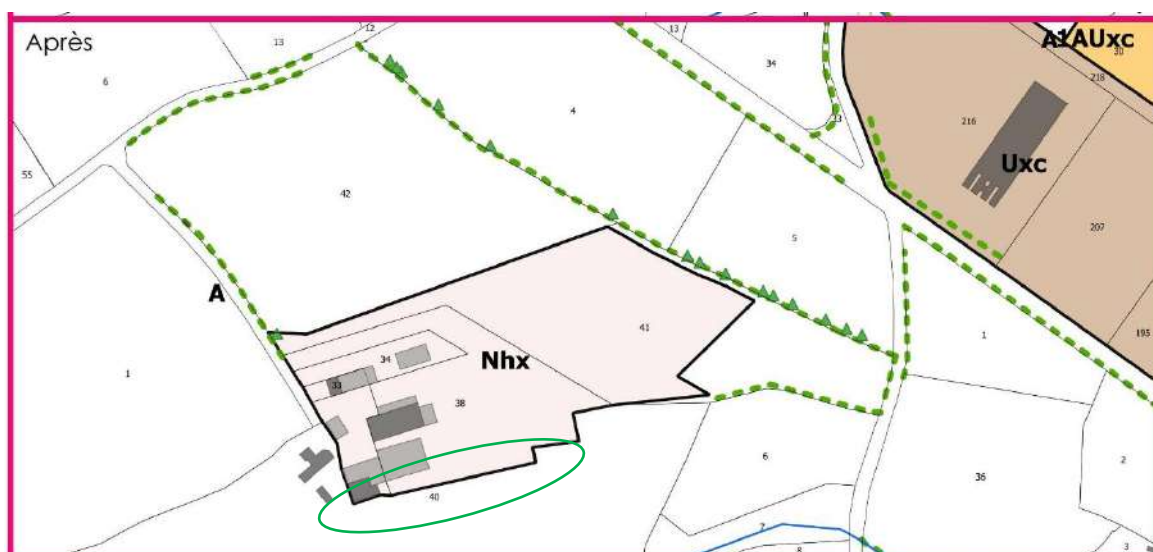
## 4.2. Restitution foncière

Bien que cette procédure de révision allégée pourrait s'apparenter à la rectification d'erreurs matérielles, une attention particulière a été menée pour proposer une compensation à la diminution des secteurs agricoles (A) et forestiers (Nf).

En premier lieu, une compensation partielle est programmée sur le site de la Garde (Eko bois - commune de Le Pin) où le STECAL Nhx prévoit une diminution dans sa partie sud-ouest et sud.

Par ailleurs, cette compensation se fait principalement par la rectification du zonage Uxb sur la bordure ouest de l'aérodrome de Rorthais. Ainsi, la limite entre la zone Uxb et A est redéfinie selon un axe parallèle au bord de piste.

Cela entrainera une augmentation d'environ 40 753m<sup>2</sup> de la zone A et une diminution d'autant de la zone Uxb, sans entraver le potentiel de développement économique de ce secteur.

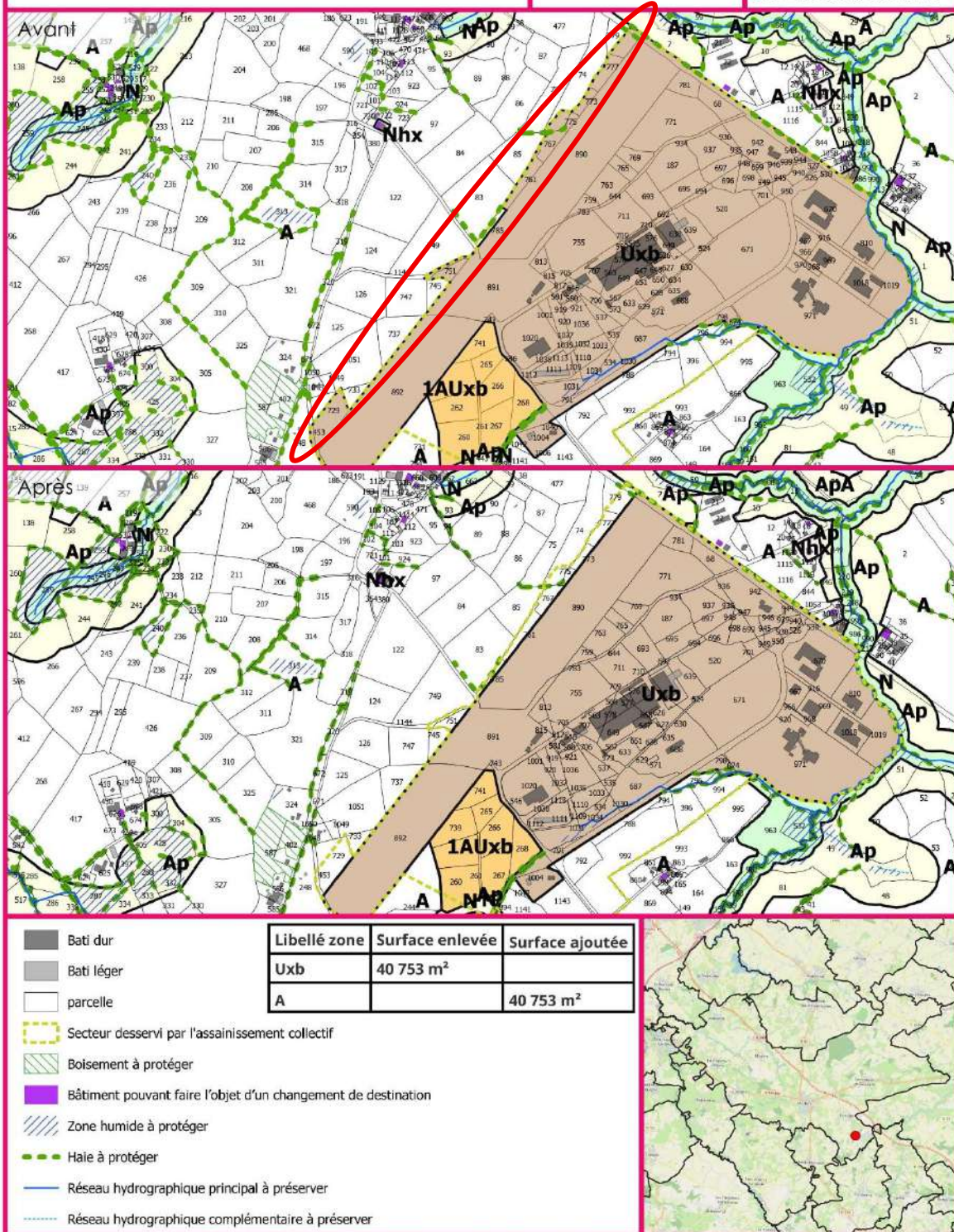


Secteur de restitution foncière – Site BNE - Commune Le Pin

# RA4 - Mauléon - Rorthais

## AERODROME

0 175 350 m



Restitution foncière -Aérodrome de Rorthais - Commune de Mauléon

### 4.3. Synthèse des adaptations du PLUI nécessaires

*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.*

#### **Adaptation des règlements graphiques**

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

##### 6.1 Zonage Bourg

- 29A-Geay
- 40A-Le Pin
- 47A-Mauléon-Rorthais

##### 6.2 Zonage communes

- 15-Chiché
- 21-Geay
- 23- La chapelle Saint Laurent
- 29-Le Pin
- 31 Mauléon centre-sud
- 35-Mauléon sud-ouest

La révision allégée n°4 prévoit également la **protection supplémentaire** de **732 mètres linéaires de haies** adjacentes aux sites concernés et **38 arbres** remarquables au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Ces protections seront reportées sur les planches susvisées.



## **Modification du règlement écrit**

Enfin, cette révision allégée n°4 nécessite de modifier le règlement de la zone N au paragraphe 2.1, pour compléter les destinations autorisées en secteur Nhx.

Actuellement, dans le type de secteur Nhx, seule la destination "*Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires*" est autorisée.

Cependant les STECAL Nhx ont été conçus pour permettre l'évolution de l'ensemble des entreprises isolées répertoriées par ce type de zonage dans le PLUI en vigueur et certaines ne relèvent pas de la destination susvisée.

Le restaurant Zalamaké à Chiché fait également partie des activités n'entrant pas dans le champ prévu par le secteur Nhx.

Ainsi, il est proposé de modifier le règlement de la zone Nhx pour permettre d'évolution des entreprises existantes, dans leurs domaines d'activités respectifs, dès lors que ces activités ont été autorisées antérieurement.

Dans cette perspective, le règlement écrit de zone la Nhx évoluerait selon la proposition présentée ci-après :

### Extrait du paragraphe 2.1 du règlement du secteur Nhx avant révision

#### **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.

### Extrait du paragraphe 2.1 du règlement du secteur Nhx après révision

#### **Dans le secteur Nhx uniquement :**

- Les constructions liées à une activité existante dans la zone, et régulièrement édifiées :
  - A condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur ».

## Mise à jour des tableaux de superficie

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

Libellé secteur zonage	PLUi en vigueur au 18/05/2025 superficie en ha	Restaurant Zalamaké CHICHE superficie en ha	Fromagerie Thibaudeau GEAY superficie en ha	SARL BNE LA CHAPELLE ST LAURENT superficie en ha	EKO BOIS LE PIN superficie en ha	Bois St Laurentais MAULEON superficie en ha	Aérodrome de Rorthais MAULEON superficie en ha	PLUi RA4 nouvelle répartition projetée en ha
Uxb	531,29						-4,0753	527,28
Uxc	318,01		0,2691					318,28
A	86963,4		-0,2691	-1,8247	-2,0624	-0,6596	4,0753	86962,66
Nf	2738,12	-0,0959						2738,02
Nhx	16,54	0,0959		1,8093	2,0624	0,6596		21,17
Ns	1856,98			0,0154				1857,00

Libellé secteur zonage	PLUi en vigueur au 18/05/2025 superficie en Ha	PLUi en vigueur au 18/05/2025 Nombre de STECAL	Restaurant Zalamaké CHICHE	Fromagerie Thibaudeau GEAY	SARL BNE LA CHAPELLE ST LAURENT	EKO BOIS LE PIN	Bois St Laurentais MAULEON	Aérodrome de Rorthais MAULEON	PLUi RA4 nouvelle répartition projetée superficie en ha	PLUi RA4 Nombre de STECAL
			en ha	en ha	en ha	en ha	en ha	en ha		
Ua1	756,01								756,01	
Ua1i	0,86								0,86	
Ua2	149,91								149,91	
Ua2i	3,31								3,31	
Ua3	28,72								28,72	
Ua3c	64,27								64,27	
Ub1	1238,54								1238,54	
Ub1i	0,86								0,86	
Ub2	587,71								587,71	
Ub2i	0,72								0,72	
Ub3	294,19								294,19	
Ub3i	0,77								0,77	
Ue	166,19								166,19	
Uei	1,77								1,77	
Uh	9,82								9,82	
Uj	69,92								69,92	
Uji	0,41								0,41	
Usm	16,96								16,96	
Ut	13,62								13,62	
Ui	0,29								0,29	
Uxa	96,08								96,08	
Uxa1	14,09								14,09	
Uxb	531,29							-4,0128	527,28	
Uxc	318,01			0,2691					318,28	
Uxcc	80,3								80,30	
Uxcci	0,8								0,80	
Uxcí	1,04								1,04	
Uxcs	5,41								5,41	
1AUe	0,92								0,92	
1AUet	2,98								2,98	
1AUh	140,8								140,80	
1AUhzg	34,62								34,62	
1AUxac	66,26								66,26	
1AUxa1	5,83								5,83	
1AUxa2	4,9								4,90	
1AUxb	73,51								73,51	
1AUxc	16,62								16,62	
1AUxcc	3,77								3,77	
2AUe	0,84								0,84	
2AUh	15,59								15,59	
A	86963,4			-0,2691	-1,8247	-1,7316	-0,6596	4,0128	86962,93	
Aet	6,33								6,33	
An	57,71								57,71	
Ap	25552,9								25552,90	
At	9,64								9,64	
N	5667,02								5667,02	
Naa	0,12	2							0,12	2
Nc	56,44								56,44	
Nenr	6,71	3							6,71	3
Nep	77,73								77,73	
Nepi	2,85								2,85	
Nf	2738,12		-0,1504						2737,97	
Nfi	6,21								6,21	
Nfs	2089,69								2089,69	
Nh	58,5	13							58,50	13
Nhh	0,87	1							0,87	1
Nhx	16,54	22	0,1504		1,8093	1,7316	0,6596		20,89	24
Ni	2042,03								2042,03	
Nj	19,96								19,96	
NL	308,23								308,23	
NLb	0,18								0,18	
NLc1	4,65								4,65	
NLc2	15,34								15,34	
NLc2-a	0,35	2							0,35	2
NLc2i	0,85								0,85	
NLi	4,45								4,45	
NLp	55,95								55,95	
NLsm	19,37	4							19,37	4
NLz	61,03								61,03	
NLzi	4,7								4,70	
Np	1,71								1,71	
Nrp	0,12	1							0,12	1
Ns	1856,98				0,0154				1857,00	
Nsi	267								267,00	
Nv	4,67	7							4,67	7
Nx	8,89								8,89	
TOTAL	132805,75	55							132805,75	57





Révision allégée  
n°4 du PLUi de la  
Communauté  
d'Agglomération  
du Bocage  
Bressuirais

Juin 2025

Rapport d'incidence



Citation recommandée	Biotope, juin 2025, <b>Révision allégée n 4</b> du PLUi de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais, <b>Rapport</b> d'incidence,...	
Version/Indice	V0	
Date	06/06/2025	
Nom de fichier	Evaluation_Environnementale _R4_PLUi_V1	
N° de contrat	2023685-3	
Maître d'ouvrage	Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais	
Interlocuteur	Anne-Lise BROUARD	<a href="mailto:annelise.brouard@agglo2b.fr">annelise.brouard@agglo2b.fr</a>
	Fabrice THEVENET	<a href="mailto:fabrice.thevenet@agglo2b.fr">fabrice.thevenet@agglo2b.fr</a>
Biotope, Responsable du projet	Magali BICHAREL	<a href="mailto:mbicharel@biotope.fr">mbicharel@biotope.fr</a>

## Sommaire

1	Préambule	7
1	Qu'est-ce qu'on entend par évaluation environnementale ?	8
2	Pourquoi réaliser une évaluation environnementale dans de la révision allégée n°4 du PLUi du Bocage Bressuirais ?	8
1	Que comprend l'évaluation environnementale de la révision allégée n°4 du PLUi de CABB ?	11
2	Comment s'est traduite cette démarche dans la révision allégée du PLUi ?	13
	2.1 Un processus mis en œuvre tout au long du projet	13
	2.2 Limites et difficultés rencontrées	13
2	Synthèse de l'état initial de l'environnement du PLUi	14
3	Articulation avec les plans et programmes	25
1	Compatibilité avec le Scot du Bocage Bressuirais	26
2	Compatibilité le PLH et le PCAET	30
4	Incidences de la révision allégée n°4 sur l'environnement	31
1	Objets de l'évolution du PLUi	33
2	Incidences sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement	39
	2.1 Relevés in situ	40
	2.2 Analyse des incidences sur les zones à enjeux environnementaux.	41
	2.3 Synthèse des principales incidences du projet de territoire sur les zones d'intérêt pour l'environnement	65
3	Incidences sur le réseau Natura 2000	65
	3.1 Rappel réglementaire	65
	3.2 Rappel des sites Natura 2000 sous influence potentielle de la révision allégée n°4 du PLUi	67
	3.3 Analyse des incidences potentielles globales du PLU sur Natura 2000 à l'échelle de la commune	70
	3.4 Conclusion	71

5	Motifs pour lesquels le projet a été retenu	72
1	Raisons justifiant le choix opéré	73
6	Mesures envisagées pour éviter, réduire, voire compenser les incidences	74
1	Rappel de la démarche « ERC »	75
2	Mesures intégrées à la révision allégée n°4 du PLUi	76
7	Programme de suivi des effets du PLUi sur l'environnement	78
1	Objectifs et modalités de suivi	79

## Liste des tableaux

Tableau 1 : une évaluation environnementale tout au long du projet de PLUi	13
Tableau 2 : Synthèse de l'état initial du PLUi.	15
Tableau 3 : Incidences potentielle de la révision en fonction des thématiques environnementales	20
Tableau 4 : Détail des évolutions	33
Tableau 5 : Évolution des surfaces des zones et secteurs du plan de zonage du PLU qui évoluent	37
Tableau 6 : Site – Habitats	43
Tableau 7 : Site 1 – analyse du critère humide de l'habitat	43
Tableau 8 : Site 2 – Détail des relevés pédologiques	48
Tableau 9 : Site 3- Détail des relevés pédologiques	52
Tableau 10 : Site 4 – Détail des relevés pédologiques	57
Tableau 11 : Site 5 – Détail des relevés pédologiques	62
Tableau 12 : Habitats naturels justifiant la désignation du site Natura 2000 « Vallée de l'Argenton »	69
Tableau 13 : Espèces visées à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE, et présentes sur le site Natura 200 de Vallée de l'Argenton, sont les suivantes	69
Tableau 14 : Indicateurs de suivi du PLUi	80

Tableau 15 Equipe de travail	84
Tableau 16: Niveaux d'enjeu spécifique « Habitats »	85
Tableau 17 : Méthode d'évaluation et niveaux d'enjeu spécifique « Espèces »	85

## Tables des cartes

Carte 1 : Localisation des évolutions	10
Carte 2 : Synthèse du diagnostic du PLUi	23
Carte 3 : Site 1 – Restaurant à Chiché	34
Carte 4 : Site 2 – Ex-fromagerie à Geay	34
Carte 5 : Site 3 -SARL ,BNE à la Chapelle-Saint-Laurent	35
Carte 6 : Site 4 : Ekobois Le pin	35
Carte 7 ; Site 5 – Bois Saint-Laurentais à Mauléon	36
Carte 8 : Site 6 -Aérodrome à Mauléon	36
Carte 9 : Site 1 – Restaurant à Chiché Habitats naturel et enjeux	44
Carte 10 : Site 2 – Enjeux écologiques	49
Carte 11 : Site 3 – Enjeux écologiques	53
Carte 12 : Site 3 - Mesures de réduction	54
Carte 13 : Site 4 – Enjeux écologiques	58
Carte 14 : Site 4 – Mesures d'évitement	59
Carte 15 : Site 5 – Enjeux écologiques	63
Carte 16 : Réseau Natura 2000	68

## Annexes

Equipe de travail	84
Méthode d'évaluation des enjeux écologiques :	85

Lexique 86

Glossaire 88



1

# Préambule

## 1 Préambule

Révision allégée n° 4 du PLUi  
de la Communauté  
d'Agglomération du Bocage  
Bressuirais  
Juin 2025

### 1 Qu'est-ce qu'on entend par évaluation environnementale ?

"L'évaluation environnementale d'un projet ou d'un plan /programme est réalisée par le maître d'ouvrage ou sous sa responsabilité. Elle consiste à intégrer les enjeux environnementaux et sanitaires tout au long de la préparation d'un projet, d'un plan ou d'un programme et du processus décisionnel qui l'accompagne : c'est une aide à la décision. Elle rend compte des effets prévisibles et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés. Elle vise ainsi à prévenir les dommages, ce qui s'avère en général moins coûteux que de gérer ceux-ci une fois survenus. Elle participe également à la bonne information du public et des autorités compétentes."

Ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer

### 2 Pourquoi réaliser une évaluation environnementale dans de la révision allégée n°4 du PLUi du Bocage Bressuirais ?

La Directive Européenne n° 2001/42 du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été transposée dans le droit français par l'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004. Deux décrets de mai 2005 ont complété les dispositions applicables pour les plans et programmes d'une part, et pour les documents d'urbanisme d'autre part. En conséquence, le Code de l'Urbanisme impose dorénavant une évaluation environnementale à certains Plans Locaux d'Urbanisme (PLUi).

La révision allégée n°4 consiste en la régularisation de cinq sites d'entreprises dites isolées. En effet, il convient d'adapter ces 5 périmètres sur une surface totale de 5,26 hectares.

La révision allégée a également pour objet la restitution en zone A de 4 hectares de zones classées actuellement en Uxb aux abords de l'aérodrome, la protection de 38 arbres à cavité et de 0,732 km de haies (L151-23).

Rapport d'incidence

## 1 Préambule

À la suite de la publication du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant sur la modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques la révision allégée n°4 couvrant une surface supérieure à 5 hectares est soumise à évaluation environnementale systématique.

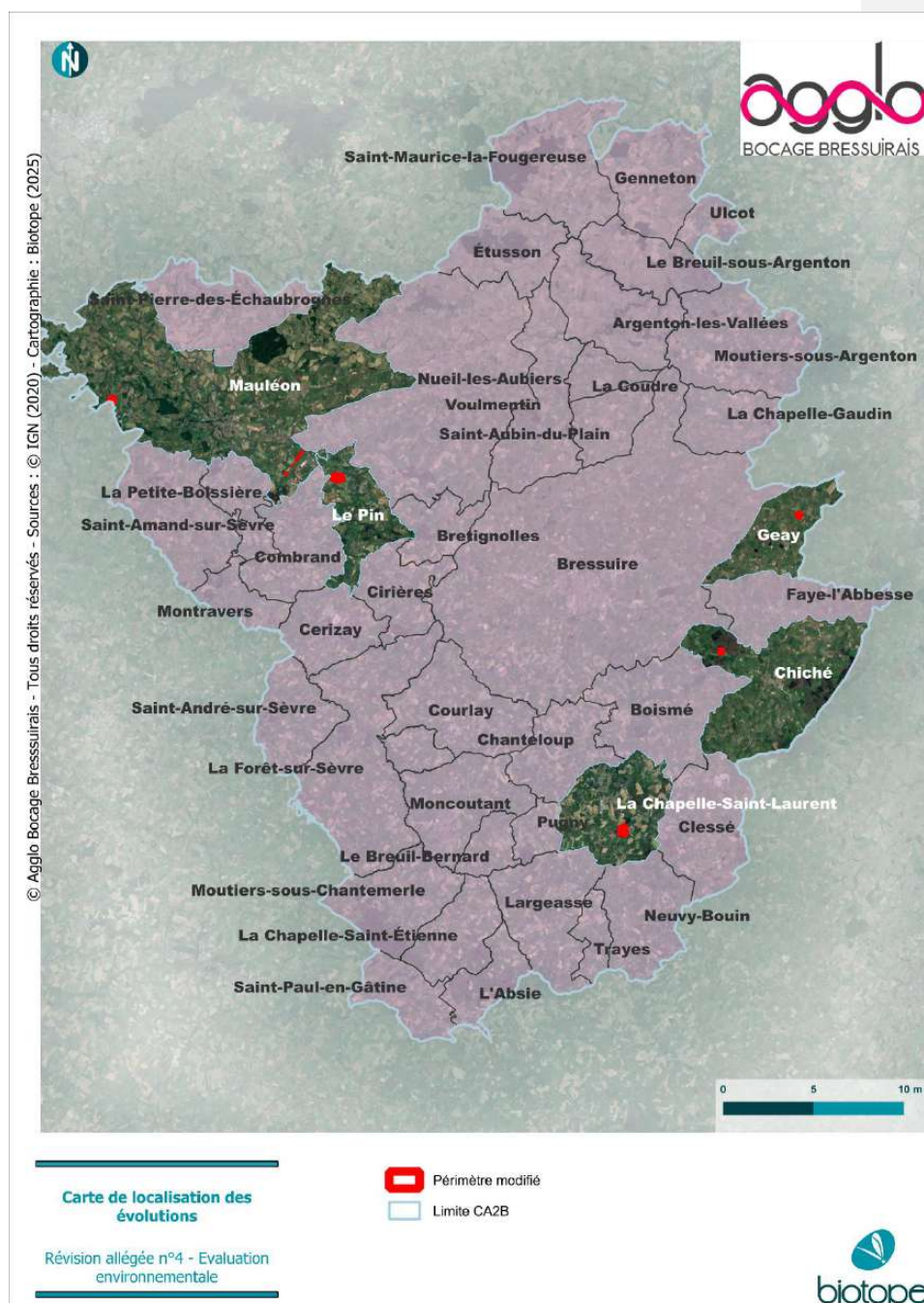
Révision allégée n 4 du PLUi  
de la Communauté  
d'Agglomération du Bocage  
Bressuirais

Juin 2025

Rapport d'incidence

# 1 Préambule

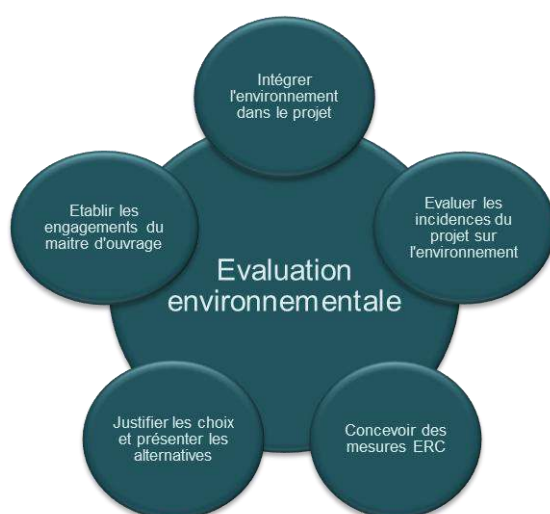
Révision allégée n 4 du PLUI  
de la Communauté  
d'Agglomération du Bocage  
Bressuirais  
Juin 2025



Carte 1 : Localisation des évolutions

## 1 Préambule

### 1 Que comprend l'évaluation environnementale de la révision allégée n°4 di PLUi de CABB ?



Le contenu de l'évaluation environnementale de l'évolution du PLUi est régi par l'application de l'article R104-18 et suivants du Code de l'urbanisme en vigueur :

- 1° Une **présentation résumée** des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes<sup>1</sup> avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- 2° Une **analyse de l'état initial de l'environnement** et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques **des**

<sup>1</sup> D'après l'article L131-4 du code de l'urbanisme les modifications ne sont pas concernées par cette articulation à démontrer

## 1 Préambule

**zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;**

- 3° Une analyse exposant :
  - Les **incidences notables probables** de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
  - Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des **zones revêtant une importance particulière pour l'environnement**, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;
- 4° **L'exposé des motifs** des changements apportés (R104-20 du code de l'urbanisme) ;
- 5° La présentation des **mesures** envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
- 6° La définition des **critères, indicateurs et modalités retenues** pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
- 7° Un **résumé non technique** des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

**L'article R104-19 précise que :** « Le rapport de présentation, ou le rapport environnemental mentionné à l'article R. 104-18, est proportionné à l'importance du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. »



## 1 Préambule

Révision allégée n 4 du PLUi  
de la Communauté  
d'Agglomération du Bocage  
Bressuirais  
Juin 2025

## 2 Comment s'est traduit cette démarche dans la révision allégée du PLUi ?

### 2.1 Un processus mis en œuvre tout au long du projet

Tableau 1: une évaluation environnementale tout au long du projet de PLUi

Diagnostic et identification des enjeux des sites modifiés	Des expertises de terrains réalisées entre juin 2024 et mars 2025
Émergence du projet de révision allégée	Délimitation des secteurs à moindre enjeu
Traduction urbanistique	Reprise du règlement graphique

### 2.2 Limites et difficultés rencontrées

Aucune limite ou difficulté n'a entravé l'exercice.

2

## Synthèse de l'état initial de l'environnement du PLUi

## 2 Synthèse de l'état initial de l'environnement du PLUi

Les éléments à suivre sont extraits de l'état initial du PLUi. La révision allégée porte sur 5 sites. L'état initial de ces sites est détaillé dans le chapitre suivant (analyse des incidences).

Le PLUi du Bocage Bressuirais a été approuvé le 9 novembre 2021.

Le plan a fait l'objet d'une évaluation environnementale dont l'avis a été émis par la Mrae [le 4 septembre 2020](#).

Plusieurs évolutions du PLUi ont été effectuées depuis :

- 28/10/2022 : mise à jour d'une servitude d'utilité publique ;
- 21/03/2023 : Déclaration de projet de centre de tri UNITRI valant mise en compatibilité du PLUi ;
- 02/05/2025 : mise à jour : inscription au titre des monuments historiques de la maison située au 3 place Charles de Gaulle à Faye L'Abbesse ;
- 30/01/2024 : Modification simplifiée n°1 qui n'a pas été soumis à évaluation environnementale après saisine de la Mrae le 13 septembre 2023 et avis rendu [le 8 novembre 2023](#).

La révision allégée n°1 est en cours. L'enjeu principal de cette révision est d'assurer la transcription des zones d'accélération d'énergies renouvelables (ZAE nR) identifiées par les communes du bocage bressuirais et d'encadrer le développement des projets d'énergies renouvelables (EnR) sur le territoire en prenant en compte les enjeux environnementaux. Le projet a été arrêté le 28 janvier 2025, et l'avis de la Mrae a été donné [le 12 mai 2025](#).

Sont également en cours :

- La révision allégée n°2 prescrite le 2 juillet 2024 pour l'intégration d'une évolution du maillage d'hébergements touristiques au PLUi (saisine de la Mrae pour une demande d'examen au cas par cas adhoc) ;
- La révision allégée n°3 prescrite le 13 mai 2025 pour l'extension de la zone d'activités économiques de la Gourre d'or, sur la commune de Cerizay (saisine de la Mrae pour une demande d'examen au cas par cas adhoc).

La synthèse de l'état initial présentée ci-après est issue du PLUi en vigueur en date du 30 janvier 2024.

Tableau 2 : Synthèse de l'état initial du PLUi.

## 2 Synthèse de l'état initial de l'environnement du PLUi

Thématique	Etat initial	Tendances d'évolution	Enjeux pour le PLUi
<b>Climat et énergie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un climat doux et tempéré parfois facteur de risques naturels (inondation).</li> <li>L'habitat se caractérise par un habitat individuel consommateur d'énergie.</li> <li>Des énergies renouvelables peu valorisées malgré des potentiels, notamment en termes de biomasse.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réchauffement climatique dû aux gaz à effet de serre.</li> <li>Développement progressif mais lent des énergies renouvelables,</li> <li>Economies d'énergies grâce à l'évolution de la réglementation, du coût des énergies, du perfectionnement technique.</li> <li>Poursuite de la rénovation urbaine / densification.</li> </ul>	<p><b>Mise en place d'une stratégie énergétique sur le territoire :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Développement de la valorisation des ressources énergétiques renouvelables dans le respect du cadre de vie du territoire,</li> <li>Aider à la valorisation de la filière bois- énergie,</li> <li>Mise en place de conditions permettant d'économiser les ressources énergétiques, notamment au niveau des secteurs résidentiels et transports.</li> </ul>
<b>Géologie, hydrogéologie, pédologie, carrières</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un territoire situé aux confins du Massif armoricain, avec de nombreuses ressources géologiques mais une ressource en eau souterraine inexistante pour une valorisation collective.</li> <li>Deux carrières en activité.</li> <li>Activité agricole très présente et basée sur la polyculture élevage.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eaux brutes partiellement polluées malgré les mesures de protection et de prévention.</li> <li>Limitation de l'exploitation des carrières en raison des contraintes environnementales et des enjeux humains (proximité des riverains...), mais besoins toujours présents.</li> <li>Consommation d'espaces agricoles.</li> </ul>	<p><b>Gestion durable des ressources du sol et du sous-sol :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Protection de la ressource en eau et amélioration des pratiques agricoles (cultures intermédiaires),</li> <li>Encadrement de l'activité d'extraction de matériaux et réhabilitation de carrières favorable à la TVB,</li> <li>Mise en œuvre de formes urbaines plus économes des ressources du sol et du sous- sol (réduction de la consommation d'espace, utilisation des granulats...).</li> </ul>

## 2 Synthèse de l'état initial de l'environnement du PLUi

Thématique	Etat initial	Tendances d'évolution	Enjeux pour le PLUi
<b>Réseau hydrographique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un réseau hydrographique principalement articulé autour de l'Argenton, la Sèvre Nantaise, le Thouaret, rivières aux débits irréguliers. Présence de deux bassins versants principaux : Sèvre Nantaise, Thouet.</li> <li>Une qualité de l'eau à préserver et améliorer, notamment du fait des pollutions d'origine agricole, urbaine et industrielle (nitrates, pesticides).</li> <li>Des zones humides inégalement connues et protégées localement à cause notamment de l'absence d'inventaire de terrain, induit par l'absence de SAGE sur la plus grande partie du territoire (SAGE du Thouet en phase de lancement).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Renforcement de la réglementation : réduction progressive des pollutions diffuses (notamment liées à l'assainissement) et durcissement des normes de qualité.</li> <li>Hétérogénéité de mise en œuvre de politique locale sur l'eau mais des Syndicats de rivière actifs.</li> <li>Prélèvement sur l'eau bien contrôlé aujourd'hui.</li> </ul>	<p><b>Protection et mise en valeur du réseau hydrographique :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Protection des abords du réseau hydrographique, notamment en zone urbaine, afin de prendre en compte le risque inondation,</li> <li>Recherche une cohérence locale entre les bassins versants,</li> <li>Favoriser la mise en œuvre de pratiques et équipements visant à réduire la pollution de la ressource en eau,</li> <li>Appuyer structures et outils locaux de gestion de l'eau (SAGE, syndicat de rivière) permettant notamment l'inventaire et la protection des zones humides, secteurs d'intérêts biologique et hydrologique.</li> </ul>
<b>Patrimoine naturel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Une mosaïque d'espaces boisés et humides intéressants et complémentaires formant une « trame verte et bleue » articulée autour de la vallée de la Sèvre Nantaise, de l'Argenton et du Thouet, espaces naturels d'intérêt et corridors biologiques majeurs.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un espace bocager mal pris en compte et protégé aujourd'hui par les inventaires ZNIEFF.</li> <li>Protection foncière sur les milieux reconnus (sites Natura 2000, principaux boisements, reconnaissance des ZNIEFF),</li> </ul>	<p><b>Protection et mise en valeur des richesses écologiques du territoire :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Recherche d'un équilibre entre les activités humaines sur le territoire et protection des milieux naturels d'intérêt (soutien polyculture-élevage),</li> <li>Maintien et restauration de bon fonctionnement des corridors écologiques identifiés sur le territoire et donc de la qualité de la trame verte et bleue.</li> <li>Enjeux de connexion entre le bassin versant de la Sèvre Nantaise et le bassin versant du Thouet</li> <li>Mettre le bon curseur au niveau du bocage et de sa nécessaire protection : cœur de bocage en tant que réservoir de biodiversité, maillage bocager du territoire comme corridor étendu à l'ensemble du territoire</li> <li>Anticiper les conséquences du changement climatique à l'œuvre (avenir du chêne pédonculé,</li> </ul>

## 2 Synthèse de l'état initial de l'environnement du PLUi

Thématique	Etat initial	Tendances d'évolution	Enjeux pour le PLUi
			du frêne,)
<b>Ressource en eau potable</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aucun captage d'eau potable sur le territoire en eaux souterraines et superficielles.</li> <li>Ressources basées sur les eaux superficielles provenant de l'extérieur exposées aux pollutions, rendant vulnérable l'approvisionnement.</li> <li>Eaux distribuées globalement de bonne qualité.</li> <li>Ressources fortement sollicitées, problème quantitatif possible.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baisse des besoins en eau.</li> <li>Nombreuses actions en cours pour la protection de la ressource (périmètre de protection de captage, ZRE...)</li> <li>Sécurisation en cours de l'approvisionnement en eau potable et bon taux de distribution du SVL.</li> </ul>	<p><b>Protection et mise en valeur du réseau hydrographique :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Protection des abords du réseau hydrographique et des zones humides y compris dans les zones agglomérées, afin notamment de prendre en compte le risque inondation et les facteurs naturels de dépollution de l'eau,</li> <li>Rechercher une cohérence locale entre les politiques de gestion des bassins versants en valorisant au mieux le retour d'expériences du SAGE de la Sèvre Nantaise</li> <li>Favoriser la mise en œuvre de pratiques et équipements visant à réduire la pollution de la ressource en eau,</li> </ul> <p>Innover pour retrouver des rivières plus vivantes</p>
<b>Gestion des déchets</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Des quantités de déchets collectés inférieures à la moyenne départementale et une évolution à la baisse.</li> <li>Des infrastructures de collecte et de traitement nombreuses permettant la desserte de l'ensemble du territoire.</li> <li>Des objectifs réglementaires en termes de valorisation et de réduction des déchets en voie d'être atteints.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Augmentation de la population mais diminution des quantités de déchets à traiter.</li> <li>Réduction des tonnages globaux et poursuite du développement du tri.</li> </ul> <p>Renforcement des objectifs réglementaires en matière de valorisation.</p>	<p><b>Optimisation du nouveau réseau de collecte et des équipements de traitement,</b></p> <p>Maintien des actions de réduction des déchets « à la source » pour les particuliers et les entreprises : promouvoir les composteurs individuels, autocollant « Stop-pub »</p> <p>...</p>
<b>Les risques naturels</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inondation : 9 communes à enjeux humains pour le risque inondation, présence d'un Atlas Zone Inondable pour l'Argenton et ses affluents (Argent, Dolo et Madoire), l'Ouin, la Sèvre Nantaise et le Thouaret. Pas de PPRI.</li> <li>Mouvements de terrain : Extrémité Nord-Est concernée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Imperméabilisations des sols mais meilleure prise en compte des ruissellements (Loi sur l'Eau).</li> <li>Prise en compte de l'Atlas des zones inondables dans l'aménagement.</li> <li>Accentuation du risque retrait-gonflement des argiles induit par le réchauffement</li> </ul>	<p><b>Prise en compte des secteurs exposés aux différents risques dans le projet urbain (pour maîtriser l'exposition des populations à ces risques),</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Inconstructibilité des secteurs de terrils miniers connus</li> <li>Lutte contre les facteurs générant ces risques,</li> </ul>



## 2 Synthèse de l'état initial de l'environnement du PLUi

Thématique	Etat initial	Tendances d'évolution	Enjeux pour le PLUi
	<p>par le phénomène de retrait-gonflement des argiles (1 commune en aléa fort, 10 en aléa moyen).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Séisme : zone de sismicité modérée.</li> <li>▪ Risque minier : anciens sites liés à l'exploitation de l'uranium, dont un présentant des enjeux (La Chapelle-Largeau à Mauléon) et pour lequel des actions sont menées.</li> </ul> <p>Radon dont réutilisation de stériles miniers</p>	<p>climatique.</p> <p>Connaissance du risque Radon</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maîtrise de l'imperméabilisation des sols et des ruissellements,</li> <li>- Gestion adaptée des eaux pluviales, Préservation des zones d'expansion des crues et entretien du réseau hydrographique.</li> </ul>
<b>Les risques technologiques</b>	<p>Transport de Matières Dangereuses : risque associé principalement aux routes RN149 et RN249 traversant le territoire du Sud-Est au Nord-Ouest, et par diverses canalisations de transport de gaz. Trois communes particulièrement exposées : Bressuire, Chiché et Mauléon.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zonage en fonction des types d'occupation des sols : éloignement des activités à risque avec les habitations.</li> </ul> <p>Urbanisation auprès de certains axes classés Transport de Matières Dangereuses.</p>	<p><b>Protection contre les risques technologiques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maîtrise de l'implantation des activités à risque et éloignement des zones à vocation d'habitat.</li> </ul>
<b>Les nuisances sonores</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Plusieurs axes routiers classés bruyants, urbanisation à proximité.</li> </ul> <p>Un petit aérodrome mais sans Plan d'Exposition au Bruit.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poursuite d'une urbanisation le long des axes bruyants.</li> <li>• Augmentation du trafic et donc des nuisances.</li> </ul>	<p><b>Protection contre les nuisances sonores :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maîtrise des nuisances sonores (ainsi que de leurs impacts) provenant des transports routiers,</li> </ul> <p>Adaptation de l'urbanisation aux enjeux liés au bruit : localisation et composition des zones urbaines.</p>
<b>La pollution des sols</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un site identifié et traité.</li> </ul> <p>Des sites connus dans la mémoire collective mais non répertoriés.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Localisation des activités polluantes, imposition de la réglementation ICPE.</li> </ul> <p>Dépollution des sites les plus sensibles.</p>	<p><b>Prise en compte de la pollution des sols :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour permettre une éventuelle dépollution,</li> <li>- Maîtrise de l'urbanisation à proximité.</li> </ul>

## 2 Synthèse de l'état initial de l'environnement du PLUi

Le tableau ci-après intègre les thématiques qui seront développées dans le présent rapport d'incidence au regard de l'évolution du PLUi.

Tableau 3 : Incidences potentielles de la révision en fonction des thématiques environnementales

THEMATIQUE	ENJEUX	INCIDENCE POTENTIELLE DE LA REVISION ALLEGEE N°4 & REMARQUES
<b>RESSOURCE ET CAPACITE DE DEVELOPPEMENT</b>	<p><b>Gestion durable des ressources du sol et du sous-sol :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Protection de la ressource en eau et amélioration des pratiques agricoles (cultures intermédiaires),</li> <li>- Encadrement de l'activité d'extraction de matériaux et réhabilitation de carrières favorable à la TVB,</li> </ul> <p>Mise en œuvre de formes urbaines plus économes des ressources du sol et du sous-sol (réduction de la consommation d'espace, utilisation des granulats...).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'incidence potentielle peut être moyenne par l'intermédiaire de l'urbanisation des sols.</li> <li>- Aucune des activités concernées n'est de nature à polluer l'eau ou le sous-sol</li> </ul>
<b>RESSOURCE EN EAU</b>	<p><b>Protection et mise en valeur du réseau hydrographique :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Protection des abords du réseau hydrographique, notamment en zone urbaine, afin de prendre en compte le risque inondation,</li> <li>- Recherche une cohérence locale entre les bassins versants,</li> <li>- Favoriser la mise en œuvre de pratiques et équipements visant à réduire la pollution de la ressource en eau,</li> <li>- Appuyer structures et outils locaux de gestion de l'eau (SAGE, syndicat de rivière) permettant notamment l'inventaire et la protection des zones humides, secteurs d'intérêts biologique et hydrologique.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'incidence potentielle peut être moyenne selon la localisation des évolutions</li> </ul>
<b>ÉNERGIES ET GES</b>	<p><b>Mise en place d'une stratégie énergétique sur le territoire :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Développement de la valorisation des ressources énergétiques renouvelables dans le respect du cadre de vie du territoire,</li> <li>- Aider à la valorisation de la filière bois-énergie,</li> </ul> <p>Mise en place de conditions permettant d'économiser les ressources énergétiques, notamment au niveau des secteurs résidentiels et transports.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'incidence peut être positive (développement de la filière bois)</li> </ul>
<b>MILIEUX NATURELS &amp; BIODIVERSITE</b>	<p><b>Protection et mise en valeur des richesses écologiques du territoire :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Recherche d'un équilibre entre les activités humaines sur le territoire et protection des milieux naturels d'intérêt (soutien</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'incidence potentielle peut être forte par l'intermédiaire de la destruction d'habitats</li> </ul>

## 2 Synthèse de l'état initial de l'environnement du PLUi

THEMATIQUE	ENJEUX	INCIDENCE POTENTIELLE DE LA REVISION ALLEE N°4 & REMARQUES
	<p>polyculture-élevage),</p> <p>-Maintien et restauration de bon fonctionnement des corridors écologiques identifiés sur le territoire et donc de la qualité de la trame verte et bleue.</p> <p>- Enjeux de connexion entre le bassin versant de la Sèvre Nantaise et le bassin versant du Thouet</p> <p>- Mettre le bon curseur au niveau du bocage et de sa nécessaire protection : cœur de bocage en tant que réservoir de biodiversité, maillage bocager du territoire comme corridor étendu à l'ensemble du territoire</p> <p>Anticiper les conséquences du changement climatique à l'œuvre (avenir du chêne pédonculé, du frêne.)</p>	<p>naturelles d'intérêt patrimonial, d'espèces protégées, de zones humides, d'espaces constituant les continuités écologiques</p>
<b>POLLUTIONS &amp; NUISANCES</b>	<p><b>Protection contre les nuisances sonores :</b></p> <p>- Maîtrise des nuisances sonores (ainsi que de leurs impacts) provenant des transports routiers,</p> <p>Adaptation de l'urbanisation aux enjeux liés au bruit : localisation et composition des zones urbaines.</p> <p><b>Prise en compte de la pollution des sols :</b></p> <p>- Pour permettre une éventuelle dépollution,</p> <p>Maîtrise de l'urbanisation à proximité.</p> <p><b>Optimisation du nouveau réseau de collecte et des équipements de traitement,</b></p> <p>Maintien des actions de réduction des déchets « à la source » pour les particuliers et les entreprises : promouvoir les composteurs individuels, autocollant « Stop-pub ».</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les évolutions peuvent générer des nuisances sonores supplémentaires</li> <li>- Aucune des activités concernées n'est de nature à polluer l'eau ou le sous-sol</li> <li>- L'évolution n'interagit pas avec la gestion des déchets.</li> </ul>
<b>RISQUES</b>	<p><b>Prise en compte des secteurs exposés aux différents risques dans le projet urbain (pour maîtriser l'exposition des populations à ces risques),</b></p> <p>- Inconstructibilité des secteurs de terrils miniers connus</p> <p>- Lutte contre les facteurs générant ces risques,</p> <p>- Maîtrise de l'imperméabilisation des sols et des ruissellements,</p> <p>- Gestion adaptée des eaux pluviales,</p> <p>- Préservation des zones d'expansion des crues et entretien du</p>	<p>Selon leurs localisations les secteurs peuvent être soumis à des risques naturels.</p> <p>Aucune des entreprises concernées n'est classée en Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). La modification allégée n°4 de</p>

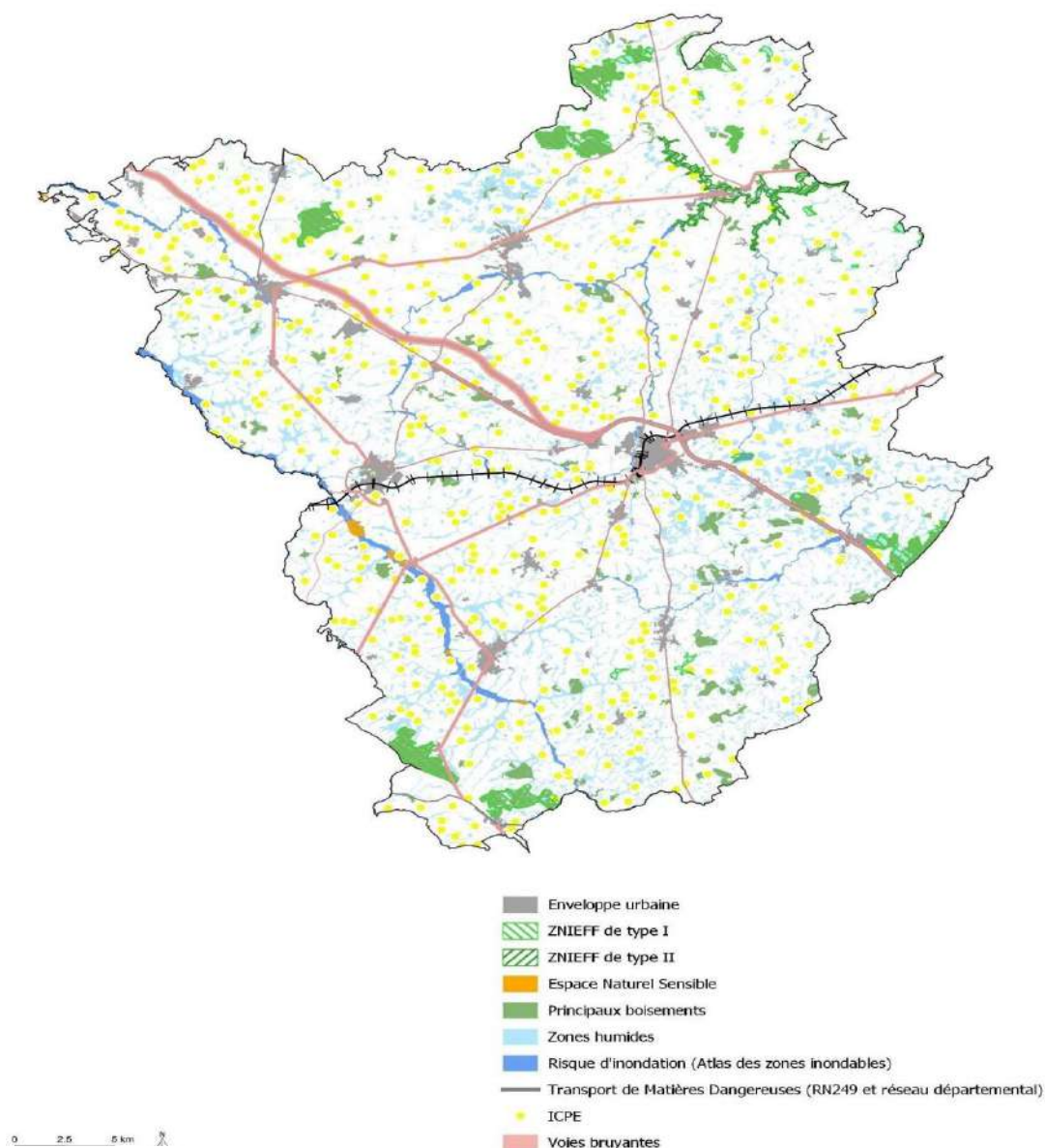
## 2 Synthèse de l'état initial de l'environnement du PLUi

Révision allégée n° 4 du PLUi  
de la Communauté  
d'Agglomération du Bocage  
Bressuirais  
Juin 2025

THEMATIQUE	ENJEUX	INCIDENCE POTENTIELLE DE LA REVISION ALLEE N°4 & REMARQUES			
	<i>réseau hydrographique.</i>  <b>Protection contre les risques technologiques :</b> - Maîtrise de l'implantation des activités à risque et éloignement des zones à vocation d'habitat	généralera pas de nouveaux risques technologiques.			
<b>GRILLE D'EVALUATION</b>	<b>Faible</b>	<b>Moyen</b>	<b>Important</b>	<b>Positif</b>	

## 2 Synthèse de l'état initial de l'environnement du PLUi

### SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX



Carte 2 : Synthèse du diagnostic du PLUi

## 2 Synthèse de l'état initial de l'environnement du PLUi

Révision allégée n 4 du PLUi  
de la Communauté  
d'Agglomération du Bocage  
Bressuirais

Juin 2025

---

Rapport d'incidence



3

## Articulation avec les plans et programmes

### 3 Articulation avec les plans et programmes

D'après l'article L131-4 du code de l'urbanisme, les PLU doivent être compatibles avec :

- Les SCOT
- Les SMVM (schémas de mise en valeur de la mer)
- Les plans de mobilité
- Les PLH et PCAET

Conformément à l'article 7 de l'ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020, ces dispositions sont applicables aux schémas de cohérence territoriale, aux plans locaux d'urbanisme, aux documents en tenant lieu et aux cartes communales dont l'élaboration ou la révision est engagée à compter du 1er avril 2021.

## 1 Compatibilité avec le Scot du Bocage Bressuirais

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Bocage Bressuirais, a été approuvé le 3 mai 2017. Il couvre le même territoire que le PLUi.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT du Bocage Bressuirais est structuré autour de **dix axes principaux**, répartis en deux grands chapitres :

### Chapitre 1 : Favoriser les dynamiques du Bocage Bressuirais en tant que territoire entreprenant

**Axe I** : Pour une économie porteuse de développement et d'animation du territoire

**Axe II** : Pour une agriculture dynamique, durable, source de richesses économiques et patrimoniales

**Axe III** : Pour un tourisme ambassadeur de l'identité du territoire

**Axe IV** : Pour une transition énergétique réussie et partagée

### Chapitre 2 : Offrir à tous les habitants une qualité de vie pour un territoire solidaire

### 3 Articulation avec les plans et programmes

**Axe V** : Pour une préservation du bocage - facteur d'identité et riche de ressources

**Axe VI** : Pour une meilleure accessibilité et offre de mobilité

**Axe VII** : Pour une offre commerciale attractive et équilibrée

**Axe VIII** : Pour un développement de l'habitat qui réinvestit les centres-bourgs et réinvente les « lotissements »

**Axe IX** : Pour des équipements et services adaptés aux territoires

**Axe X** : Pour une prise en compte globale de la qualité des eaux et des risques

Le tableau ci-après synthétise l'articulation du PLUi avec les objectifs et orientations relatifs à l'environnement du Scot et en lien avec la révision allégée.

Pour la colonne intitulée « Compatibilité », le code est le suivant :




😊: compatibilité ;

😞: incompatibilité.


😐: compatibilité partielle

Dispositions	Compatibilité	Commentaires
<p>Axe II : Préservation du foncier agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter la consommation foncière,</li> <li>• Éviter le mitage,</li> <li>• Intégrer les impacts agricoles dans la planification urbaine</li> <li>• <b>Les projets destinés au développement d'activités accessoires de diversification liées à l'activité agricole, notamment pour l'hébergement touristique, la vente à la ferme, la valorisation des produits</b></li> </ul>	😊	<p>Les évolutions de la révision allégée n°4 consomment 5 hectares de zone A dont environ 3 ha sont artificialisés et ont perdus leur vocation agricole.</p> <p>En contrepartie, la révision allégée permet de restituer aux zones agricoles 4 hectares de zones classés en Uxb.</p>

### 3 Articulation avec les plans et programmes

Dispositions	Compatibilité	Commentaires
<b>sur place ou liées aux filières d'énergies renouvelables : bois-énergie, méthanisation..., sont à favoriser.</b>		Trois des 5 évolutions visent à conforter la filière bois énergie
Axe III : Valorisation du patrimoine naturel : <ul style="list-style-type: none"> <li>Protéger et mettre en valeur les sites naturels (vallées, affleurements rocheux)</li> </ul>		La révision allégée permettra de protéger 0,800 km linéaires de haies présentant un intérêt écologique et 38 arbres à cavité.
Axe IV : Transition énergétique : <ul style="list-style-type: none"> <li>Encourager les énergies renouvelables,</li> <li>Encourager le développement de la demande de bois énergie en lien avec le potentiel de production du territoire</li> </ul>		Les évolutions portées sur le site d'Ekobois, le Bois St Laurentais et la SARL BNE conforte les activités en place, et leur assure une certaine pérennité.
Axe V : Préservation de la trame verte et bleue et de son constituant emblématique : le bocage <ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver les haies bocagères,</li> <li>Les paysages, les milieux naturels ;</li> <li>Renforcer les trames vertes et bleues ;</li> <li>Appliquer un zonage garantissant l'inconstructibilité des lits majeurs des cours d'eau et des zones d'expansion de crues afin notamment de préserver les cours d'eau définis comme des réservoirs biologiques</li> </ul>		La révision allégée permettra de protéger 0,800 km de haies présentant un intérêt écologique.  Aucun des secteurs qui évoluent n'est concerné par des éléments constitutifs de la trame verte et bleue, aucun sol visés par l'arrêté zone humide n'a été mis en évidence.

### 3 Articulation avec les plans et programmes

Dispositions	Compatibilité	Commentaires
<ul style="list-style-type: none"> <li>Inventorier et inscrire les zones humides au sein d'un zonage protecteur, conformément au SDAGE Loire Bretagne, et dans le cas où ce n'est pas envisageable, assurer que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) évitent leur destruction ou leur dysfonctionnement.</li> </ul>		
<p>Axe X : Qualité des eaux et gestion des risques</p> <p>Réduire les pollutions diffuses,</p> <p>Gérer les eaux pluviales à la source, préserver les zones humides,</p> <p>Intégrer la prévention des risques naturels.</p>		<p>Les évolutions n'impactent pas de zones humides</p>

### 3 Articulation avec les plans et programmes

## 2 Compatibilité le PLH et le PCAET

L'agglomération du Bocage Bressuirais a approuvé le 13 mai 2025 son nouveau PLH pour la période 2025-2030.

Les évolutions proposées dans le cadre de la révision allégée n°4 n'entrent pas dans le périmètre de la politique d'habitat menée par l'EPCI.

La seconde version du **PCAET du Bocage Bressuirais** a été **arrêté en novembre 2024** par la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais pour répondre aux objectifs suivants :

- Réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES)
- Adaptation au changement climatique ;
- Maîtrise de la consommation d'énergie ;
- Développement des énergies renouvelables ;
- Amélioration de la qualité de l'air.

Comme évoqué plus haut, deux objets de la révision visent à conforter la filière bois énergie, et s'inscrit pleinement dans l'opération « contribuer à la définition et à la structuration de filières locales (bois, terre crue, paille et chanvre) » du plan d'action à l'horizon 2026-2030.

Le projet de révision allégée, notamment deux de ses objets d'évolution contribueront à renforcer et structuré la filière locale bois -énergie. Ainsi la révision est compatible avec le PCAET.



4

Incidences de la révision  
allégée n°4 sur  
l'environnement

## 4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement

Il s'agit ici d'évaluer et caractériser les incidences de la Révision allégée du PLUi sur l'environnement, de manière prévisible et au terme de la mise en œuvre des orientations du PLUi.

L'évaluation est élaborée au regard des incidences probables liées à l'application du PLUi :

- Elle évalue les effets **positifs et négatifs** de la Révision allégée du PLUi à la fois au regard de l'évolution de l'urbanisation dont les limites sont fixées par le plan (zones U, AU, secteurs spécifiques...) et au regard des mesures prises pour préserver et valoriser l'environnement ;
- Elle repose sur des critères quantitatifs (dans la mesure du possible), factuels, comme sur des critères qualitatifs et contextualisés pour spécifier le niveau d'incidence ;
- Elle utilise le diagnostic de l'état initial de l'environnement comme référentiel de la situation environnementale des sites qui vont évoluer;
- Elle se base sur la vocation initiale des sols du PLUi en vigueur pour établir un comparatif avec la révision allégée, identifier les évolutions de vocation et pressentir les changements à venir au niveau de l'utilisation et occupation de l'espace.

L'analyse des incidences est proportionnée à la sensibilité environnementale des zones susceptibles d'être affectées et à la nature des évolutions proposées.

## 4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement

### 1 Objets de l'évolution du PLUi

Deux pièces du PLUi sont amenées à être modifiées.

#### Le règlement graphique :

- Zonage
- Prescriptions linéaires et ponctuelles.

**Le règlement écrit** pour autoriser l'évolution de l'ensemble des activités économiques existantes situées en secteur Nhx, conformément à la diversité des entreprises référencées dans ces secteurs.

L'objectif de cette partie est de dresser le bilan des impacts des évolutions du zonage sur l'environnement, sur la base des évolutions constatées vis-à-vis du zonage en vigueur. Présentation des évolutions du zonage

La révision allégée propose de modifier le zonage de 6 secteurs.

Ainsi, chacune des zones a été analysée afin d'établir (dans la mesure du possible) l'incidence sur chaque thématique environnementale au

Numéro	Entreprise	Commune	Zonage en vigueur	Zonage révisé	Surface de l'évolution (ha)
1	Restaurant Zalamaké	Chiché	Nf	Nhx	0,10
2	Fromagerie Thibaudeau	Geay	A	Uxc	0,71
3	SARL BNE	La Chapelle-Saint-Laurent	A	Nhx	1,8
4	Eko bois	Le Pin	A	Nhx	2,74
5	Bois Saint-Laurentais	Mauléon	A	Nhx	0,65
6	Aérodrome	Mauléon	Uxb	A	4

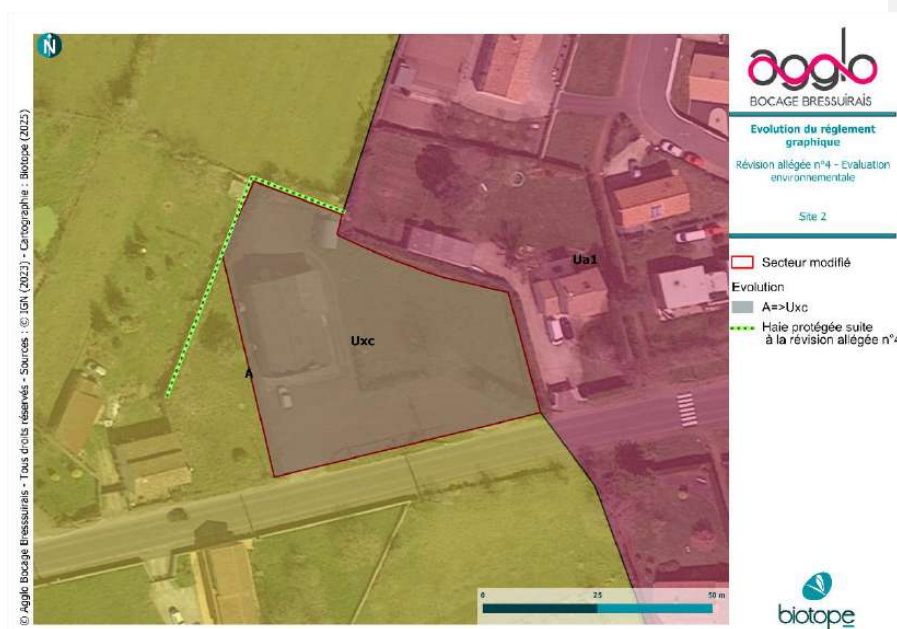
regard des enjeux identifiés dans l'état initial de l'environnement.

Tableau 4 : Détail des évolutions

#### 4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement



Carte 3 : Site 1 – Restaurant à Chiché



Carte 4 : Site 2 – Ex-fromagerie à Geay

# 4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement



Carte 5 : Site 3 -SARL ,BNE à la Chapelle-Saint-Laurent



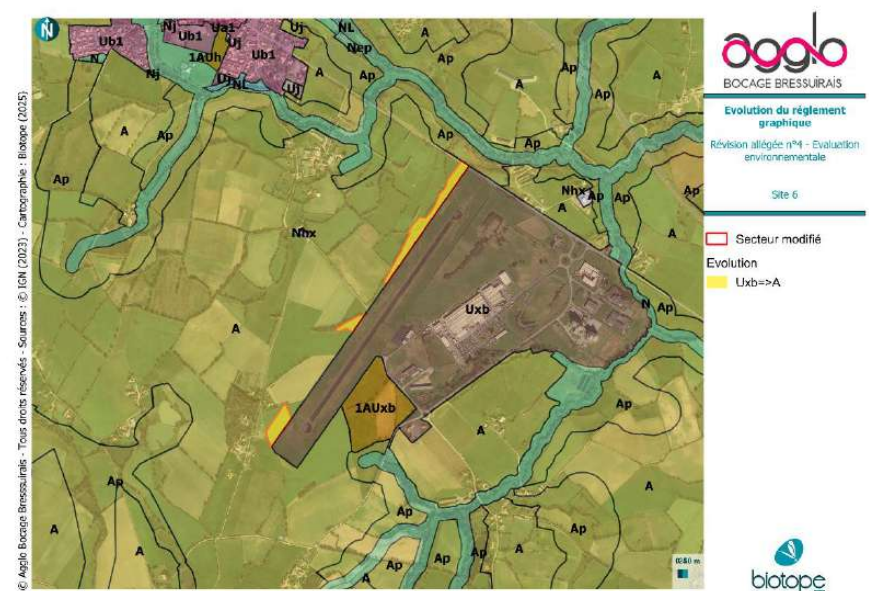
Carte 6 : Site 4 : Ekobois Le pin



## 4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement



Carte 7 : Site 5 – Bois Saint-Laurentais à Mauléon



Carte 8 : Site 6 -Aérodrome à Mauléon



## 4 Incidences de la révision allégée n°4 sur l'environnement

### 1.1.1 Bilan des évolutions entre les zonages du document en vigueur et la révision allégée n°4 du PLUi

Le tableau ci-dessous permet d'apprécier l'évolution des surfaces des zones et secteurs du plan de zonage du PLUi en vigueur et de l'évolution de ce dernier :

Tableau 5 : Évolution des surfaces des zones et secteurs du plan de zonage du PLU qui évoluent

PLUi en vigueur				Révision allégée N°4			
Zones	Secteurs	Superficie (ha)	Superficie de la zone (ha)	% du territoire communal	Evolution surface	% du territoire communal	Evolution
U	Ua	1 003.07	Superficie totale zone U : 4 461.69 ha	3,36 %	NC <sup>2</sup>	Superficie totale zone U : 4 457.95 ha 3,36 %	-4,04 ha (0.09%) 0.01%
	Ub	2 122.80			NC		
	Ue	177.79			NC		
	Uh	9.82			NC		
	Uj	70.34			NC		
	Usm	5.00			NC		
	Ut	23.00			NC		
	Ux	1 047.01			1 047.17		
AU	1AU	350.19	Superficie totale zone AU : 366.63 ha	0.27 %	350.3	Non concerné	Non concerné
	2AU	19.43			NC		
A	A	86 963.40	Superficie totale zone A : 112 589.97 ha	84.78%	86 957.86	Superficie totale zone A : -	-1.53 ha (-0.01%)
	Aet	6.32			NC		
	An	57.71			NC		

<sup>2</sup> NC : Non concerné par la révision allégée n°4

#### 4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement

PLUi en vigueur				Révision allégée N°4			
Zones	Secteurs	Superficie (ha)	Superficie de la zone (ha)	% du territoire communal	Evolution surface	% du territoire communal	Evolution
	Ap	25 552.894			NC	112 588.86 ha	
	At	9.64			NC		
N	N	5667.02	Superficie totale zone N : 15 397.30 ha	11.59 %	NC	Superficie totale zone N : 15 402.96 ha	+ 5.66 ha < 0.01%
	Naa	0.12			NC		
	Nc	56.44			NC		
	Nenr	6.71			NC		
	Nepi	2.85			NC		
	Nf	4 834.03			- 0.20		
	Nh	75.90			+5.35		
	Ni	2 042.03			NC		
	Nj	19.96			NC		
	NL	475.11			NC		
	Np	1.70			NC		
	Nrp	0.12			NC		
	Ns	2 123.97			NC		
	Nv	4.66			NC		
	Nx	8.89			NC		
Total		132 805.76		100 %		100 %	

La révision allégée du PLUi propose de très faibles variations des zonages en vigueur de l'ordre de 0.01%. Ces ajustements se matérialisent par une diminution de 1 hectares des zones A, qui sont en grande majorité traduis en zone Nhx et à la marge en zone Uxc.

## 4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement

### 1.1.2 Présentation des évolutions du règlement écrit

L'Article N2.1 (en lieu et place des dispositions actuelles) est réécrit ainsi :

« Dans le secteur Nhx uniquement sont autorisées : **Les constructions liées à une activité existante dans la zone, et régulièrement autorisée**

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

Cette écriture se substitue à celle du PLUi en vigueur qui autorisait : « **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires**, A condition que les dispositions de l'article 3 soient respectées en termes d'emprise au sol et de hauteur ».

Le changement de destination reste interdit sur ces secteurs. Cette évolution ne présente pas d'incidence notable sur l'environnement.

### 1.1.3 Présentation des modifications des autres pièces (OAP, ER etc....)

Aucune modification dans ce sens d'est prévue.



## 2 Incidences sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement

La directive européenne EIPPE et le code de l'urbanisme indiquent que l'évaluation doit exposer « les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ». Ils précisent également qu'elle « expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement ».

La séquence dite « **éviter – réduire – compenser** » (ERC) résume l'obligation réglementaire selon laquelle les projets doivent prendre à leur charge les mesures permettant d'éviter prioritairement d'impacter

## 4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement

l'environnement (dont la biodiversité et les milieux naturels), puis de réduire au maximum les impacts qui ne peuvent pas être évités.

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

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

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

### 2.1 Relevés in situ

A l'exception du restaurant à Chiché, les sites ont fait l'objet d'un passage fauniste et de relevés pédologiques afin d'évaluer les enjeux écologiques sur les sites (les dates d'expertises sont renseignées dans les fiches au chapitre suivant).

Sur le site de Chiché la nature du sol n'a pas permis de réaliser les sondages pédologiques (sol artificialisé et remanié). Cependant ce site a bénéficié de 4 passages faune.

Sur les secteurs voués à évoluer en zone Nhx aucune espèce protégée et aucun sol visé par l'arrêté zone humide n'a été identifié.

Le site de l'aérodrome restituant des surfaces au zonage A (incidence positive) n'a pas fait l'objet d'investigations.

## 4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement

### 2.2 Analyse des incidences sur les zones à enjeux environnementaux.

L'analyse des incidences des 5 zonages en projet d'évolution sont détaillés ci-après.

Il convient de différencier dans l'analyse deux périmètres :

- L'aire d'étude qui correspond aux périmètres définis pour mener les inventaires *in situ* ;
- Le secteur modifié qui correspond au périmètre en projet d'évolution dans le cadre de la présente procédure.

4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement

Révision allégée n 4 du PLUi  
de la Communauté  
d'Agglomération du Bocage  
Bressuirais  
Juin 2025

2.2.1 Site 1 – Restaurant à Chiché

Analyse des incidences de l'évolution du PLUi



Superficie	Accès et réseaux	
0.15 ha	Le secteur n'est pas relié à l'assainissement collectif Le secteur s'implante à 20 mètres de la RD 149	
Zonage dans le PLUi en vigueur	Zonage et vocation proposés par la révision allégée n°4 du PLUi	
Zone Nf : La zone Nf correspond aux secteurs boisés soumis à un plan simple de gestion.	Nhx : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination principale d'activités économiques correspondant aux établissements existants en zone A et en zone N.	
Contexte écologique et enjeux <i>in situ</i>		Enjeu
Ce premier secteur a fait l'objet d'un inventaire flore et habitat naturel (un passage en octobre 2023 et avril 2024) et faunistique (4 passages en avril, mai, juin et juillet 2024)		Faible



#### 4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement

**Occupation du sol** : 6 types d'habitats ont été délimités sur l'aire d'étude :

Tableau 6 : Site – Habitats

Type	Code	Etat de conservation	Enjeu écologique	Surface (en ha)
Aire de jeux	NC / NC	Non évalué	Négligeable	0,002
Bâtiments, maisons et jardins	86.2 / J1.2	Non évalué	Négligeable	0,067
Friches annuelles nitrophiles	87.2 / NC	Moyen	Faible	0,002
Ourlets humides sciaphiles en contexte rudéral	37.72 / E5.43	Mauvais	Faible	0,027
Prairies piétinées planitiaires à collinéennes	38.111 / E2.8	Moyen	Faible	0,009
Routes, chemins et parkings	NC / J4.2	Non évalué	Négligeable	0,031

Aucune espèce floristique patrimoniale et/ou protégée n'a été recensée sur l'aire d'étude.

Deux espèces invasives envahissantes ont été recensées aux alentours du site

**Commenté [MB1]**: J'imagine que la partie nord correspond à la route ?

**Zonages réglementaires ou d'inventaires** : l'aire d'étude n'est pas concernée par le patrimoine naturel dans un rayon d'un 1km.

**Commenté [FT2R1]**: oui

**Trame verte et bleue** : l'aire d'étude n'est pas intégrée à la trame verte et bleue.

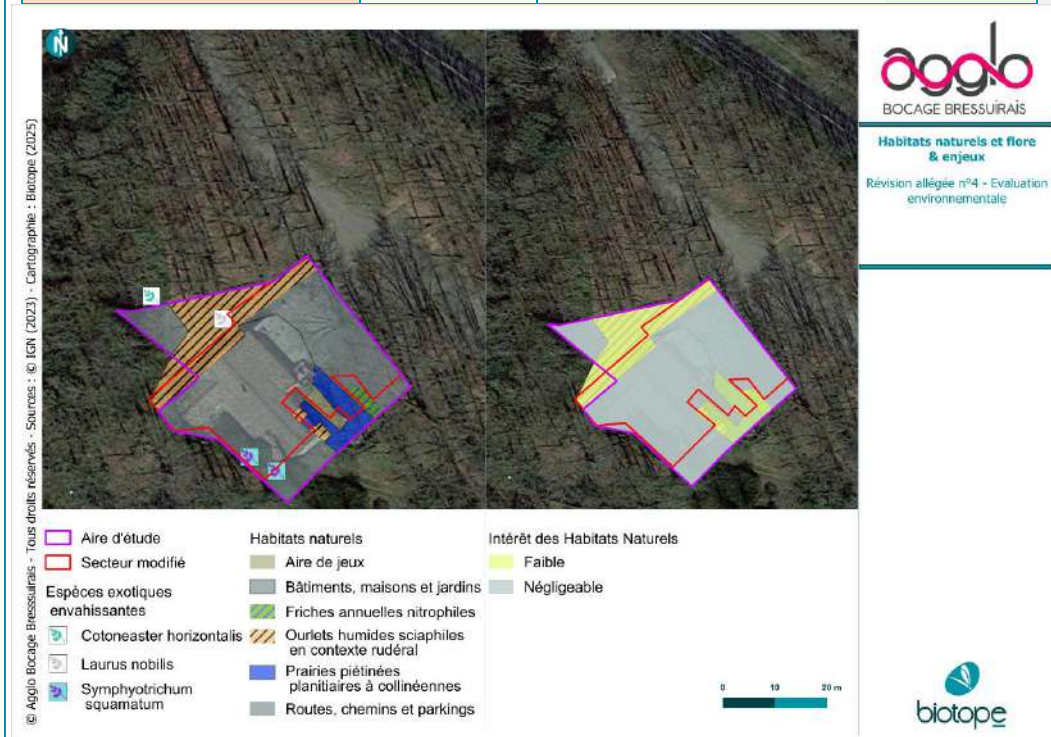
**Zones humides** : Aucun relevé pédologique n'a pu être réalisé.

Tableau 7 : Site 1 – analyse du critère humide de l'habitat

Type	Code	ZH / NC/Pro parte
Aire de jeux	NC / NC	Zone imperméabilisée Non caractéristique (I)
Bâtiments, maisons et jardins	86.2 / J1.2	Zone imperméabilisée Non caractéristique (I)

4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement

Friches annuelles nitrophiles	87.2 / NC	NC
Ourlets humides sciaphiles en contexte rudéral	37.72 / E5.43	p.
Prairies piétinées planitiaires à collinéennes	38.111 / E2.8	p.
Routes, chemins et parkings	NC / J4.2	Zone imperméabilisée Non caractéristique (I)



Carte 9 : Site 1 – Restaurant à Chiché Habitats naturel et enjeux

Enjeux faunistiques :

Au total, **12 espèces d'oiseaux fréquentent** l'aire d'étude, dont 11 sont protégées. Parmi celles-ci, une seule concerne les espèces dites d'intérêt, le Chardonneret élégant.

#### 4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement

Hormis le Chardonneret élégant cantonné en lisière et qui a probablement niché dans un arbuste, l'ensemble des espèces relevées sur le site sont considérées comme communes à très communes (Pouillot véloce, Grimpereau des jardins, Sittelle torchepot, Lorient d'Europe...). Toutes sont liées au boisement ou dites ubiquistes.

**Concernant le cortège des amphibiens**, aucune espèce protégée n'a été observée. Cependant, au vu des habitats alentours (mares et étangs) relativement très propices aux amphibiens, et des recherches bibliographiques effectuées, il est notable que trois espèces puissent être considérées comme présentes. Toutes sont liées au contexte forestier : le Crapaud épineux, la Salamandre tachetée et la Grenouille agile. Le site ne peut être utilisé que lors des phases de transit et/ou de dispersion et également lors de l'hivernage.

**Aucun mammifère** n'a été répertorié à l'intérieur de l'aire d'étude lors des expertises mais une espèce a été retrouvée au niveau de la N149, au sud-est : le Hérisson d'Europe. Aussi, au vu des habitats et des recherches bibliographiques menées sur la commune, une seconde espèce protégée est considérée comme pouvant utiliser le site : l'Ecureuil roux. Le contexte boisé correspond parfaitement à ses exigences écologiques.

**Au total, 26 espèces d'insectes ont été inventoriées** dans l'aire d'étude. La météo défavorable a rendu les prospections difficiles et la courte période des expertises n'a pas pu permettre d'effectuer un inventaire exhaustif, notamment chez les orthoptères. Ainsi, 16 espèces de papillons de jour ont été répertoriés, 7 espèces d'orthoptères et 3 odonates. L'aire d'étude est relativement petite et malgré le manque de point d'eau, le nombre d'espèces relevées sur la courte période reste assez conséquent.

La clairière à l'arrière du bâtiment, où les essences naturelles ont pu repoussées (fleurs notamment), a attiré bon nombre d'espèces de rhopalocères (papillons de jour).

Cependant, aucune espèce d'insectes protégée et/ou patrimoniale n'a été observée.

L'aire d'étude présente, en globalité, **des intérêts faibles pour la faune.**

Contexte paysager

Enjeu

Localisé dans le bois de Bressuire, au sud de la RN 149, les vues sont limitées depuis le site, la forêt contribuant à la fermeture des paysages. **La parcelle est perceptible depuis la route nationale 149, pas complètement masquée par les arbres.** Pour le reste, il n'y a pas d'enjeu paysager particulier, du fait du positionnement de la parcelle, entourée de végétation.

Faible

#### 4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement

Ressources naturelles	Enjeu
<p><b>Proximité d'un cours d'eau</b> : aucun cours d'eau ne se trouve à proximité de la future zone Nhx.</p> <p>La zone modifiée, n'est pas située à proximité d'une zone de captage pour l'alimentation en eau potable, source ou périmètre de protection de ces zones.</p>	Nul
Santé publique	Enjeu
<p><b>Risque inondation</b> : la zone modifiée n'est pas concernée par un risque d'inondation particulier.</p> <p><b>Aléa mouvement de terrain</b> : La zone modifiée ne présente pas d'aléa lié au risque de retrait gonflement des argiles.</p> <p><b>Nuisances</b> : La zone modifiée est soumise aux nuisances sonores liées à la présence de la RD 149 (catégorie 3 soit une empreinte sonore de 100 mètres).</p> <p>Autres éléments de porter à connaissance à considérer : aucun</p>	Nul
<b>Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures d'évitement et de réduction</b>	
<p><b>E</b> La délimitation de la zone Nhx se localise exclusivement au droit des zones actuellement artificialisées. Cette modification ne va pas induire d'imperméabilisation supplémentaire, ni de destruction d'habitat naturel.</p> <p>Le nouveau zonage Nhx implique uniquement l'autorisation des types d'activités dont les aménagements et installations liés et nécessaires aux activités existantes dans la zone (aires de stationnement, zones de stockage, etc.), à condition qu'ils s'intègrent aux paysages environnants.</p> <p><b>Les incidences négatives pressenties sont donc faibles après application des mesures d'évitement</b></p>	

## 4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement

### 2.2.1 Site 2 – Ex-fromagerie à Geay

Analyse des incidences de l'évolution du PLUi		
		
Superficie	Accès et réseaux	
0.345 ha	<p>Le secteur modifié est inclus dans le zonage d'assainissement collectif</p> <p>Le secteur modifié s'implante à l'ouest de la RD 938</p>	
Zonage dans le PLUi en vigueur	Zonage et vocation proposés par la révision du PLUi	
Zone A : La zone A correspond aux secteurs agricoles.	Uxc : Secteur correspondant aux zones d'activité de proximité	
Contexte écologique et enjeux <i>in situ</i>		Enjeu
<p><b>Ce secteur a fait de 2 passages : un passage en février 2025 (faunistique) et avril 2025 (relevés pédologique)</b></p> <p><b>Occupation du sol</b> : l'aire d'étude est occupée par de la pelouse et jardin, une zone bâtie et une zone de stationnement</p>		Faible

Commenté [MB3]: Pouvez vous me le confirmer ?

Commenté [FT4R3]: Le site est bien inclus dans le zonage d'assainissement collectif mais je ne suis pas sur que le site soit raccordé

#### 4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement

**Zonages réglementaires ou d'inventaires** : L'aire d'étude n'est pas concernée par des zonages du patrimoine naturel.

**Trame verte et bleue** : L'aire d'étude n'est pas intégrée à la trame verte et bleue.

**Zones humides** : Deux relevés pédologiques ont été réalisés de part et d'autre de l'aire d'étude. Aucun n'a mis en évidence la présence de sols visés par l'arrêté « zone humide »

Tableau 8 : Site 2 – Détail des relevés pédologiques

numéro	Profondeur max de sondage	Apparition traces redoxiques	Disparition traces redoxiques	Conclusion
14	70 cm (refus de tarière)	45 cm	70	Non humide
15	40 cm (refus de tarière)	10ccm	40	Indéterminé

#### Enjeux faunistiques :

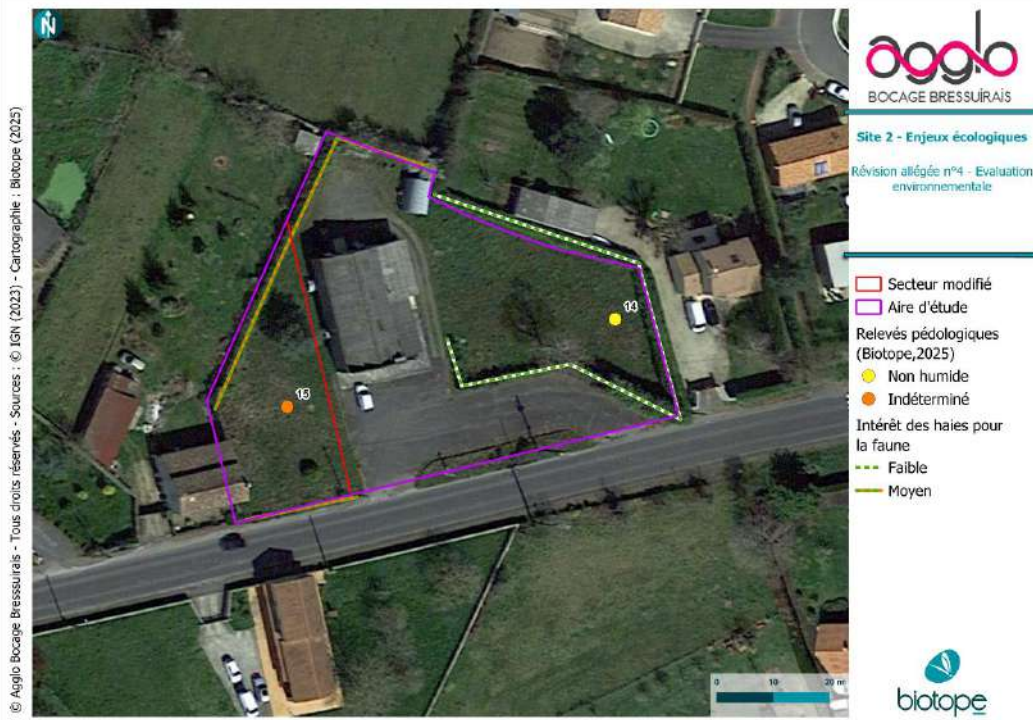
Aucune espèce patrimoniale et/ou protégée n'a été observée sur l'aire d'étude. Le contexte de cette dernière n'est pas favorable à l'accueil de biodiversité (très proche de la route et très remanié).

Les haies présentent un enjeu faible pour celles à l'est (petites. Ornementales et arbustives basse) et moyen pour les deux autres (haie ornementales mélangée à des ronciers).

L'aire d'étude présente, en globalité, **des intérêts faibles pour la faune, la flore et les zones humides**.



#### 4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement

 <p>Carte 10 : Site 2 – Enjeux écologiques</p>		
Contexte paysager		Enjeu
Localisé en bordure de route le site est très perceptible		Moyen
Ressources naturelles		Enjeu
<p><b>Proximité d'un cours d'eau</b> : aucun cours d'eau ne se trouve à proximité de la future zone Uxc.</p> <p>La zone Uxc n'est pas située à proximité d'une zone de captage pour l'alimentation en eau potable, source ou périmètre de protection de ces zones.</p>		Nul



#### 4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement

Santé publique	Enjeu
<p><b>Risque inondation</b> : la zone 1AU n'est pas concernée par un risque d'inondation particulier.</p> <p><b>Aléa mouvement de terrain</b> : La zone ne présente pas d'aléa lié au risque de retrait gonflement des argiles.</p> <p><b>Nuisances</b> : La zone est soumise aux nuisances sonores liées à la présence de la route de Bressuire (catégorie 4 soit une empreinte sonore de 30 mètres de chaque côté de la voirie).</p> <p>Autres éléments de porter à connaissance à considérer : aucun</p>	Nul
<b>Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures d'évitement et de réduction</b>	
<p><b>E</b> La délimitation de la zone Uxc intervient dans un contexte déjà fortement artificialisé qui présente des enjeux environnementaux faibles. Le relevé pédologique effectué sur la partie ouest du site n'a pas permis de conclure sur la présence de zone humide.</p> <p><b>R</b> La protection de la haie d'enjeux moyen pour la faune permettra d'assurer sa pérennité.</p> <p><b>Les incidences négatives pressenties sont donc faibles après application des mesures d'évitement</b></p>	

### 2.2.2 Site 3 – SARL BNE

**Commenté [FT6R5]:** confirmé

#### 4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement

**Zonages réglementaires ou d'inventaires :** L'aire d'étude se localise à proximité immédiate de la ZNIEFF de type I « l'étang des Mothes et de l'olivette ». La ZNIEFF présente un fort intérêt écologique en raison de la richesse de ses milieux humides et de la biodiversité qu'elle abrite. Ces étangs, situés dans un paysage bocager, constituent un habitat privilégié pour de nombreuses espèces patrimoniales, notamment des amphibiens, des odonates (libellules), ainsi que plusieurs espèces d'oiseaux d'eau protégées. La mosaïque d'habitats – roselières, prairies humides, boisements riverains – favorise la présence d'espèces rares ou menacées, contribuant ainsi à la conservation de la faune et de la flore locales. Cette zone joue également un rôle important dans le maintien des équilibres hydrologiques régionaux, en régulant les eaux de surface et en participant à la qualité des nappes.

**Trame verte et bleue :** L'aire d'étude n'est pas intégrée à la trame verte et bleue.

**Zones humides :** Sept relevés pédologiques ont été réalisés sur l'aire d'étude. Aucun n'a mis en évidence la présence de sols visés par l'arrêté « zone humide ». Ce résultat est lié à la faible épaisseur du sol.

Tableau 9 : Site 3- Détail des relevés pédologiques

numéro	Profondeur max de sondage	Apparition traces redoxiques	Disparition traces redoxiques	Conclusion
1	6 cm (refus de tarière)	-	-	Non humide
2	10 cm (refus de tarière)	-	-	Non humide
3	20 cm (refus de tarière)	-	-	Non humide
4	10 cm (refus de tarière)	-	-	Non humide
5	3 cm (refus de tarière)	-	-	Non humide
6	10 cm (refus de tarière)	-	-	Non humide
7	3 cm (refus de tarière)	-	-	Indéterminé (sol remanié)

**Enjeux faunistiques :**

#### 4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement

Les abords de l'aire d'étude représentent un site majeur d'hivernage des oiseaux d'eau, nidification.).

La haie multi strate qui s'exprime sur toute la longueur de la berge est très riche en cavités et en vieux chênes (Grand Cap bien implanté).

Les abords de l'aire d'étude présentent, **des intérêts fort pour la faune,**



Carte 11 : Site 3 – Enjeux écologiques

Contexte paysager

Enjeu


L'aire d'étude s'inscrit dans un paysage typique des milieux bocagers

Moyen

Ressources naturelles

Enjeu

#### 4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement

<p><b>Proximité d'un cours d'eau</b> : aucun cours d'eau ne se trouve à proximité de la future zone Nhx.</p> <p>La zone Nhx n'est pas située à proximité d'une zone de captage pour l'alimentation en eau potable, source ou périmètre de protection de ces zones.</p>	Nul
Santé publique	Enjeu
<p><b>Risque inondation</b> : L'aire d'étude est concernée par un risque d'inondation par remonté de nappe.</p> <p><b>Aléa mouvement de terrain</b> : L'aire d'étude est concernée par un aléa moyen lié au risque de retrait gonflement des argiles.</p> <p><b>Nuisances</b> : La zone n'est soumise pas aux nuisances sonores.</p> <p>Autres éléments de porter à connaissance à considérer : aucun</p>	Moyen
<p><b>Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures d'évitement et de réduction</b></p>	
<p>La délimitation de la zone modifiée proposée permet de maintenir un espace tampon entre l'entreprise et les étangs.</p> <p> La protection de la haie et de l'ensemble des arbres à cavité recensés permettra de la préserver ainsi que les espèces protégées qu'elle abrite.</p> <p><b>Les incidences négatives pressenties sont donc faibles après application des mesures d'évitement</b></p>	
<p>Carte 12 : Site 3 - Mesures de réduction</p>	

#### 4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement


Révision allégée n 4 du PLUi  
de la Communauté  
d'Agglomération du Bocage  
Bressuirais  
Juin 2025





4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement

2.2.3 Site 4 – Ekobois Le pin

Analyse des incidences de l'évolution du PLUi		
		
Superficie	Accès et réseaux	
2,38 ha	L'aire d'étude n'est pas reliée à l'assainissement L'aire d'étude se localise à 3,6 km au sud-est de la commune	
Zonage dans le PLUi en vigueur	Zonage et vocation proposés par la révision allégée n°4 du PLUi	
Zone A : La zone A correspond aux secteurs agricoles.	Nhx : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination principale d'activités économiques correspondant aux établissements existants en zone A et en zone N.	
Contexte écologique et enjeux <i>in situ</i>		Enjeu
<b>Ce secteur a fait de 2 passages : un passage en février 2025 (faunistique) et avril 2025 (relevés pédologique)</b>  <b>Occupation du sol</b> : L'aire d'étude a été remaniée dans sa partie sud. Elle est constituée par une culture sur la part non artificialisée.  <b>Zonages réglementaires ou d'inventaires</b> : L'aire d'étude n'est pas concernée par des zonages du patrimoine naturel.		Moyenne à fort au niveau de la haie

Commenté [MB7]: Pouvez vous me le confirmer ?

Commenté [FT8R7]: confirmé



#### 4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement

**Trame verte et bleue** : L'aire d'étude n'est pas intégrée à la trame verte et bleue.

**Zones humides** : Quatre relevés pédologiques ont été réalisés sur l'aire d'étude. Aucun n'a mis en évidence la présence de sols visés par l'arrêté « zone humide ». Ce résultat est lié à la faible épaisseur du sol.

Tableau 10 : Site 4 – Détail des relevés pédologiques

numéro	Profondeur max de sondage	Apparition traces redoxiques	Disparition traces redoxiques	Conclusion
8	30 cm (refus de tarière)	-	-	Non humide
9	60 cm (refus de tarière)	-	-	Non humide
10	25 cm (refus de tarière)	-	-	Non humide
16	20 cm (refus de tarière)	-	-	Non humide

#### Enjeux faunistiques :

Seules les haies constituées par des arbres à cavité présentent un intérêt fort pour la faune.

#### 4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement

<div>  <p>© Agglo Bocage Bressuirais - Tous droits réservés - Sources : © IGN (2021) - Cartographie : Biotopie (2025)</p> </div> <p>Carte 13 : Site 4 – Enjeux écologiques</p>		
Contexte paysager		Enjeu
L'aire d'étude s'inscrit dans un paysage typique des milieux bocagers		Moyen
Ressources naturelles		Enjeu
<p><b>Proximité d'un cours d'eau</b> : aucun cours d'eau ne se trouve à proximité de la future zone Nhx.</p> <p>La zone Nhx n'est pas située à proximité d'une zone de captage pour l'alimentation en eau potable, source ou périmètre de protection de ces zones.</p>		Nul
Santé publique		Enjeu
<b>Risque inondation</b> : L'aire d'étude n'est pas concernée par un risque d'inondation		Nul

#### 4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement

**Aléa mouvement de terrain** : L'aire d'étude n'est pas concernée par l'aléa lié au risque de retrait gonflement des argiles.

**Nuisances** : La zone n'est soumise pas aux nuisances sonores.

Autres éléments de porter à connaissance à considérer : aucun

#### Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures d'évitement et de réduction

**E** La délimitation de la zone modifiée proposée permet de ne pas impacter la haie et de maintenir un espace tampon entre l'entreprise et cette dernière qui est protégée au Plui en vigueur.

La protection de tous les arbres à cavité permettra de préserver les espèces protégées qu'ils accueillent.

**Les incidences négatives pressenties sont donc faibles après application des mesures d'évitement**

Carte 14 : Site 4 – Mesures d'évitement

#### 4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement

Révision allégée n 4 du PLUi  
de la Communauté  
d'Agglomération du Bocage  
Bressuirais

Juin 2025



4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement

2.2.4 Site 5 – Bois Saint-Laurentais à Mauléon

Analyse des incidences de l'évolution du PLUi



Superficie	Accès et réseaux
0,69 ha	L'aire d'étude n'est pas reliée à l'assainissement L'aire d'étude se localise à 1,5 km au sud
Zonage dans le PLUi en vigueur	Zonage et vocation proposés par la révision allégée n°4 du PLUi
Zone A : La zone A correspond aux secteurs agricoles.	Nhx : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à destination principale d'activités économiques correspondant aux établissements existants en zone A et en zone N.
Contexte écologique et enjeux <i>in situ</i>	
	Enjeu

Commenté [MB9]: Pouvez vous me le confirmer ?

Commenté [FT10R9]: confirmé

#### 4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement

##### Ce secteur a fait de 2 passages : un passage en février 2025 (faunistique) et avril 2025 (relevés pédologique)

**Occupation du sol** : L'aire d'étude a été remaniée dans sa partie ouest. Elle est constituée par une prairie sur la partie non artificialisée.

**Zonages réglementaires ou d'inventaires** : L'aire d'étude n'est pas concernée par des zonages du patrimoine naturel.

**Trame verte et bleue** : L'aire d'étude n'est pas intégrée à la trame verte et bleue.

**Zones humides** : Trois relevés pédologiques ont été réalisés sur l'aire d'étude. Tous ont mis en évidence la présence de sols visés par l'arrêté « zone humide ».

Tableau 11 : Site 5 – Détail des relevés pédologiques

numéro	Profondeur max de sondage	Apparition traces redoxiques	Disparition traces redoxiques	Conclusion
11	70 cm	8	70	Humide
12	100 cm	7	100	Humide
13	120 cm	10	120	Humide


##### Enjeux faunistiques :

Seule la haie à l'est constituées par des arbres à cavité présente un intérêt pour la faune.

Fort



#### 4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement

 <p>Carte 15 : Site 5 – Enjeux écologiques</p>		
Contexte paysager		Enjeu
L'aire d'étude s'inscrit dans un paysage typique des milieux bocagers		Moyen
Ressources naturelles		Enjeu
<p><b>Proximité d'un cours d'eau</b> : aucun cours d'eau ne se trouve à proximité de la future zone Nhx.</p> <p>La zone Nhx n'est pas située à proximité d'une zone de captage pour l'alimentation en eau potable, source ou périmètre de protection de ces zones.</p>		Nul
Santé publique		Enjeu
<b>Risque inondation</b> : L'aire d'étude n'est pas concernée par un risque d'inondation		Nul



#### 4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement

<p><b>Aléa mouvement de terrain</b> : L'aire d'étude n'est pas concernée par l'aléa lié au risque de retrait gonflement des argiles.</p> <p><b>Nuisances</b> : La zone n'est soumise pas aux nuisances sonores.</p> <p>Autres éléments de porter à connaissance à considérer : aucun</p>	
<p><b>Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone et mesures d'évitement et de réduction</b></p>	
<p><b>E</b> La délimitation de la zone modifiée proposée délimite exclusivement le secteur artificialisé. Cela permet de ne pas impacter la prairie humide et la haie, éléments qui concentrent tous les enjeux du site.</p> <p><b>Les incidences négatives pressenties sont donc faibles après application des mesures d'évitement</b></p>	

## 4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement

### 2.3 Synthèse des principales incidences du projet de territoire sur les zones d'intérêt pour l'environnement

Sur les cinq sites, la redéfinition de la zone modifiée, l'ajout de prescriptions linéaires et ponctuelles permet d'éviter les incidences négatives pressenties. La révision allégée ne génère aucune incidence négative notable

## 3 Incidences sur le réseau Natura 2000

### 3.1 Rappel réglementaire

#### 3.1.1 Cadrage préalable

Natura 2000 est un réseau européen de sites naturels créé par la directive européenne 92/43/CEE dite directive « Habitats / faune / flore ». Ce texte vient compléter la directive 2009/147/EC, dite directive « Oiseaux ». Les sites du réseau Natura 2000 sont proposés par les Etats membres de l'Union européenne sur la base de critères et de listes de milieux naturels et d'espèces de faune et de flore inscrits en annexes des directives.

- L'article 6 de la directive « Habitats / faune / flore » introduit deux modalités principales et complémentaires pour la gestion courante des sites Natura 2000 :
- La mise en place d'une gestion conservatoire du patrimoine naturel d'intérêt européen à l'origine de leur désignation ;
- La mise en place d'un régime d'évaluation des incidences de toute intervention sur le milieu susceptible d'avoir un effet dommageable sur le patrimoine naturel d'intérêt européen à l'origine de la désignation de ces sites et plus globalement sur l'intégrité de ces sites.

La seconde disposition est traduite en droit français dans les articles L414-4 & 5 puis R414-19 à 29 du code de l'environnement. Elle prévoit la réalisation d'une « évaluation des incidences Natura 2000 » pour les plans, programmes, projets, manifestations ou interventions inscrits sur :

- Une liste nationale d'application directe, relative à des activités déjà soumises à un encadrement administratif et s'appliquant selon les

## 4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement

cas sur l'ensemble du territoire national ou uniquement en sites Natura 2000 (cf. articles L414-4 III et R414-19) ;

- Une première liste locale portant sur des activités déjà soumises à autorisation administrative, complémentaire de la précédente et s'appliquant dans le périmètre d'un ou plusieurs sites Natura 2000 ou sur tout ou partie d'un territoire départemental ou d'un espace marin (cf. articles L414-4 III, IV, R414-20 et arrêtés préfectoraux en cours de parution en 2011) ;
- Une seconde liste locale, complémentaire des précédentes, qui porte sur des activités non soumises à un régime d'encadrement administratif (régime d'autorisation propre à Natura 2000 - cf. article L414-4 IV, articles R414-27 & 28 et arrêtés préfectoraux à paraître à la suite des précédents).

### 3.1.2 Natura 2000 et les documents d'urbanisme

Les documents d'urbanisme ont une obligation générale de préservation des écosystèmes. Cela est souligné tant dans le code de l'urbanisme (art L.121-1 et s.) que dans le code de l'environnement (Art L.122-1 et s.). La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) a profondément modifié le contenu de ces documents dans ce sens, en obligeant à réaliser un état initial de l'environnement, à évaluer les incidences et orientations du document d'urbanisme sur l'environnement et à exposer la manière dont le document prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Les documents d'urbanisme doivent aussi faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences sur les sites Natura 2000 s'ils sont susceptibles de les affecter de manière significative. Cette évaluation est appelée « évaluation des incidences au regard des objectifs de conservation des sites Natura 2000 » ou « évaluation des incidences Natura 2000 ».

Elle est prévue par la Directive « Habitats, Faune, Flore » (art 6, § 3 et 4). En France, il y a eu une transposition incorrecte, l'article L414-4 du code de l'environnement a donc été modifié et le premier texte d'application est le décret n° 2010-365 du 09/04/2010. Les textes juridiques relatifs à cette évaluation sont, en grande partie, codifiés dans le code de l'environnement (art L414-4, R 414-19 à R 414-26) et dans le code de l'urbanisme (art R122-2).

## 4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement

### 3.1.3 Objectifs de la démarche

Les objectifs d'une évaluation des incidences au titre de Natura 2000 sont les suivants :

- Attester ou non de la présence des espèces et habitats d'intérêt européen à l'origine de la désignation des sites NATURA 2000 sur l'aire d'étude, et apprécier l'état de conservation de leurs populations ;
- Apprécier les potentialités d'accueil de l'aire d'étude vis-à-vis d'une espèce ou d'un groupe d'espèces particulier en provenance des sites Natura 2000 (définition des habitats d'espèces sur l'aire d'étude) ;
- Etablir la sensibilité écologique des espèces et habitats d'intérêt européen par rapport au projet ;
- Définir la nature des incidences induites par ce projet sur les espèces et habitats concernés ;
- Définir les mesures d'atténuation des incidences prévisibles du projet ;
- Apprécier le caractère notable ou non des incidences du projet intégrant les mesures précédentes sur les espèces et habitats d'intérêt européen à l'origine de la désignation des sites Natura 2000.

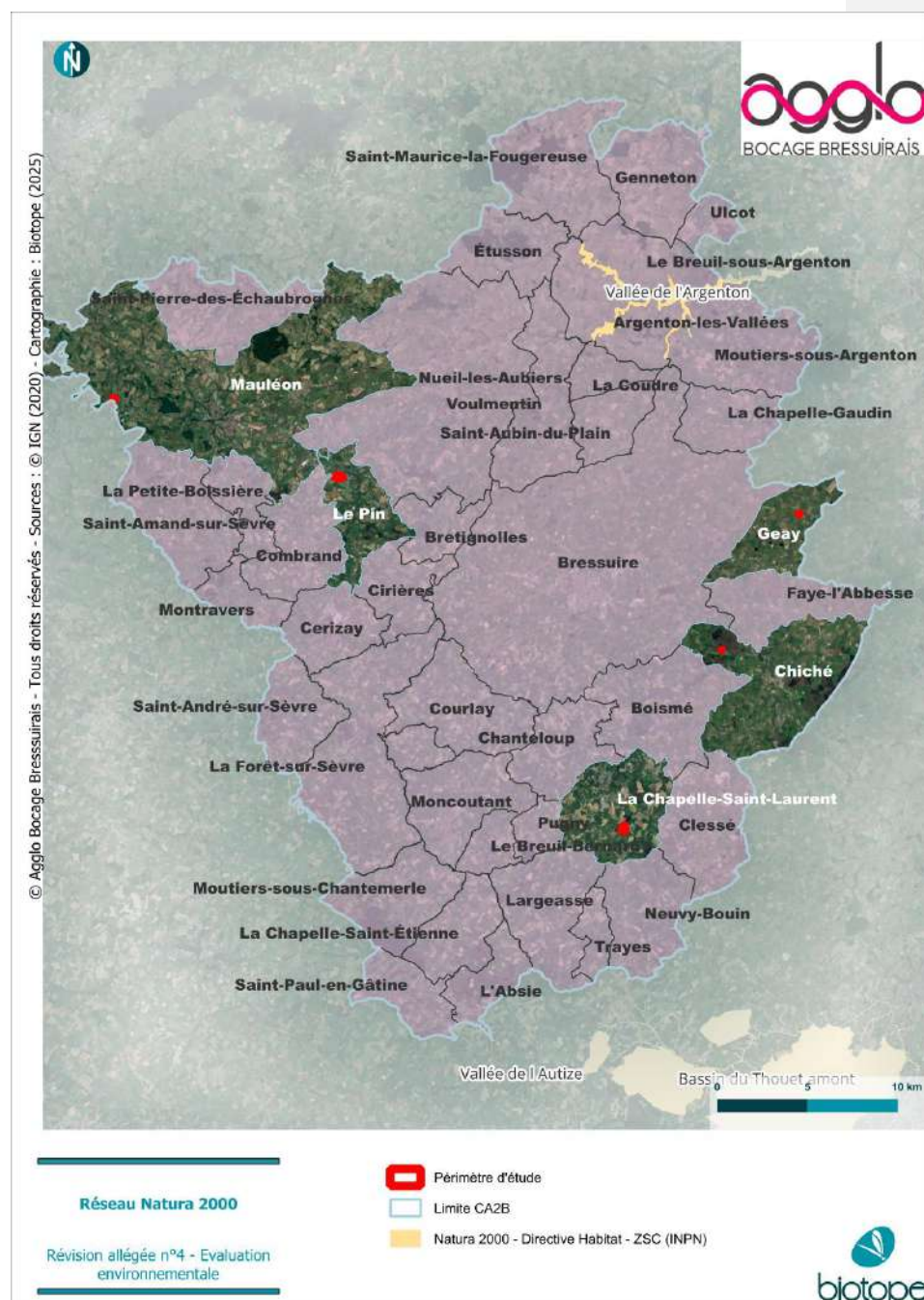
## 3.2 Rappel des sites Natura 2000 sous influence potentielle de la révision allégée n°4 du PLUi

L'Agglomération du Bocage Bressuirais accueille un site Natura 2000 : FR5400439 - « Vallée de l'Argenton » désigné ZSC (Directive Oiseaux) par arrêté ministériel du 17 octobre 2008 située en partie sur la commune d'Argentonnay.

Occupée à 38% par des prairies semi-naturelles humides et mésophiles améliorées, l'intérêt du site réside dans sa particularité paysagère et écosystémique des éléments originaux (relief escarpé avec affleurements rocheux).

Tous les sites modifiés se localisent à une distance supérieure à 10 km du site Natura 2000.

#### 4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement



Carte 16 : Réseau Natura 2000

## 4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement

### 3.2.1 Liste des habitats naturels justifiant la désignation du site

Au niveau du Formulaire Standards des Données, 18 espèces d'intérêt communautaire ont été recensés sur le site, 7 habitats naturels d'intérêt communautaire ont été retenus pour la désignation du site :

Tableau 12 : Habitats naturels justifiant la désignation du site Natura 2000 « Vallée de l'Argenton »

Code Natura 2000	Nom
3120	Eaux oligotrophes très peu minéralisées sur sols généralement sableux de l'ouest méditerranéen à <i>Isoetes</i> spp
3260	Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du <i>Ranunculion</i> fluitantis et du <i>Callitricho-Batrachion</i>
4030	Landes sèches européennes
6230	* Formations herbeuses à <i>Nardus</i> , riches en espèces, sur substrats siliceux des zones montagnardes (et des zones submontagnardes de l'Europe continentale)
8220	Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique
8230	Roches siliceuses avec végétation pionnière du <i>Sedo-Scleranthion</i> ou du <i>Sedo albiVeronicion dillenii</i>
91EO	* Forêts alluviales à <i>Alnus glutinosa</i> et <i>Fraxinus excelsior</i> ( <i>Alno-Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i> ).

### 3.2.2 Liste des espèces de faune et de flore justifiant la désignation du site

Tableau 13 : Espèces visées à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE, et présentes sur le site Natura 200 de Vallée de l'Argenton, sont les suivantes

Code	Nom scientifique	Nom vernaculaire
1074	<i>Eriogaster catax</i>	Laineuse du prunellier
1083	<i>Lucanus cervus</i>	Lucane volant
1087	<i>Rosalia alpina</i>	Rosalie des Alpes
1088	<i>Cerambix cerdo</i>	Grand capricorne

#### 4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement

Code	Nom scientifique	Nom vernaculaire
1193	<i>Triturus cristatus</i>	Triton crêté
1303	<i>Rhinolophus hipposideros</i>	Petit rhinolophe
1304	<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	Grand rhinolophe
1308	<i>Barbastella barbastellus</i>	Barbastelle d'Europe
1321	<i>Myotis emarginatus</i>	Murin à oreilles échancrées
1323	<i>Myotis bechsteinii</i>	Murin de Bechstein
1324	<i>Myotis myotis</i>	Grand Murin
1337	<i>Castor fiber</i>	Castor d'Europe
1355	<i>Lutra lutra</i>	Loutre d'Europe
5315	<i>Cottus perifretum</i>	Chabot fluviatile
5339	<i>Rhodeus amarus</i>	Bouvière

Aucune espèce végétale n'est mentionné dans le FSD.

### 3.3 Analyse des incidences potentielles globales du PLU sur Natura 2000 à l'échelle de la commune

#### 3.3.1 Habitats naturels ayant justifié la désignation des sites

Aucun habitat d'intérêt communautaire n'a été recensé sur les sites. Il n'y aura donc pas d'incidence directe sur les habitats d'intérêt communautaire ayant justifiés la désignation des sites Natura 2000.

#### 3.3.2 Espèces ayant justifié la désignation les sites

Les espèces faunistiques d'intérêt communautaire recensées dans le site Natura 2000 sont inféodées aux milieux aquatiques et terrestres. Il s'agit d'invertébrés (Cerf-volant, Rosalie des Alpes, Grand Capricorne), d'amphibiens (Triton crêté), de mammifères terrestres (hors chiroptères :



## 4 Incidences de la révision allégée n 4 sur l'environnement

Loutre d'Europe, Castors), de Chauves-souris (Petit rhinolophe, Grand rhinolophe, Barbastelle d'Europe (...)) et de poissons (Chabot, Bouvière).

Tous les arbres à cavité ont été évités.

Plusieurs sites correspondent aux habitats fréquentés par certains invertébrés et chauves-souris (alignements d'arbres, boisement), et certains amphibiens (haies bocagères).

Concernant les incidences indirectes, au regard des distances et du réseau hydrographique aucune connexion hydrographique n'existe entre les sites et le site Natura 2000.

De plus, la modification prévoit la protection des arbres à cavités sur les secteurs modifiés où ils ont été mis en avant et la préservation de haies bocagères, les secteurs modifiés ont été délimité de manière à limiter l'imperméabilisation du secteur.

### 3.4 Conclusion

---

En conséquence, aucune incidence significative de la révision allégée n°4 n'est à attendre sur le site Natura 2000.

---

5

## Motifs pour lesquels le projet a été retenu

## 5 Motifs pour lesquels le projet a été retenu

### 1 Raisons justifiant le choix opéré

Cette partie peut renvoyer à la partie dédiée de la notice explicative

Révision allégée n 4 du PLUi  
de la Communauté  
d'Agglomération du Bocage  
Bressuirais

Juin 2025

Rapport d'incidence

6

Mesures envisagées pour  
éviter, réduire, voire  
compenser les incidences

## 6 Mesures envisagées pour éviter, réduire, voire compenser les incidences

### 1 Rappel de la démarche « ERC »



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

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

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








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

Les mesures d'évitement doivent être visibles à travers les choix de développement urbain retenus. L'argumentaire présenté dans le rapport de présentation explique les raisons pour lesquelles la solution retenue est la plus satisfaisante au regard des enjeux notamment environnementaux.

## 6 Mesures envisagées pour éviter, réduire, voire compenser les incidences

### 2 Mesures intégrées à la révision allégée n°4 du PLUi

Le tableau ci-après synthétise l'ensemble des éléments intégrés au projet de Révision allégée du PLUi pour éviter, réduire, voire compenser, ses effets sur les différentes thématiques environnementales.

Thématique environnementale	Mesures	
Consommation de l'espace		Réflexion au plus juste sur les nouveaux périmètres.
		Délimitation précise des espaces à faire évoluer.
		Restitution de 4 hectares en zones A
Paysage		Protections supplémentaires via l'article L151-23 de 38 arbres à cavité et 0,800 km de haies.
Patrimoine naturel et continuités écologiques		Protections supplémentaires via l'article L151-23 de 38 arbres à cavité et 00,800 km de haies.
Ressource en eau potable		
		Protections supplémentaires via l'article L151-23 de 38 arbres à cavité et 0,800 km de haies.

Les réflexions ont été menées tout au long de l'élaboration de la révision allégée, ce qui a permis de proposer des évolutions avec un impact minimal.

6 Mesures envisagées pour éviter, réduire, voire compenser les incidences

Révision allégée n 4 du PLUi  
de la Communauté  
d'Agglomération du Bocage  
Bressuirais

Juin 2025

Rapport d'incidence



7

Programme de suivi des  
effets du PLUi sur  
l'environnement

## 7 Programme de suivi des effets du PLUi sur l'environnement

### 1 Objectifs et modalités de suivi

Le Code de l'Urbanisme prévoit l'obligation d'une analyse des résultats de l'application du document d'urbanisme au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans. Cette analyse des résultats passe par la définition d'indicateurs.

Un indicateur est une donnée quantitative qui permet de **caractériser une situation évolutive** (par exemple, l'état des milieux), une action ou les conséquences d'une action, de façon à les évaluer et à les comparer à différentes dates. Dans le domaine de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, le recours à des indicateurs est très utile pour mesurer :

- D'une part l'état initial de l'environnement,
- D'autre part les transformations induites par les dispositions du document,
- Et enfin le résultat de la mise en œuvre de celui-ci au terme d'une durée déterminée.

Il s'agit ainsi d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels le document d'urbanisme est susceptible d'avoir des incidences (tant positives que négatives) Cela doit permettre d'envisager, le cas échéant, des adaptations dans la mise en œuvre du document, voire d'envisager sa révision.

## 7 Programme de suivi des effets du PLUi sur l'environnement

Révision allégée n° 4 du PLUi  
de la Communauté  
d'Agglomération du Bocage  
Bressuirais  
Juin 2025

Sept indicateurs de suivi ont été mis en place lors de l'élaboration du PLUi. Les indicateurs de suivi du PLUi actuel sont les suivants :

Tableau 14 : Indicateurs de suivi du PLUi

<u>Objectifs</u>		<u>Sources</u>	<u>Modalités de suivi à partir de l'approbation du PLUi</u>	<u>Révision allégée n°4</u>
<b>Indicateurs de suivi – thème eau et environnement</b>				
Superficies inventoriées de zones humides	Protection stricte excepté en cas de projet d'intérêt général majeur	Inventaires communaux (validation CLE des SAGE)	A2B-SAGE-Etat au titre des procédures Code de l'environnement	
Type de traitement et capacité nominale des STEP	Coordonner performance et capacité de traitement aux projets de développement	Service Assainissement de l'A2B	RPQS Sandre	
Linéaires bocagers inventoriés par commune	Protection des continuités écologiques et des paysages	Inventaires communaux	A2B : instruction des déclarations préalables BCAE 7 (mise en œuvre dédiée au sein de la PAC – Politique agricole commune)	<b>Linéaire supplémentaire :</b>

## 7 Programme de suivi des effets du PLUi sur l'environnement

Révision allégée n°4 du PLUi  
de la Communauté  
d'Agglomération du Bocage  
Bressuirais  
Juin 2025

<u>Objectifs</u>		<u>Sources</u>	<u>Modalités de suivi à partir de l'approbation du PLUi</u>	<u>Révision allégée n°4</u>
Nombre de permis de construire situés dans les zones à enjeux (NATURA 2000, ZNIEFF, ENS...)	Protection stricte excepté en cas de projet d'intérêt général majeur où pour des constructions existantes	DREAL Conseil départemental A2B	Instruction des autorisations d'occupation du sol permises par le règlement du PLUi	
<b>Indicateurs de suivi – thème risques</b>				
Nombre de permis de construire situés dans le périmètre des secteurs indicés « i » du règlement graphique car soumis au risque inondation	Ne pas aggraver l'exposition des personnes et des biens Actualisation de la connaissance en lien avec le changement climatique	<a href="https://inondations.sevre-nantaise.com/cartographie-du-risque-a-mauleon.php">https://inondations.sevre-nantaise.com/cartographie-du-risque-a-mauleon.php</a>	Instruction des autorisations d'occupation du sol permises par le règlement du PLUi	
Arrêtés de catastrophe naturelle (type de catastrophe)	Ne pas aggraver l'exposition des personnes et des biens	<a href="https://www.gesrisques.gouv.fr/">https://www.gesrisques.gouv.fr/</a>	A2B-DREAL	
<b>Indicateurs de suivi – thème réduction de la consommation d'espace</b>				
Démographie : taux de croissance de la population	0.8% en moyenne sur 2020-2030	INSEE	A2B	

## 7 Programme de suivi des effets du PLUi sur l'environnement

---

La révision allégée n°4 fait évoluer positivement l'indicateur du linéaire de haie.

---

Révision allégée n 4 du PLUi  
de la Communauté  
d'Agglomération du Bocage  
Bressuirais

Juin 2025

---

Rapport d'incidence



## Annexes

## A Equipe de travail

### Equipe de travail

Plusieurs experts se sont rendus sur le terrain en fonction de leurs compétences naturalistes afin de dresser le profil écologique de zones potentielles de développement. Les tableaux suivants indiquent l'équipe mobilisée et la méthodologie employée sur le terrain dans le cadre du projet.

Tableau 15 Equipe de travail

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



## A Méthode d'évaluation des enjeux écologiques :

### 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 16: Niveaux d'enjeu spécifique « Habitats »

Niveau d'enjeu	Lien avec les statuts de menace dans le cas des végétations
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 17 : Méthode d'évaluation et niveaux d'enjeu spécifique « Espèces »

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

## Lexique

La première citation de chaque terme apparaît en bleu et souligné dans le corps de l'étude.

AEP : Alimentation en Eau Potable

ARS : Agence Régionale de Santé

BRGM : Bureau de Recherches Géologiques et Minières

EBC : Espace Boisé Classé

DDRM : Dossier Départemental sur les Risques Majeurs

DOO : Documents d'Orientations et d'Objectifs (SCOT)

Ha : Hectare

ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

IGN : Institut Géographique National

INPN : Inventaire National du Patrimoine Naturel

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PAGD : Plan d'aménagement et de gestion durable (SAGE)

PAOT : Plan d'action opérationnel territorialisé (SAGE)

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PCET : Plan Climat Énergie Territorial

PPBE : Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE)

PPRI : Plan de Prévention des Risques Inondation

SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SIC : Site d'Importance Communautaire

TMD : Transport de Matière Dangereuses

ZPS : Zone de protection spéciale

ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

## Glossaire

Le glossaire a pour objectif de définir certaines notions et certains termes techniques utilisés dans le corps de l'étude. La première citation de chaque terme apparaît en bleu et souligné et italique dans celui-ci.

- **Aléa retrait-gonflement des argiles** : En climat tempéré, les argiles, souvent proches de leur état de saturation, ont potentiel de gonflement relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait et la tranche la plus superficielle de sol est alors soumise à l'évaporation. Il en résulte un retrait des argiles se manifestant verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures.
- **Aquifère** : Formation géologique, composée de roches perméables ou semi-perméables permettant l'écoulement et l'accumulation d'eau en quantité significative. Un système aquifère est formé d'un ensemble d'aquifères dont toutes les parties sont en liaison hydraulique continue et qui est circonscrit par des limites faisant obstacle à toute propagation d'influence appréciable vers l'extérieur, pour une constante de temps donné.
- **Bassin versant** : Portion de territoire délimitée par des lignes de crête, dont les eaux alimentent un exutoire commun : cours d'eau, lac, mer, océan, etc. Chaque bassin versant se subdivise en un certain nombre de bassins élémentaires (parfois appelés « sous-bassins versants ») correspondant à la surface d'alimentation des affluents se jetant dans le cours d'eau principal.
- **Inondation** : Submersion plus ou moins rapide d'une zone, avec des hauteurs d'eau variables. Il peut s'agir d'une inondation pluviale, fluviale, par remontée de nappe ou liée à un dysfonctionnement d'une activité humaine.
- **Niveau de bruit équivalent Leq** : Niveau de bruit en dB intégré sur une période de mesure. L'intégration est définie par une succession de niveaux sonores intermédiaires mesurés selon un intervalle d'intégration. Généralement dans l'environnement, l'intervalle d'intégration est fixé à 1 seconde. Le niveau global équivalent se note Leq, il s'exprime en dB. Lorsque les niveaux sont pondérés selon la pondération A, on obtient un indicateur noté LA, eq.
- **Niveau fractile (Ln)** : Anciennement appelé indice statistique percentile Ln.

- **Masse d'eau souterraine** : La Directive Cadre Eau (DCE) a introduit le terme de « masse d'eau souterraine » qu'elle définit comme « un volume distinct d'eau souterraine à l'intérieur d'un ou de plusieurs aquifères ». Les masses d'eau souterraine peuvent se superposer en formant des niveaux connectés ou non (masses d'eau profondes) avec les masses d'eau superficielles. Au sein de chaque masse d'eau souterraine un découpage plus fin en aquifères ou systèmes aquifères est connu à l'échelle départementale grâce aux travaux menés par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM).
- **Mouvement de terrain** : Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol en fonction de la nature et de la disposition des couches géologiques. Il est dû à des processus lents de dissolution, d'érosion ou de saturation des sols, qui sont favorisés par l'action du vent, de l'eau, du gel ou de l'homme. On distingue différents types de mouvements de terrain : tassement et affaissement des sols, retrait/gonflement des argiles, glissements de terrain, effondrement de cavités souterraines, écroulements et chutes de blocs, coulées boueuses et torrentielles. Les risques les plus importants sont le glissement de terrain et le retrait/gonflement des argiles.
- **Réseau Natura 2000** : réseau de sites écologiques européens lancé en 1992 (pSIC, SIC, ZPS, ZSC). Il a le double objectif de préserver la diversité biologique et de valoriser les territoires. Il est composé de deux types de zones issues des directives européennes.
- **Risque** : Le risque peut être défini comme la probabilité d'occurrence d'un événement d'origine naturelle ou anthropique dont les conséquences peuvent, en fonction de la gravité, mettre en jeu un grand nombre de personnes, occasionner des dommages importants et dépasser les capacités de réaction de la société. Les risques majeurs se caractérisent par une probabilité faible et par une gravité importante.
- **Risque industriel majeur** : Événement accidentel dans une installation localisée et fixe, qui met en jeu des produits ou des procédés industriels dangereux et qui entraîne des conséquences immédiates graves pour le personnel, les populations avoisinantes, les biens et ou l'environnement.
- **Risque inondation** : Les inondations constituent un risque majeur sur le territoire national. En raison de pressions économiques, sociales,

foncières ou encore politiques, les cours d'eau ont souvent été aménagés, augmentant ainsi la vulnérabilité des hommes, des biens (économiques et culturels), et de l'environnement. Pour pallier cette situation, la prévention reste essentielle, notamment à travers la maîtrise de l'urbanisation en zone inondable grâce à des outils tels que le Plan de Prévention du Risque inondation (PPRI).

- **Risque sismique** : Un séisme se traduit en surface par des vibrations du sol. Il provient de la fracturation des roches en profondeur en raison de l'accumulation d'une grande énergie qui se libère, créant des failles, au moment où le seuil de rupture mécanique des roches est atteint. Les dégâts observés en surface sont fonction de l'amplitude, la fréquence et la durée des vibrations. En fonction de sa magnitude et de son éloignement par rapport à l'épicentre, un séisme peut être ressenti dans une commune jusqu'à dans plusieurs départements.
- **Risque Transport de Matières Dangereuses (ou TMD)** : Risque consécutif à un accident qui se produit lors du transport de matières dangereuses par voie routière, ferroviaire, fluviale ou par canalisation. Il peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens ou l'environnement.
- **Séisme** : Évènement naturel provenant d'un déplacement brutal de la roche. Il se traduit par une vibration du sol. La faille active est la zone où se génère la rupture. Cette rupture peut se propager jusqu'à la surface du sol, il s'agit alors de « rupture en surface » ou de « rejet ».
- **Tempête** : Une tempête correspond à l'évolution d'une perturbation atmosphérique ou d'une dépression, dans laquelle se confrontent deux masses d'air bien distinctes par les températures, l'humidité, ... Sont qualifiées de tempêtes les vents moyens supérieurs à 89 km/h. Celles survenues en décembre 1999 ont montré que l'ensemble du territoire français est exposé. Bien que sensiblement moins dévastatrices que les phénomènes des zones intertropicales, les tempêtes des régions tempérées peuvent être à l'origine de pertes importantes en biens et en vies humaines.
- **Vulnérabilité d'une masse d'eau** : Correspond à la facilité avec laquelle ce milieu peut être atteint par une pollution. Elle peut être établie à partir des caractéristiques physiques de la masse d'eau considérée pouvant influencer la circulation d'un polluant. Les facteurs pouvant être pris en compte sont l'épaisseur et la nature des

## A Glossaire

terrains surmontant l'aquifère, les caractéristiques intrinsèques de ce dernier (nappe captive ou libre,) ou encore le mode d'alimentation de la nappe.

- **ZICO** : Les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) sont des inventaires scientifiques identifiant les zones connues comme les plus importantes pour la conservation des oiseaux en France. C'est en partie sur la base de ces inventaires que sont désignées les Zones de Protection Spéciale (ZPS).
- **Zone humide** : Du point de vue écologique, les milieux humides sont des terres recouvertes d'eaux peu profondes ou bien imprégnées d'eau de façon permanente ou temporaire. L'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié précise les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement. Il définit spécifiquement les critères et modalités de caractérisation des zones humides pour la mise en œuvre de la rubrique 3.3.1.0 sur l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation et le remblai en zone humide du R.214-1 du code de l'environnement.
- **ZNIEFF** : L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un programme lancé en 1982 par le Muséum national d'histoire naturelle. Il correspond au recensement d'espaces naturels terrestres remarquables sur l'ensemble du territoire national. Les ZNIEFF sont donc des inventaires faunistiques et floristiques ; elles n'entraînent aucune conséquence réglementaire, mais constituent un outil d'information permettant une meilleure gestion de ces espaces.

Elles sont réparties en deux types :

- les ZNIEFF de type I, qui correspondent à des secteurs d'un intérêt biologique remarquable ;
- les ZNIEFF de type II, en général plus vastes que le type I, qui correspondent à de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.
- **ZPS** : les Zones de Protection Spéciale (ZPS) désignées par arrêté ministériel en application de la directive européenne 79/409/CEE dite Directive « Oiseaux » sont des zones destinées à la conservation des oiseaux sauvages.
- **PSIC, SIC et ZSC** : les Sites d'Importance Communautaire (SIC), les propositions de Sites d'Intérêt Communautaire (pSIC) et les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) sont des sites naturels présentant



des habitats remarquables. Ces dernières sont issues de la directive européenne 92/43/CEE modifiée dite Directive « Habitat-Faune-Flore ».



**Siège social :**

22 boulevard Maréchal Foch - BP58 - F-34140 Mèze

Tél. : +33(0)4 67 18 46 20 - Fax : +33(0)4 67 18 65 38 - [www.biotope.fr](http://www.biotope.fr)



Révision allégée  
n°4 du PLUi de la  
communauté  
d'Agglomération  
du Bocage  
Bressuirais

Juin 2025

Résumé non technique

Citation recommandée	Biotope, juin 2025, <b>Révision allégée n 4</b> du PLUi de la communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais, <b>Résumé</b> non technique,...	
Version/Indice	V1	
Date	26/06/2025	
Nom de fichier	Evaluation_Environnementale _R4_PLUi_RNT_V0	
N° de contrat	2023685-3	
Maître d'ouvrage	Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais	
Interlocuteurs	Anne-Lise BROUARD	<a href="mailto:annelise.brouard@agglo2b.fr">annelise.brouard@agglo2b.fr</a>
	Fabrice THEVENET	<a href="mailto:fabrice.thevenet@agglo2b.fr">fabrice.thevenet@agglo2b.fr</a>
Biotope, Responsable du projet	Magali BICHAREL	<a href="mailto:mbicharel@biotope.fr">mbicharel@biotope.fr</a>

## Sommaire

1	Résumé non technique	4
1	Contexte de la révision allégée du PLUi de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais	5
1	Le contenu de la révision allégée	7
2	Une analyse des enjeux présents sur les sites afin de ne pas générer d'incidences notables	11
3	Synthèse des incidences sur l'environnement	12

## Liste des tableaux

### des cartes

### Tables

Carte 1 : Localisation des évolutions	6
Carte 2 : Site 1 – Restaurant à Chiché	8
Carte 3 : Site 2 – Ex-fromagerie à Geay	8
Carte 4 : Site 3 -SARL ,BNE à la Chapelle-Saint-Laurent	9
Carte 5 : Site 4 - Ekobois Le pin	9
Carte 6 ; Site 5 – Bois Saint-Laurentais à Mauléon	10
Carte 7 : Site 6 -Aérodrome à Mauléon	10

1

# Résumé non technique

## 1 Résumé non technique

### 1 Contexte de la révision allégée du PLUi de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais

La révision allégée n°4 consiste en la régularisation de cinq sites d'entreprises dites isolées. En effet, il convient d'adapter ces 5 périmètres sur une surface totale de 5,26 hectares.

La révision allégée a également pour objet la restitution en zone A de 4 hectares de zones classées actuellement en Uxb aux abords de l'aérodrome, la protection de 38 arbres à cavité et de 0,732 km de haie (L151-23).

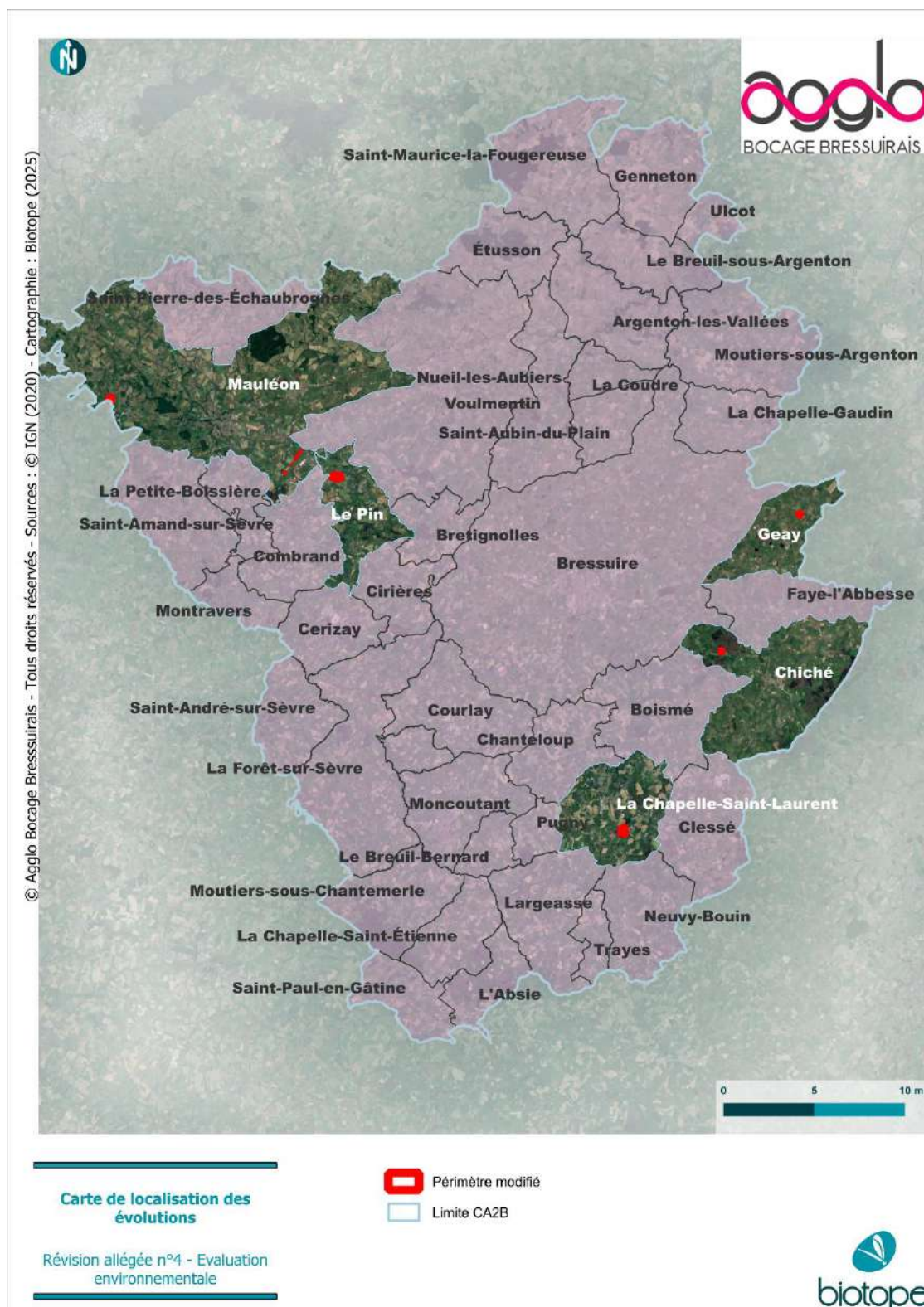
---

À la suite de la publication du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant sur la modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques la révision allégée n°4 couvrant une surface supérieure à 5 hectares est soumise à évaluation environnementale systématique.

---



# 1 Résumé non technique



Carte 1 : Localisation des évolutions

## 1 Résumé non technique

### 1 Le contenu de la révision allégée

Deux pièces du PLUi sont amenées à être modifiées.

**Le règlement graphique :**

- Zonage
- Prescriptions linéaires et ponctuelles.

**Le règlement écrit** pour autoriser l'évolution de l'ensemble des activités existantes situées en secteur Nhx, conformément à la diversité des entreprises référencées dans ces secteurs.

L'objectif de cette partie est de dresser le bilan des impacts des évolutions du zonage sur l'environnement, sur la base des évolutions constatées vis-à-vis du zonage en vigueur. Présentation des évolutions du zonage

La révision allégée propose de modifier le zonage de 6 secteurs.

Ainsi, chacune des zones a été analysée afin d'établir l'incidence sur chaque thématique environnementale au regard des enjeux identifiés dans l'état initial de l'environnement.

# 1 Résumé non technique



Carte 2 : Site 1 – Restaurant à Chiché



Carte 3 : Site 2 – Ex-fromagerie à Geay



# 1 Résumé non technique



Carte 4 : Site 3 -SARL ,BNE à la Chapelle-Saint-Laurent

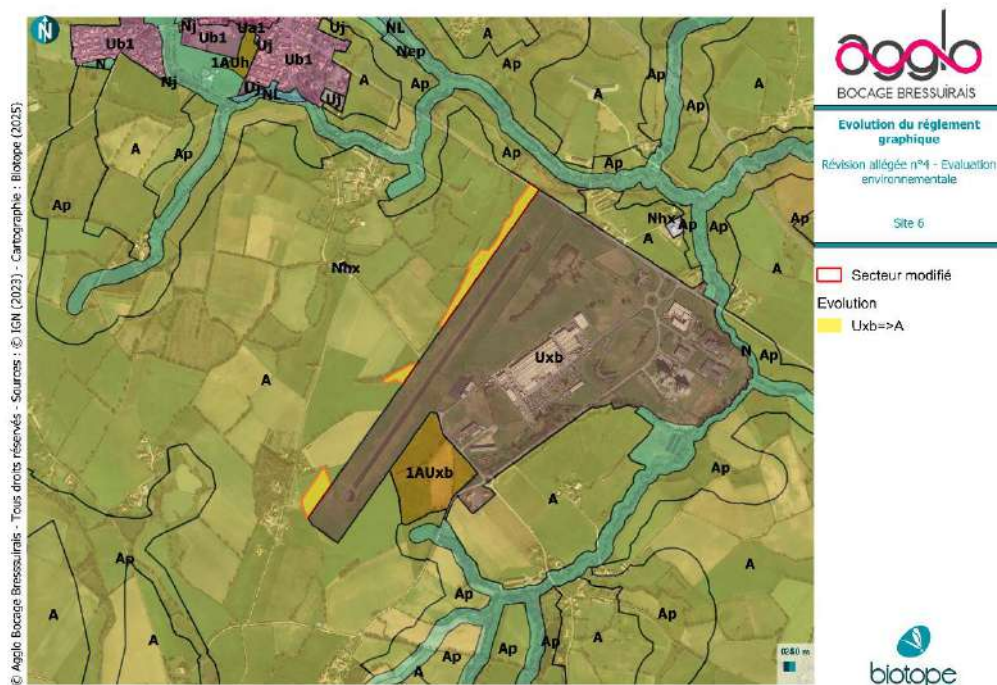


Carte 5 : Site 4 - Ekobois Le pin

# 1 Résumé non technique



Carte 6 : Site 5 – Bois Saint-Laurentais à Mauléon



Carte 7 : Site 6 -Aérodrome à Mauléon

## 1 Résumé non technique

La révision allégée du PLUi propose de très faibles variations des zonages en vigueur de l'ordre de 0.01%. Ces ajustements se matérialisent par une diminution de 1 hectares des zones A, qui sont en grande majorité traduis en zone Nhx et à la marge en zone Uxc.

## 2 Une analyse des enjeux présents sur les sites afin de ne pas générer d'incidences notables

A l'exception du restaurant à Chiché, les sites ont fait l'objet d'un passage fauniste et de relevés pédologiques afin d'évaluer les enjeux écologiques sur les sites.



Sur le site de Chiché la nature du sol n'a pas permis de réaliser les sondages pédologiques (sol artificialisé et remanié). Ce pendant ce site a bénéficié de 4 passages faune.

Sur les secteurs voués à évoluer en zone Nhx aucune espèce protégée et aucun sol visé par l'arrêté zone humide n'a été identifié.






Le site de l'aérodrome restituant des surfaces au zonage A (incidence positive) n'a pas fait l'objet d'investigations.

Ces investigations ont également permis de recenser des arbres à cavité présentant un fort potentiel d'accueil pour la faune et des haies de fort enjeu écologique. L'ensemble de ces éléments seront protégés (L 151-23) après approbation de la présente révision.

La séquence éviter-Réduire-Compenser peut se résumer ainsi :

Thématique environnementale		Mesures
Consommation de l'espace		Réflexion au plus juste sur les nouveaux périmètres.
		Délimitation précise des espaces à faire évoluer.

## 1 Résumé non technique

Thématique environnementale	Mesures	
		Restitution de 4 hectares en zones A
Paysage		Protections supplémentaires via l'article L151-23 de 38 arbres à cavité et 0,732 hectares de haies.
Patrimoine naturel et continuités écologiques		Protections supplémentaires via l'article L151-23 de 38 arbres à cavité et 0,800 km de haies.
Ressource en eau potable		
		Protections supplémentaires via l'article L151-23 de 38 arbres à cavité et 0,800 km de haies.

## 3 Synthèse des incidences sur l'environnement

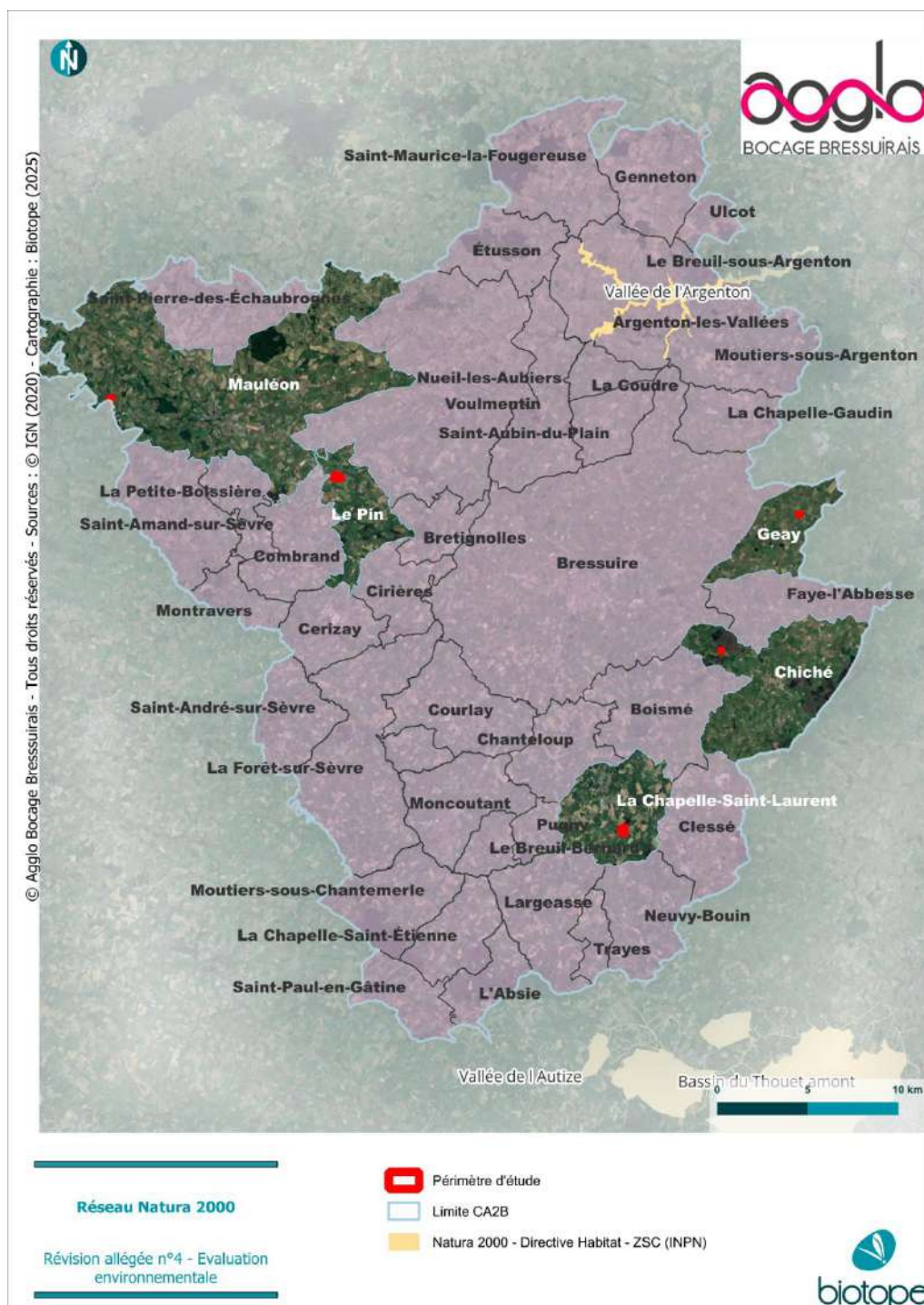
Sur les cinq sites, la redéfinition de la zone modifiée, l'ajout de prescriptions linéaires et ponctuelles permet d'éviter les incidences négatives pressenties. La révision allégée ne génère aucune incidence négative notable.

Pour le site de l'aérodrome l'incidence est positive.

Aucune incidence significative de la révision allégée n°4 n'est à attendre sur les sites Natura 2000



# 1 Résumé non technique





**Siège social :**

22 boulevard Maréchal Foch - BP58 - F-34140 Mèze

Tél. : +33(0)4 67 18 46 20 - Fax : +33(0)4 67 18 65 38 - [www.biotope.fr](http://www.biotope.fr)



# REVISION ALLEGEE N°4

## 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°4 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	
<b>Approbation 09 novembre 2021</b>		
<b>Evolutions :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• 28/10/2022 : Mise à jour – Servitude d'utilité publique</li><li>• 21/03/2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité – projet de centre de tri UNITRI</li><li>• 02/05/2023 : Mise à jour – inscription au titre des monuments historiques d'une maison– Faye l'Abbesse</li><li>• 30/01/2024 : Modification simplifiée</li></ul>		

<b>REVISION ALLEGEE N°4</b>	<b>1</b>
<b>1. LE CADRE REGLEMENTAIRE ET LES OBJECTIFS</b>	<b>3</b>
1.1. L'obligation de concertation	3
1.2. La concertation dans le cadre de la révision allégée n°4 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
<b>2. LE CONTENU DE LA CONCERTATION ET LES MOYENS DE L'INFORMATION</b>	<b>5</b>
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
<b>3. LA CONCERTATION COMPLEMENTAIRE</b>	<b>10</b>
<b>BILAN GENERAL DE LA CONCERTATION</b>	<b>12</b>
<b>ANNEXE 1 : SUPPORT DE PRESENTATION DE LA REUNION PUBLIQUE DU 9 JUILLET 2025</b>	<b>13</b>

# **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°4 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°4 a pour ambition de :

- Mettre en avant une démarche respectueuse des enjeux écologiques et paysagers dans la manière de déterminer l'emprise des secteurs dévolues aux sites concernés ;
- S'assurer de l'acception 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°3 portant l'extension de la Zone d'activité de la Gourre d'or à Cerizay.

### **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-2025-086 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/1364-revision-allee-4>

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

Depuis le lancement de sa publication jusqu'au 1<sup>er</sup> septembre 2025, elle a enregistré 563 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

Recherche...

Valider

A-
A
A+

ENVIRONNEMENT

ÉCONOMIE

CULTURE

SERVICES À LA PERSONNE

TOURISME & LOISIRS

AMÉNAGEMENT & PROJETS

HABITAT & URBANISME

TRANSPORTS & MOBILITÉ

Accueil / Habitat & urbanisme / Aménagement / Révision allégée 4

## Révision allégée 4

### Répondre aux besoins des entreprises isolées

Lors de son élaboration, 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.

Elles sont en majorité localisées en secteurs agricoles (A) ou naturels (N) et font l'objet d'un repérage particulier sur les règlements graphiques du PLUI. Ces dernières sont le plus souvent délimitées par des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) Nhx, associés à un règlement écrit spécifique à ce genre de destination.

Lors de l'élaboration du PLUI, **20 sites (sur 14 communes) ont été repérés sous cette forme de STECAL, un autre site a été ajouté lors de la modification simplifiée n°1.**

Depuis, **5 autres sites d'entreprises isolées ont révélé des besoins particuliers et nécessitent de faire évoluer le PLUI.**

L'objectif de cette **révision allégée n°4 du PLUI** est donc la prise en compte des besoins de ces entreprises par la création d'un zonage adapté à leur localisation, leur pérennité et leur évolution.

La synthèse des adaptations envisagées, dans le cadre de cette révision allégée du PLUI, est reprise dans le tableau ci-dessous.

Entreprise	Commune	Adresse	Activités existantes	Zonage initial	Zonage proposé	Motif de l'adaptation requise
Restaurant Zalamaké	Chiché	Lieu-dit Le bois de Bressuire	Restaurant	NH	NHx	Omission / zonage inadapté
ex Fromagerie Thibaudreau	Géay	3e route de Bressuire	Givladys Events - organisation d'événements	A	Uxc	Omission / zonage inadapté
SARL BNE	La Chapelle St Laurent	Impasse de l'Olivette / La Barbère	Production bois de chauffage / Plaquelette	A et NHx	NHx	Régularisation /zonage NHx existant mais trop réduit
BKO BOIS	Le Pin	La Garde	Production bois déchiqueté pour chaufferie collective / piquets et ganivelles	A et NHx	NHx	Régularisation /zonage NHx existant mais trop réduit
Bois St Laurentais	Mauléon	Chapelle Langeau Bois de la chaffe	Production bois de chauffage Bois d'oeuvre	A	NHx	Omission / zonage inadapté

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 : [revisionPLUI4.entreprisesisolees@agglo2b.fr](mailto:revisionPLUI4.entreprisesisolees@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@arobasej.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 actas
Politique d'utilisation des cookies
Mentions d'information
Données personnelles

AGGLOMÉRATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS 2025 |

La pages internet dédiée à la révision allégée n°4 du PLUi du Bocage Bressuirais - septembre 2025

PLUI du Bocage Bressuirais - Révision allégée n°4 – Bilan de concertation - Page 6 sur 13

## 2.2. Publication d'article dans la presse locale

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

Support	Date	Titre de l'article
Courrier 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](http://www.agglo2b.fr), rubrique aménagement/projet/PLUi. Contact : [revision-PLUi4.entreprises-isolees@agglo2b.fr](mailto: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 : Gaudin 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°4:

*Remarque d'un porteur de projet sur la méthode de détermination des zones humides : si le sondage est effectué en période de pluie, il est normal de trouver des zones humides.*

Réponse : l'analyse doit se faire en dehors des périodes sèches pour faciliter les sondages. Par ailleurs c'est le critère de concentration ponctuelle en fer, formant des taches visibles à l'œil nu, qui détermine le caractère humide des sondage et non le taux d'eau dans le sol.

*Interrogation sur le projet de Chiché par un riverain*

Réponse : Il n'y a pas de projet connu. Ce site est actuellement dans une zone naturelle forestière (Nf) du PLUI qui empêche toute possibilité d'évoluer. S'agissant d'une erreur matérielle par omission, cette révision allégée vient corriger le zonage autour du restaurant.

*Interrogation par les propriétaires du site de Geay sur les possibilités offertes par le zonage Uxc au regard de leurs projets d'activités, qui ne sont pas encore complètement arrêtés*

Réponse : Il s'agit du type de zonage qui répond le mieux plus à l'ancienne destination du bâtiment

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 : 2025D/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](http://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°4, nécessitant d'adapter le projet de révision allégée n°4.



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

agglO  
BOCAGE BRESSUIRAIS

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

RÉUNION PUBLIQUE  
09 juillet 2025

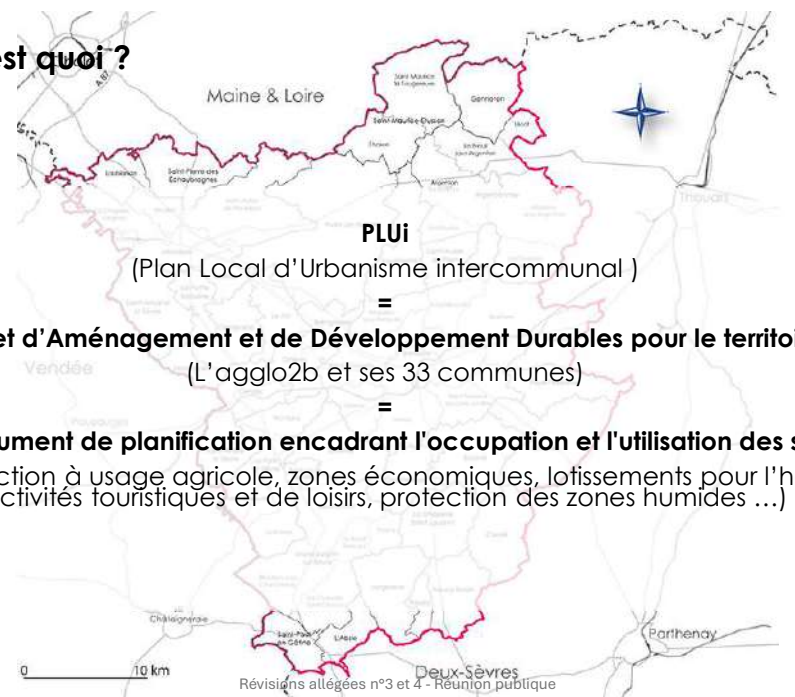
agglO  
BOCAGE BRESSUIRAIS

1

agglO  
BOCAGE BRESSUIRAIS

Le PLUi c'est quoi ?

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 ...)




agglO  
BOCAGE BRESSUIRAIS

2

1

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 client et moto sont bornés tout leur atelier avec 4000 m² de surface de réparation disponibles. 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 Moto », 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

Possibilité d'extension



Révision allégée n°3 - Réunion publique



Photos des sites actuel et futur


  
BOCAGE BRESSUIRAIS



Révision allégée n°3 - Réunion publique

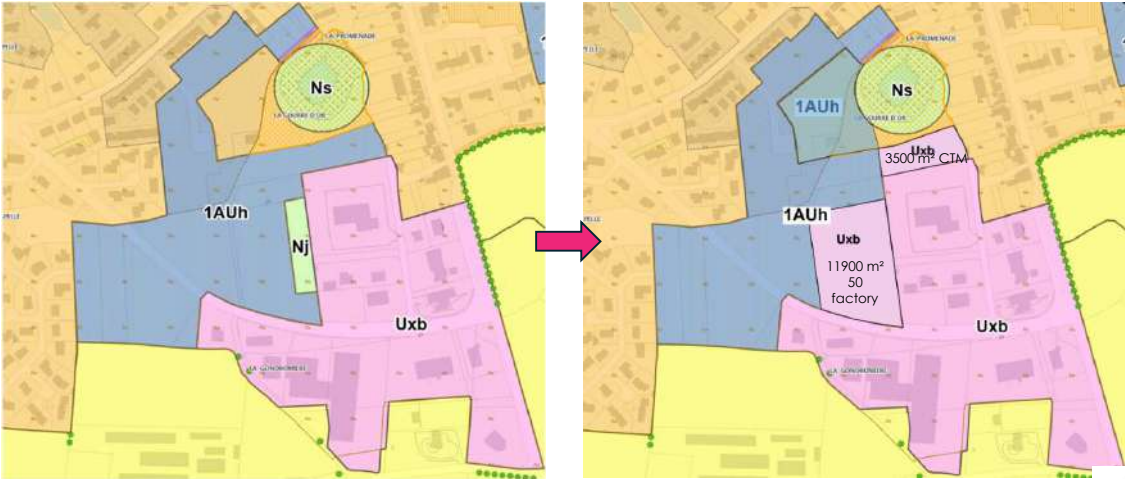
11

ZA de la Gourre d'or – Adaptation du zonage

  
BOCAGE BRESSUIRAIS

Zonage PLUI actuel

Zonage PLUI après révision




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

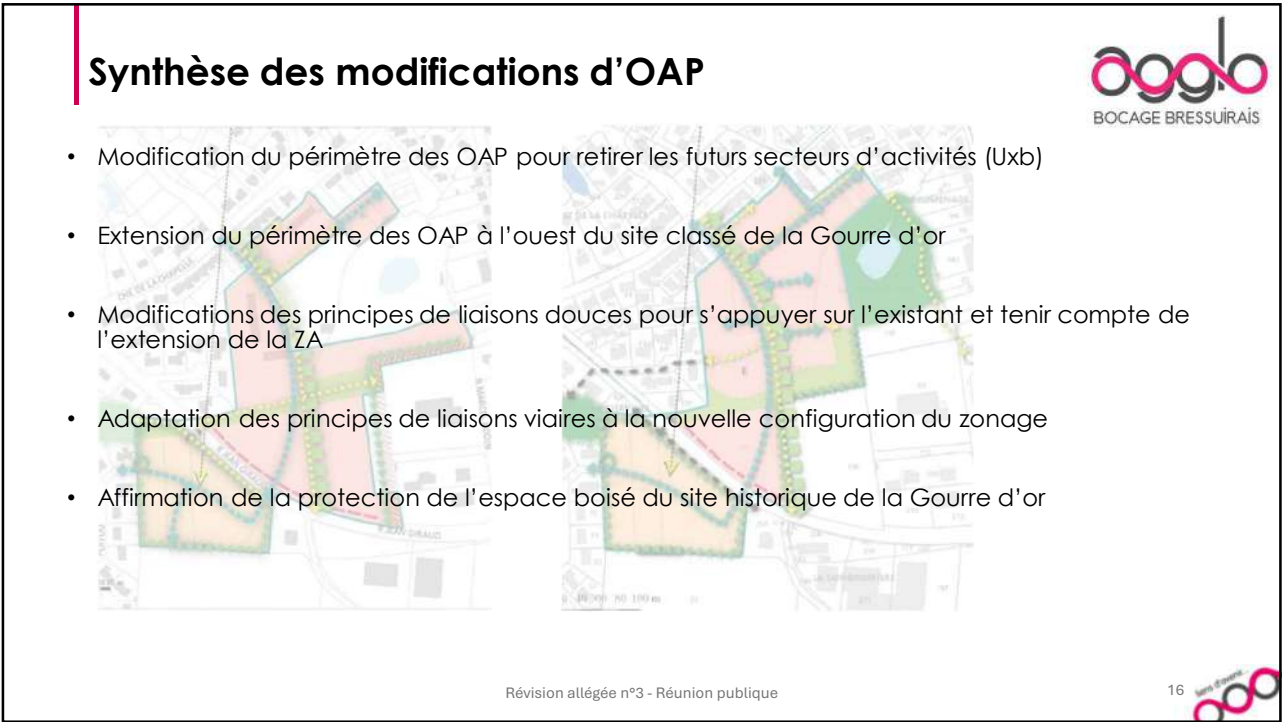
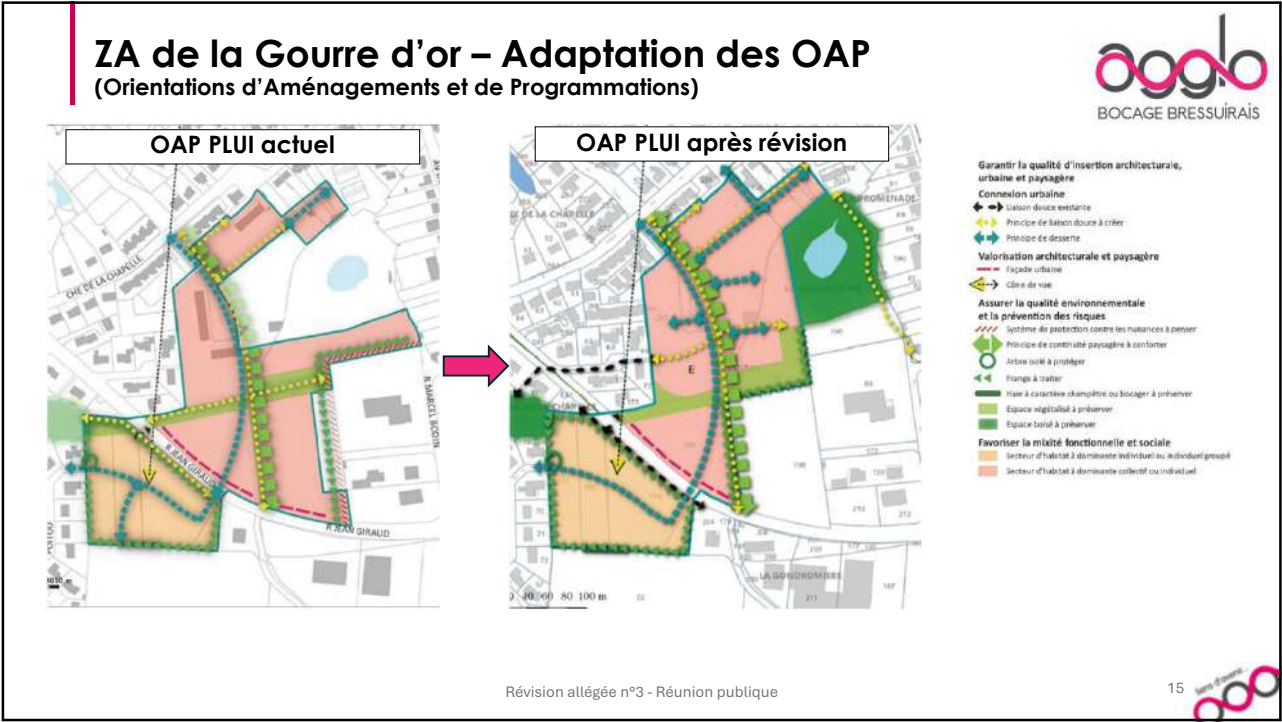
Synthèse des modifications du zonage 2/2




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



## 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

Révision allégée n°4 - Réunion publique

21


21

1 – Chiché – Le Bois de Bressuire

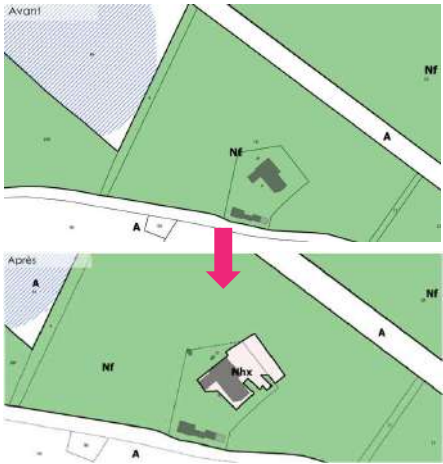


Description du site concerné


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



Évolution du PLUI



Révision allégée n°4 - Réunion publique

22

22

11



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

23

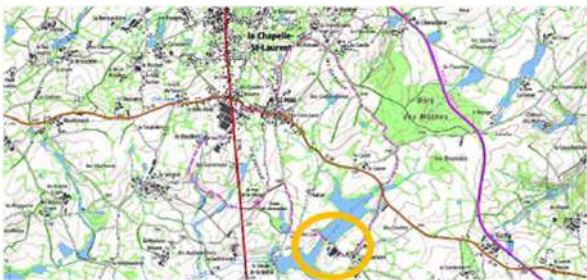
23

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

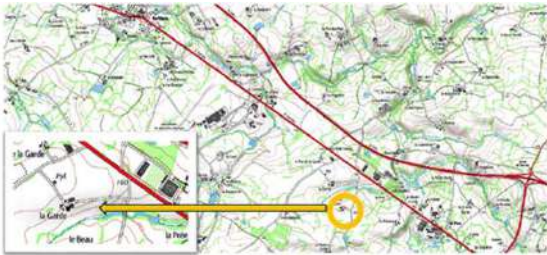
24

24

### 4- Le Pin – La Garde

Description du site concerné

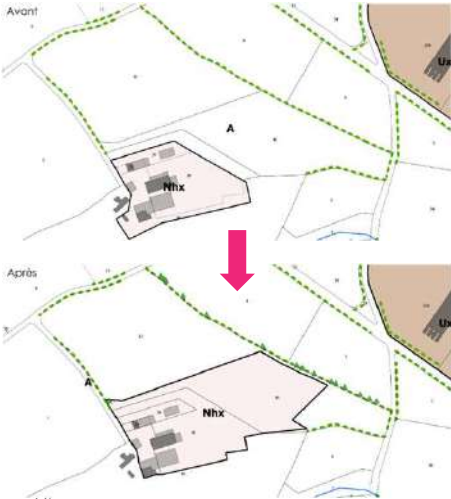
- Étendre le secteur Nhx sur les aires de stockages extérieures existantes, actuellement classées en zone A.
- Le secteur Nhx actuel sera réduit dans sa partie sud et ouest pour un reclassement en zone A (3509 m<sup>2</sup>).



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

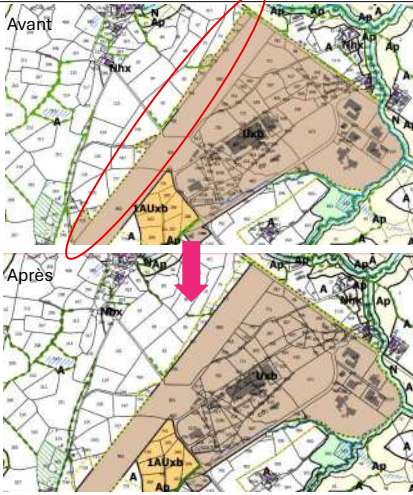
13



## 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



Révision allégée n°4 - Réunion publique

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

## 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