



REVISION ALLEGEE N°3

Bilan de la concertation

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

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

Prescription	Arrêt	Approbation
13 mai 2025	23 septembre 2025	
Approbation 09 novembre 2021		
Evolutions : <ul style="list-style-type: none">• 28/10/2022 : Mise à jour – Servitude d'utilité publique• 21/03/2023 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité – projet de centre de tri UNITRI• 02/05/2023 : Mise à jour – inscription au titre des monuments historiques d'une maison– Faye l'Abbesse• 30/01/2024 : Modification simplifiée		

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

1. LE CADRE REGLEMENTAIRE ET LES OBJECTIFS POURSUIVIS

1.1. L'obligation de concertation

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

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

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

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

1.2.1. Objectifs de la concertation associée à la procédure

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

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

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

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

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

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

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

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


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

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

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

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

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



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

27 Boulevard du Colonel Aubry
BP 90184 - 79304 Bressuire Cedex

05 49 81 19 00

05 49 81 02 20

[Formulaire de contact](#)

ENVIRONNEMENT

ÉCONOMIE

CULTURE

SERVICES À LA PERSONNE

TOURISME & LOISIRS

AMÉNAGEMENT & PROJETS

HABITAT & URBANISME

TRANSPORTS & MOBILITÉ

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

Révision allégée 3

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

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

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

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

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

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

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

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

Espace habitat et énergie

27 boulevard du Colonel Aubry
BP 90184 - 79304 Bressuire Cedex

05 49 81 19 45

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

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

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

AGGLOMÉRATION DU BOCAGE BRESSUIRAIS 2025 |

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

2.2. Publication d'article dans la presse locale

Malgré la transmission d'un communiqué de presse auprès des deux journaux locaux (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, rubrique aménagement/projet/PLUi. Contact : revision-PLUi4.entreprises-isolees@agglo2b.fr



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

Photo : Gilles Mart

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

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

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

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

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

Résumé des échanges concernant la révision allégée n°3:

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

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

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

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

2.4. Adresse électronique dédiée

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

Aucun courriel n'a été réceptionné.

3. La concertation complémentaire

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

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

Exemple de courrier transmis aux riverains

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



Le Vice-Président,

à

[REDACTED]
[REDACTED]
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 Gourre d'or à Cerizay, cette évolution étant devenue nécessaire pour accompagner les besoins de développement de l'entreprise 50 Factory.

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

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

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

Ces entreprises sont :

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

www.agglo2b.fr



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

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

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

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

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

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

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



Bilan général de la concertation

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

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

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

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

agglo

BOCAGE BRESSUIRAIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI)

RÉVISIONS ALLÉGÉES N° 3 ET 4

RÉUNION PUBLIQUE

09 juillet 2025

Le territoire d'agglo

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 ...)


010 km

Révisions allégées n°3 et 4 - Réunion publique

Le territoire d'agglo

2

Le PLUI en évolution




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

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


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

Révisions allégées n°3 et 4 - Réunion publique

3



Le PLUI en évolution





Depuis le 9 novembre 2021

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

Révisions allégées n°3 et 4 - Réunion publique


4






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

Révision allégée n°3 - Réunion publique

5 

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 

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 Marolleau crée «50Occaz.com» qui propose des pièces détachées d'occasion pour 50 à boîte, scooter et cyclomoteur. Il rachète des véhicules accidentés ou en panne, qu'il démonte. Sère commande : des carénages pour scooter PGO. Le projet est lancé!



2012 | Premier bâtiment / emploi

Un pas est franchi en lançant la construction d'un bâtiment de 250m² 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 !

En 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 trop important nécessite un nouveau déménagement dans des locaux plus adaptés : 50 Factory s'installe à Cerizay !



2019 | 6000 commandes par mois !

L'arrivée du virage 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 univers quad et moto tout-terrain font leur entrée avec déjà beaucoup de véhicules disponibles. De nouveaux collaborateurs intègrent l'équipe, notamment pour la conception et réalisation de pièces détachées en impression 3D. L'effectif 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 cartes et le robot de filage. Mais nos efforts ne se limitent pas aux améliorations internes, un nouvel univers s'ouvre à nous avec l'intégration du vélo. De Lyon à Milan, en passant par Cologne, nous traversons les frontières pour participer à divers salons. Au cœur de cette effervescence se trouve le « Salon de la Mob », un événement créé par nos équipes qui a réuni 773 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'Émblématique 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 étoifons notre gamme de produits pour le vélo.



2025 | Nouvel univers : la motoculture

Dans un souci de constante évolution 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 structurelle a été opérée par la même occasion 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

BOCAGE BRESSUIRAIS

9

Possibilité d'extension

BOCAGE BRESSUIRAIS

10

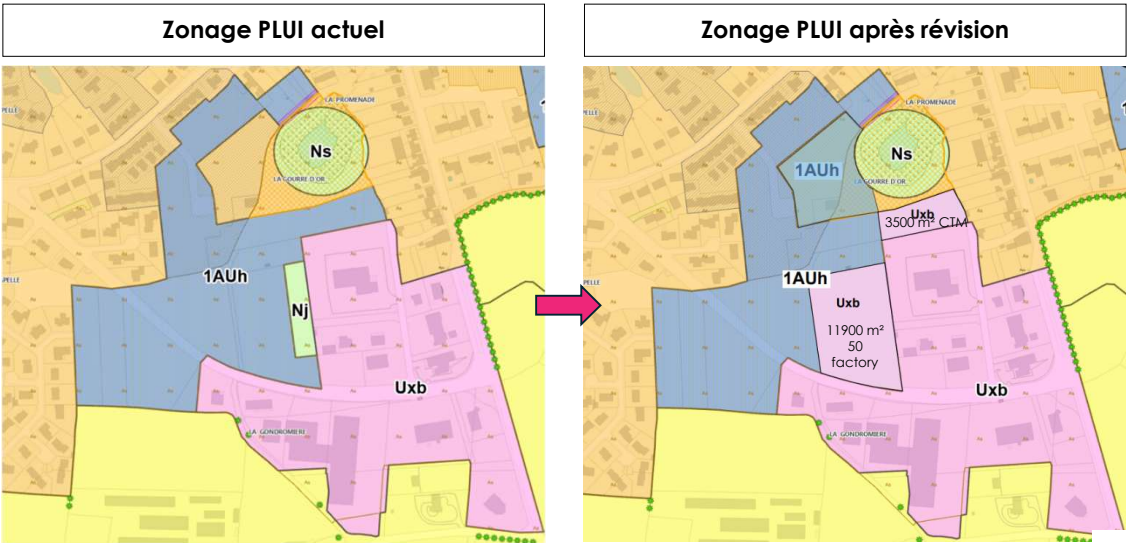
Photos des sites actuel et futur



Révision allégée n°3 - Réunion publique



ZA de la Gourre d'or – Adaptation du zonage



Révision allégée n°3 - Réunion publique



Synthèse des modifications du zonage 1/2



Projet 50 Factory :

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

Projet Centre Technique municipal :

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

Harmonisation de zonage à vocation d'habitat

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

Révision allégée n°3 - Réunion publique

13



13

Synthèse des modifications du zonage 2/2



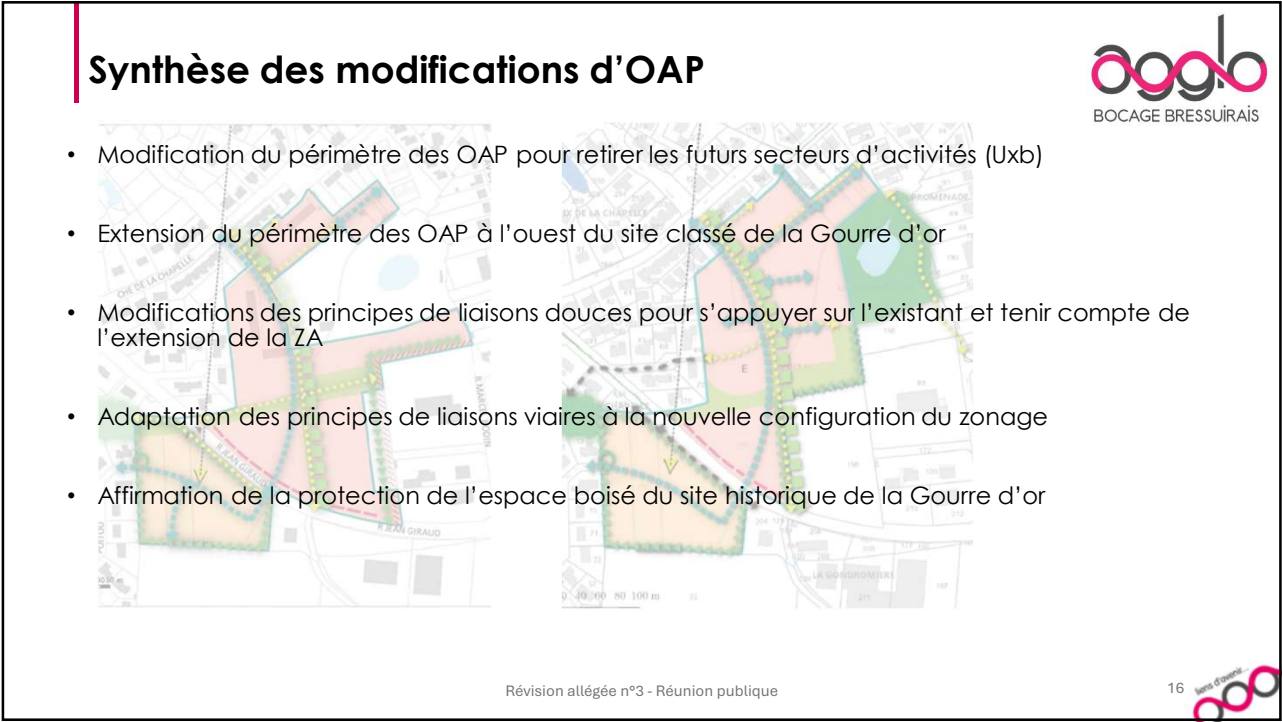
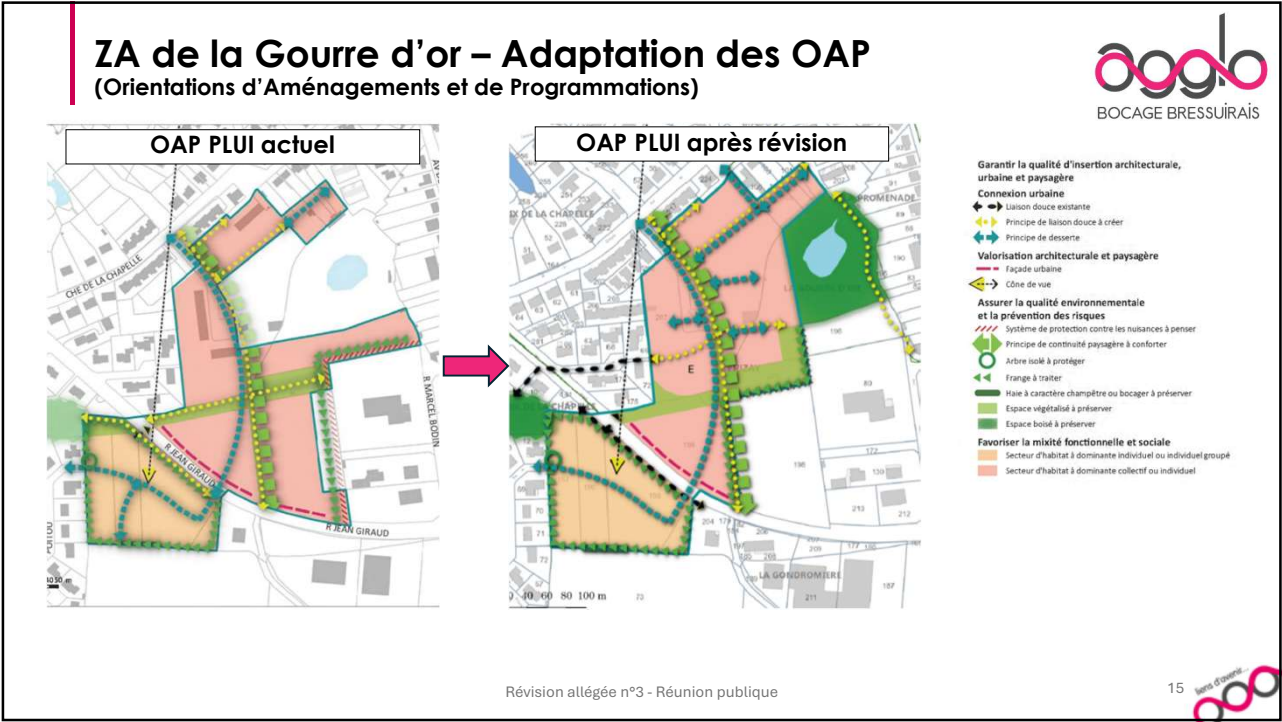
Libellé secteur zonage	Superficies PLUi en vigueur au 09/07/2025	50 Factory	CTM	harmonisation zonage secteur habitat Gourre d'or	Cumul des modifications de superficie de la RA3	Superficies PLUi RA3 nouvelle répartition	% évolution de surface lié à la RA3
	en ha	en ha	en ha	en ha	en ha	en ha	
Ub2	587,71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

Révision allégée n°3 - Réunion publique

14



14



Potentiel de constructions d'habitations



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

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

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

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

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

Révision allégée n°3 - Réunion publique

17




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

Révision allégée n°4 - Réunion publique

18



Objectifs de la révision allégée n°4



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


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

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

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


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

Révision allégée n°4 - Réunion publique

19 


19

Les entreprises concernées



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

Révision allégée n°4 - Réunion publique

20 

20

10

Des études environnementales préalables



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

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

Révision allégée n°4 - Réunion publique



1 – Chiché – Le Bois de Bressuire

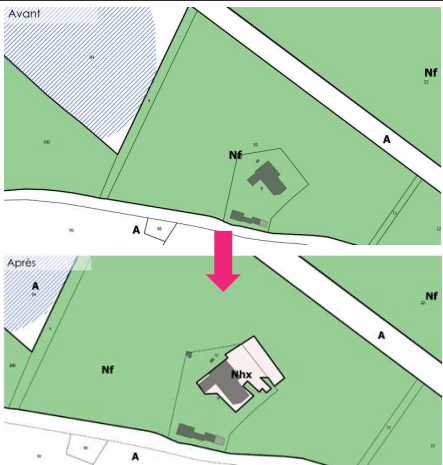


Description du site concerné

- 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



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.



Révision allégée n°4 - Réunion publique

Évolution du PLUI



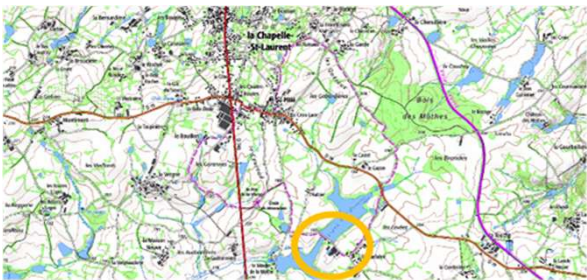
23

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



Révision allégée n°4 - Réunion publique

Évolution du PLUI

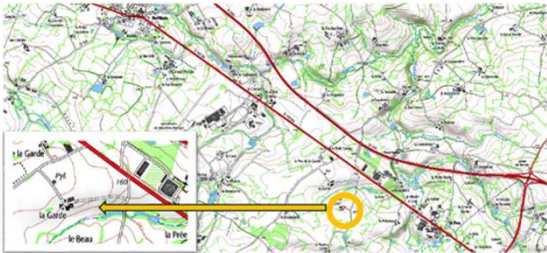


24

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 m²).




Évolution du PLUI

Avant



Après



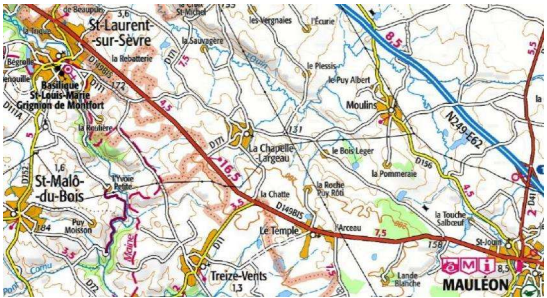
Révision allégée n°4 - Réunion publique

25

5- Mauléon – La Chatte

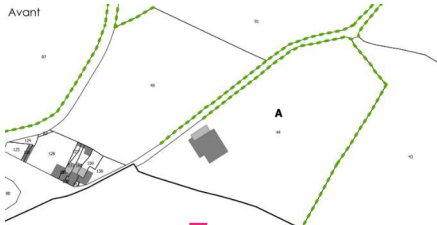
Description du site concerné

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




Évolution du PLUI

Avant



Après



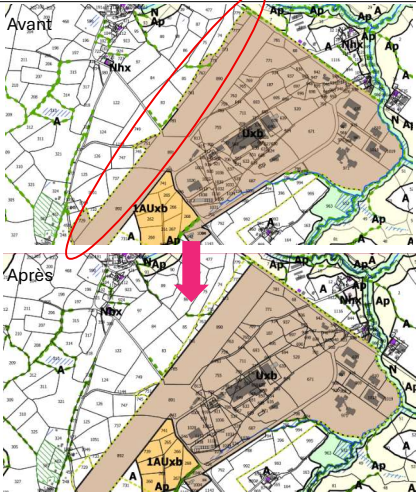
Révision allégée n°4 - Réunion publique

26

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

27

Synthèse des adaptations du zonage PLUI

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

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

Révision allégée n°4 - Réunion publique

28

28

14

Protections des haies et arbres remarquables



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

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

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

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

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

Révision allégée n°4 - Réunion publique

29



29

Modification du règlement de la zone Nhx



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

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

Dans le secteur Nhx uniquement :

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

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

Dans le secteur Nhx uniquement :

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

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

Révision allégée n°4 - Réunion publique

30



30

Prochaines étapes (calendrier prévisionnel)



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

Révisions allégées n°3 et 4 - Réunion publique

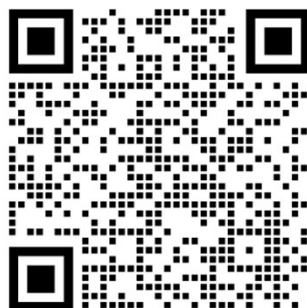
3



31



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



Révisions allégées n°3 et 4 - Réunion publique



32