

Délibération DEL-CC-2025-140

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Extrait du Registre des Délibérations

MARDI 23 SEPTEMBRE 2025

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

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

Membres : 75 – Quorum : 38

Présents (53) : Pierre-Yves MAROLLEAU, Emmanuelle MENARD, Claude POUSIN, Johnny BROSSEAU, Nicole COTILLON, André GUILLERMIC, Marie JARRY, Jérôme BARON, Pascal LAGOGUEE, Gilles PETRAUD, François MARY, Bruno BODIN, Dany GRELLIER, Yves CHOUTEAU, Pierre BUREAU, Anne-Marie REVEAU, Cécile VRIGNAUD, Dominique REGNIER, Jean-Yves BILHEU, Serge BOUJU, Joël BARRAUD, Christine SOULARD, Anne-Marie BARBIER, Bérangère 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 GABILY, 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°3 visant l'extension de la zone d'activité de la Gourre d'or à Cerizay

Annexes :

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

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le conseil communautaire est invité à :

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

Après en avoir délibéré,

Le conseil adopte à l'unanimité cette délibération.

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

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

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





REVISION ALLEGEE N°3

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

Table des matières

1.	CONTEXTE ET OBJECTIFS DE LA REVISION "ALLEGEE" N°3	2
1.1.	HISTORIQUE DES EVOLUTIONS DU PLUI	2
1.2.	CHOIX DE LA PROCEDURE DE REVISION "ALLEGEE"	4
1.3.	EVALUATION ENVIRONNEMENTALE -EXAMEN AU CAS PAR CAS AD-HOC	6
1.4.	L'ECONOMIE DANS LE PLUI	8
1.4.1.	<i>Cadre général</i>	8
1.4.2.	<i>Spécificité de la ZA de la Gourre d'or de Cerizay</i>	9
2.	EVOLUTION ET BESOINS DE L'ENTREPRISE 50 FACTORY	10
2.1.	HISTORIQUE DE L'ENTREPRISE	10
2.2.	EVOLUTION DU SITE DEPUIS 2015	12
2.3.	BESOINS DE DEVELOPPEMENT ET CHOIX DU SITE	13
2.4.	LES ADAPTATIONS DU PLUI NECESSAIRES AU PROJET "50 FACTORY"	15
2.5.	COMPATIBILITE ENVIRONNEMENTALE DU SITE RETENU	16
2.5.1.	<i>Enjeux écologiques et paysagers</i>	17
2.5.2.	<i>Synthèse de l'intérêt écologique et paysager</i>	27
2.5.3.	<i>Description des incidences du projet d'extension de 50 Factory</i>	29
3.	LES ADAPTATIONS COMPLEMENTAIRES DU PLUI	31
3.1.	ADAPTATIONS DES OAP POUR LE CTM	33
3.2.	OAP ET POTENTIEL DE CONSTRUCTION D'HABITATION	35
3.2.1.	<i>Une perte de surface dédiée à l'habitat</i>	35
3.2.2.	<i>Compensée par le marché immobilier</i>	35
3.2.3.	<i>Nécessité de cadrer la densité maximale</i>	36
3.3.	HARMONISATION DE ZONAGE A VOCATION D'HABITAT	37
4.	SYNTHESE DES ADAPTATIONS DU PLUI LIEES A LA REVISION ALLEGEE N°3	39
4.1.	SYNTHESE DES ADAPTATIONS DES REGLEMENTS GRAPHIQUES	39
4.2.	SYNTHESE DES ADAPTATIONS DES OAP	41
4.3.	MISE A JOUR DES TABLEAUX DE SUPERFICIES PAR SECTEUR	42

1. Contexte et objectifs de la révision

"allégée" n°3

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

1.1. Historique des évolutions du PLUi

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

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

- Mise à jour en date du 28 octobre 2022, visant l'intégration de servitudes d'utilité publique ;
- Mise en compatibilité par déclaration de projet en date du 21 mars 2023 portant sur le projet de centre de tri UNITRI ;
- Mise à jour en date du 2 mai 2023 pour l'instauration d'une servitude de 500m autour du monument historique de la maison située au 3 place Charles de Gaulle à Faye L'Abbesse ;
- Modification simplifiée 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 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°4 prescrite le 13 mai 2025 **l'intégration d'activités économiques isolées dans des secteurs adaptés à leurs caractéristiques et leur pérennité.**

Enfin, la présente notice explicative présente la procédure de révision allégée n°3 prescrite le 13 mai 2025 et les conséquences de sa mise en œuvre sur le PLUi. L'objectif de cette nouvelle procédure concerne l'extension de la zone d'activités économiques de la Gourre d'or, sur la commune de Cerizay pour permettre le développement de l'entreprise 50 Factory.

Le projet arrêté de révision allégée n°3 comprend les éléments suivants :

- La délibération de prescription définissant notamment les modalités de concertations poursuivies
- La notice explicative de la révision allégée, comprenant :
 - o La justification du recours à la procédure de révision allégée ;
 - o Les modifications apportées au règlement graphique (plans de zonage) et aux orientations d'aménagements du secteur concerné
 - o La justification des modifications apportées du PLUi.
 - o L'auto-évaluation de la demande d'examen au cas par cas ad-hoc

1.2. Choix de la procédure de révision "allégée"

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

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

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

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

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

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

2. Vers un territoire plus accessible et connecté ;

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

3. Un maillage territorial...

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

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

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

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

- Révéler les ressources de la ruralité et leurs complémentarités dans le projet
- Affirmer l'identité du territoire par le tourisme

- La Trame verte et bleue : une opportunité pour une approche intégrée de la mise en valeur de la biodiversité
- Maintenir une ambition forte de protection de la ressource en eau et de la qualité de l'eau

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'objectif de cette démarche était de s'assurer la compatibilité des nouveaux périmètres de zonage avec l'environnement et les paysages. Pour cela, le bureau d'étude Biotope, spécialisé dans l'expertise naturaliste et l'ingénierie écologique, a été missionné par la Communauté d'agglomération pour conduire au printemps 2024 des études environnementales autour du site du projet d'extension de l'entreprise 50 Factory. Un inventaire faunistique (insectes, reptiles, amphibiens,

avifaune, mammifères et chiroptères) et floristique, un inventaire des zones humides et une étude paysagère ont été réalisés.

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

1.4. L'économie dans le PLUi

1.4.1. Cadre général

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

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

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

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

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

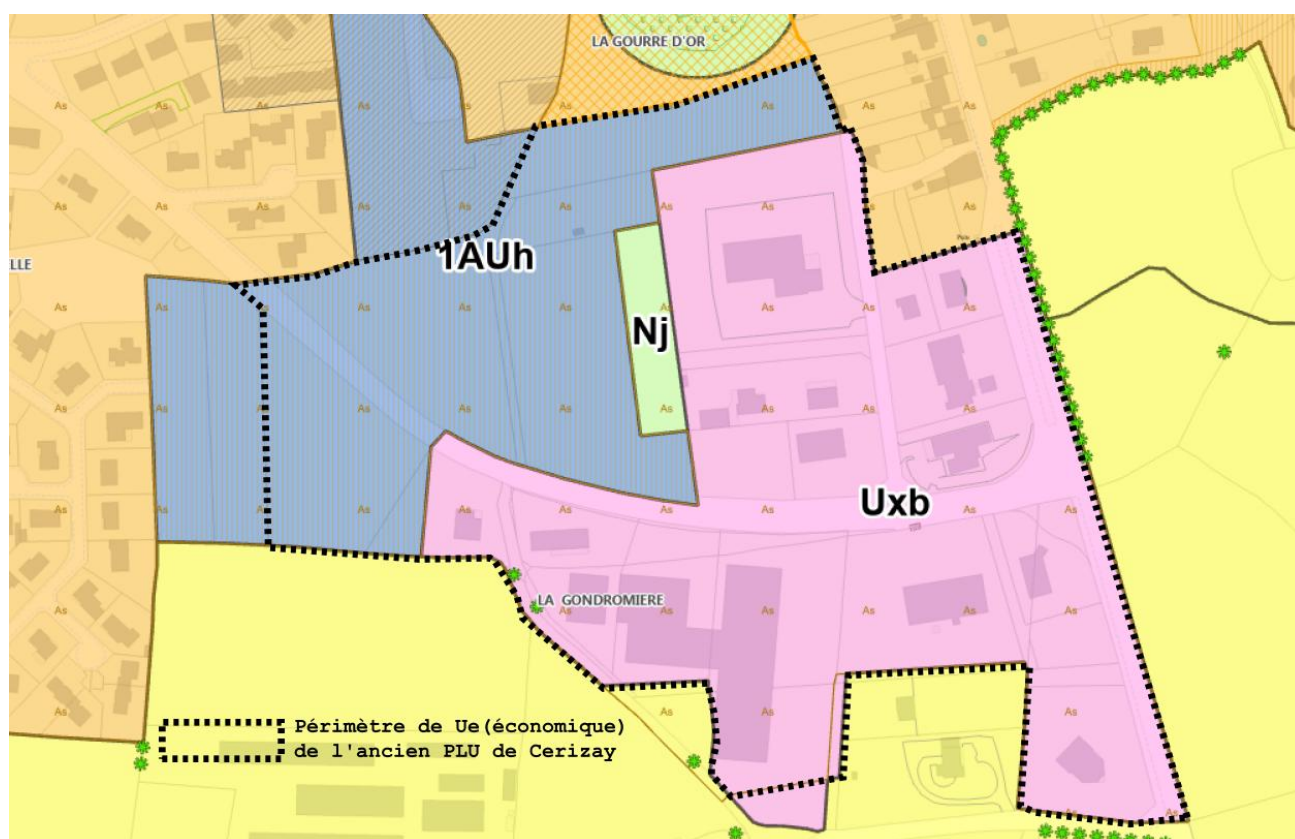
A ces 165ha s'ajoutent les entreprises positionnées dans le tissu urbain existant et qui ne font pas toujours l'objet d'un zonage spécifique.

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

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

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

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



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

2. Evolution et besoins de l'entreprise 50 Factory

2.1. Historique de l'entreprise

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

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

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

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

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

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

En 2017 un regroupement des gammes scooter et 50cm³ à boîte est réalisé pour simplifier la recherche des pièces sur le site 50Factory. Un catalogue papier est créé pour les professionnels afin de simplifier leurs recherches de pièces. Un grand projet d'agrandissement a eu lieu en fin d'année 2017, permettant de doubler la surface de stockage (**création d'un étage supplémentaire de 400m²**).

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

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

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

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

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

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



2.2. Evolution du site depuis 2015

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

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

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



2.3. Besoins de développement et choix du site

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

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

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

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



4- Site retenu pour l'extension future

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

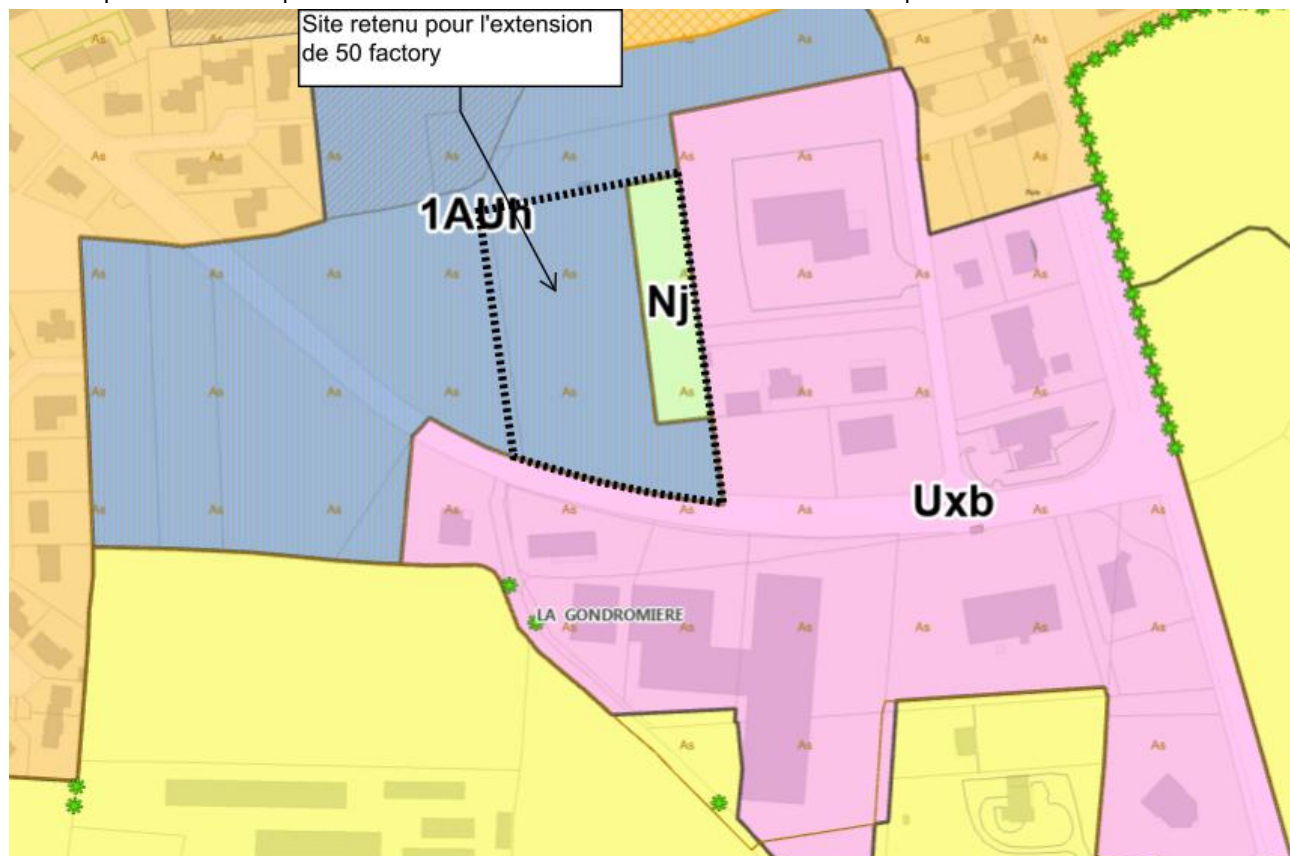
Par ailleurs, l'Agglo2b possède la maîtrise foncière de cette emprise ce qui facilite et garantit les transactions foncières.

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

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

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

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



Les adaptations du PLUI pour ce site concernent donc :

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

En outre, ces changements de zonage ont un impact sur les Orientations d'Aménagements et de Programmes à vocation d'habitat qui couvrent le secteur, puisque le secteur voué à l'habitat est réduit. Ces changements seront développés dans un paragraphe ultérieur.

2.5. Compatibilité environnementale du site retenu

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

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

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

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

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

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

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

2.5.1. Enjeux écologiques et paysagers

Zone humide



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

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

Habitats et flore

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

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

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



Habitat Naturel

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

**Espèces exotiques
envahissantes**

- Armoise
- Cotonéaster
- Laurier-sauce

Faune

Insectes

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



Amphibiens

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

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

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



Reptiles

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

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

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



Avifaune

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

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

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



Mammifères (hors chiroptères)

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

Chiroptères

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

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

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

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



Paysage

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

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

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

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



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



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



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



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



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



Carte des sensibilités paysagères

2.5.2. Synthèse de l'intérêt écologique et paysager

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

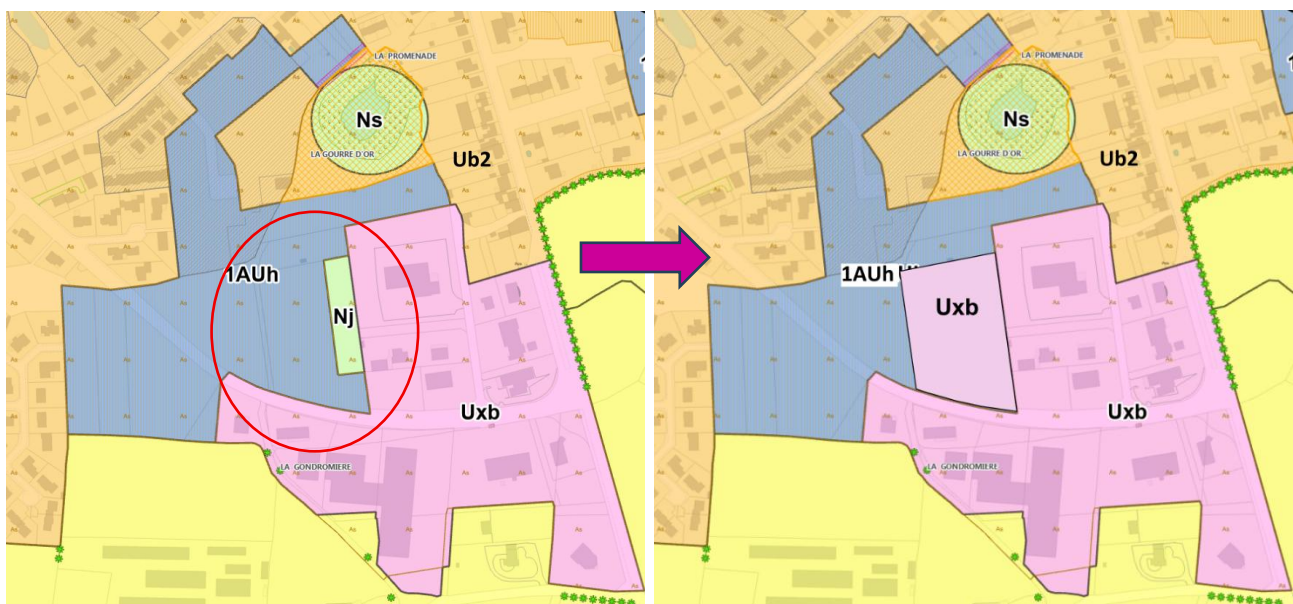


2.5.3. Description des incidences du projet d'extension de 50 Factory

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

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

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



Extrait de zonage PLUI avant révision allégée n°3

Extrait de zonage PLUI après révision allégée n°3

Les incidences de la révision sur le milieu naturel sont globalement faibles sur la totalité de l'aire d'étude, y compris sur la zone Nj à déclasser. Seules des haies et une zone de roncier à enjeu moyen à fort, localisées en limite nord et nord-est de l'aire d'étude, pourraient être impactées par l'extension de la ZAE visée par la présente révision. Ces éléments seront intégrés dans les OAP du secteur.

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

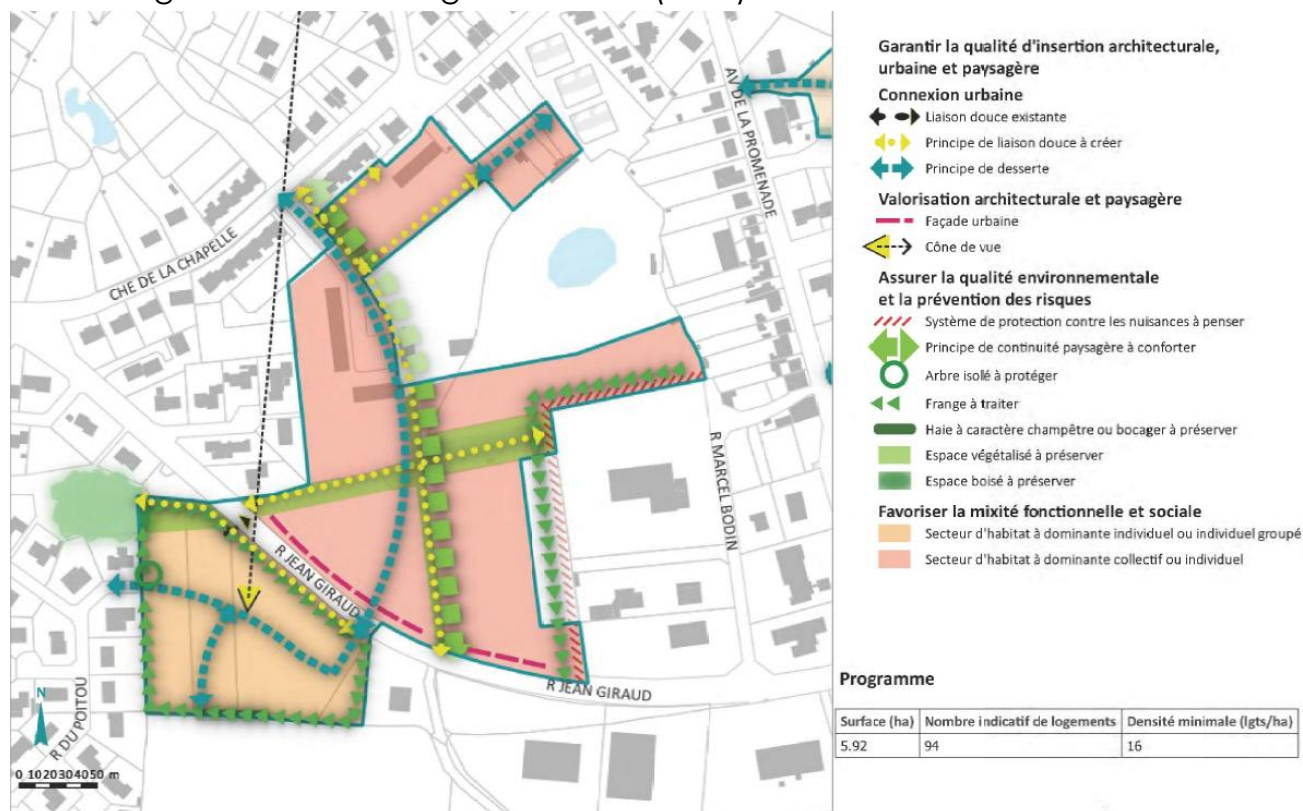
Cependant, des incidences moyennes à fortes sont pressenties, concernant la sensibilité paysagère depuis la route longeant le sud de l'aire d'étude, et depuis quelques habitations aux abords du site. De même, des mesures de réduction devront être prévues afin de limiter l'impact paysager lié à l'extension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

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

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

3. Les adaptations complémentaires du PLUi

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



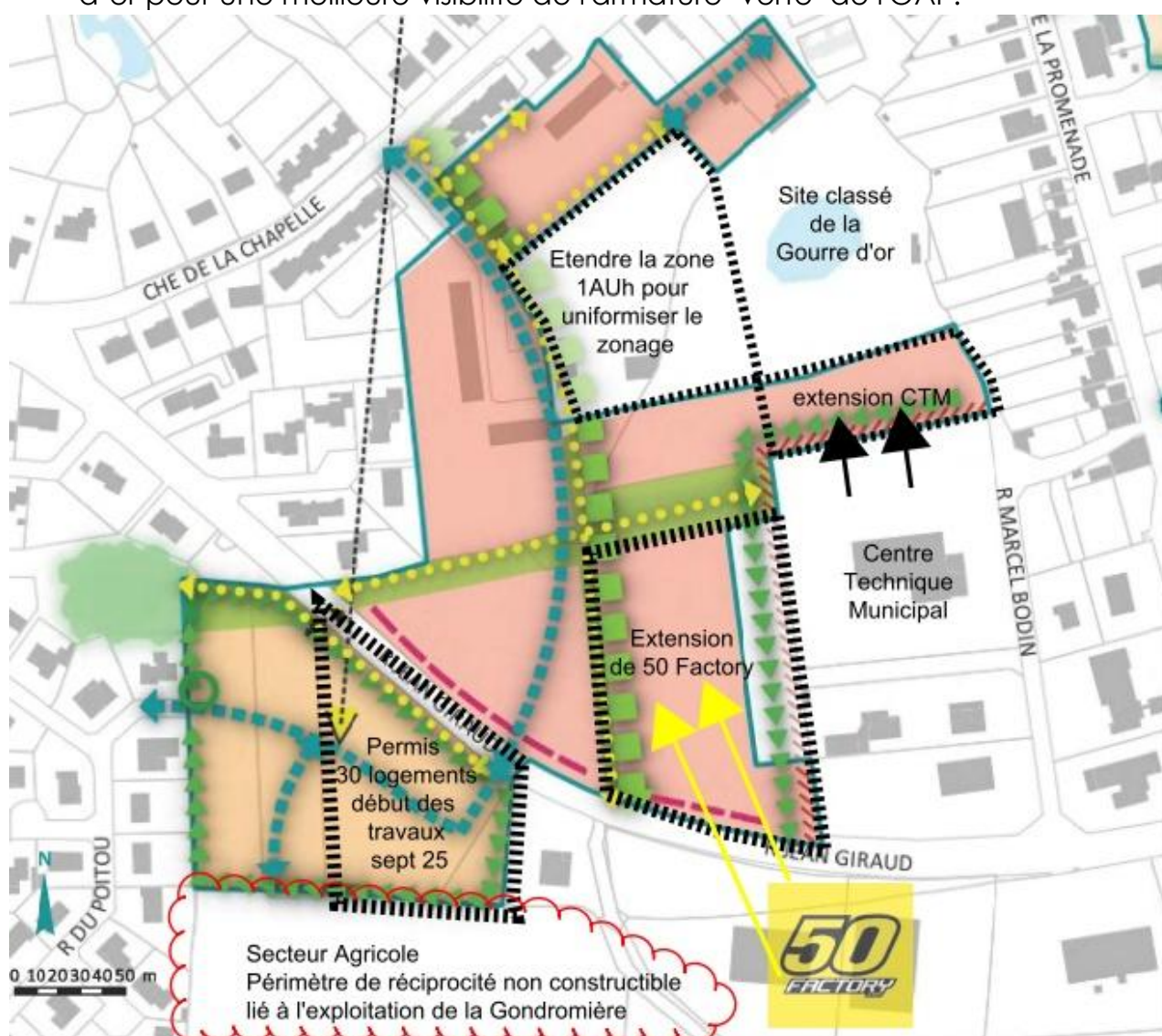
OAP du secteur de la Gourre d'or opposables

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

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

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

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



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

3.1. Adaptations des OAP pour le CTM

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

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



Vue des conifères depuis l'angle nord est du CTM

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

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



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

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

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

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

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

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

3.2. OAP et potentiel de construction d'habitation

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

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

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

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

3.2.2. Compensée par le marché immobilier

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

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



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

3.2.3. Nécessité de cadrer la densité maximale

La dynamique du marché immobilier sur Cerizay est assez singulière en comparaison de ce qui se déroule sur la plupart des autres communes de l'Agglo2b.

En effet, la commune reçoit de nombreux promoteurs qui souhaitent densifier bien au-delà de ce qui était prévu lors de l'élaboration du PLUi (16lgts/hectare sur le quartier de la Gourre d'or), et avec des opérations focalisées parfois sur du 100% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) alors que la commune accueille déjà plus de 20% de logements de ce type.

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements	Densité minimale (lgts/ha)
5.92	94	16

Indications du PLUi en vigueur sur le programme de logements de l'OAP de la Gourre d'or

La commune possède une bonne maîtrise foncière sur ce secteur mais souhaite disposer d'un "cadre souple" intégré au PLUi, apportant des précisions sur ces deux critères (densité et % de LLS), pour garantir plus de diversité dans l'offre foncière et immobilière.

Ainsi, cette révision allégée donne l'occasion d'intégrer des densités maximales de logements ainsi qu'un pourcentage mini et maxi de LLS dans l'OAP selon la répartition suivante) :

Surface (ha)	Nombre indicatif de logements (n)	Densité (d) lgts/ha	Taux de LLS
5,95	$95 \geq n \geq 261$	$16 \geq d \geq 44$	$20\% \geq LSS \geq 90\%$

Indications proposées pour la révision allégée n°3 sur le programme de logements de l'OAP de la Gourre d'or

A noter que dans le tableau ci-dessus, la surface de l'OAP est actualisée pour tenir compte du nouveau périmètre lié à cette révision allégée n°3.

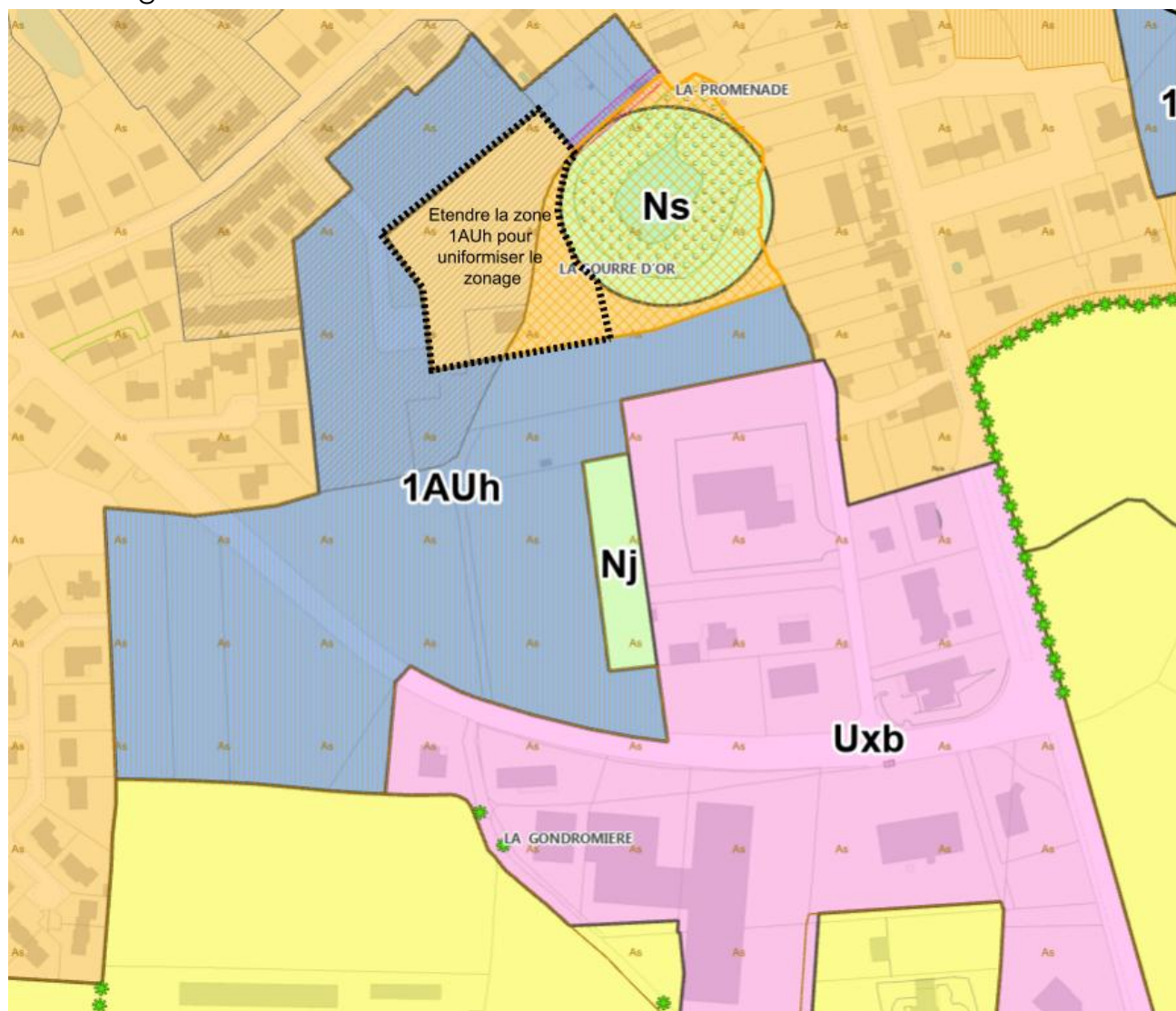
Par ailleurs, les valeurs des bornes maximales en densités et LLS, s'inspirent des nombreuses opérations de renouvellement urbains conduites sur la commune depuis 2010.

L'indication de bornes minimales et maximales en densité de logement et de LLS sera étendue aux autres secteurs communaux couverts par des OAP, dans une autre procédure d'adaptation du PLUi à venir.

3.3. Harmonisation de zonage à vocation d'habitat

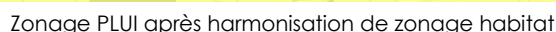
Comme cela a été évoqué en début de chapitre, la nécessité d'adapter les OAP de ce secteur, au projet d'extension de 50 Factory, donne l'occasion de revoir son périmètre et d'y intégrer une partie de l'actuelle zone Ub2, située au cœur de l'ancien site de l'OPAH RU de la Gourre d'Or.

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



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

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



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

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

4.1. Synthèse des adaptations des règlements graphiques

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

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

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

- la création de 8980m² de secteur 1AUh;
- la suppression de 8980m² de secteur Ubx.

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

6.1 Zonage Bourg

- 18A-CERIZAY

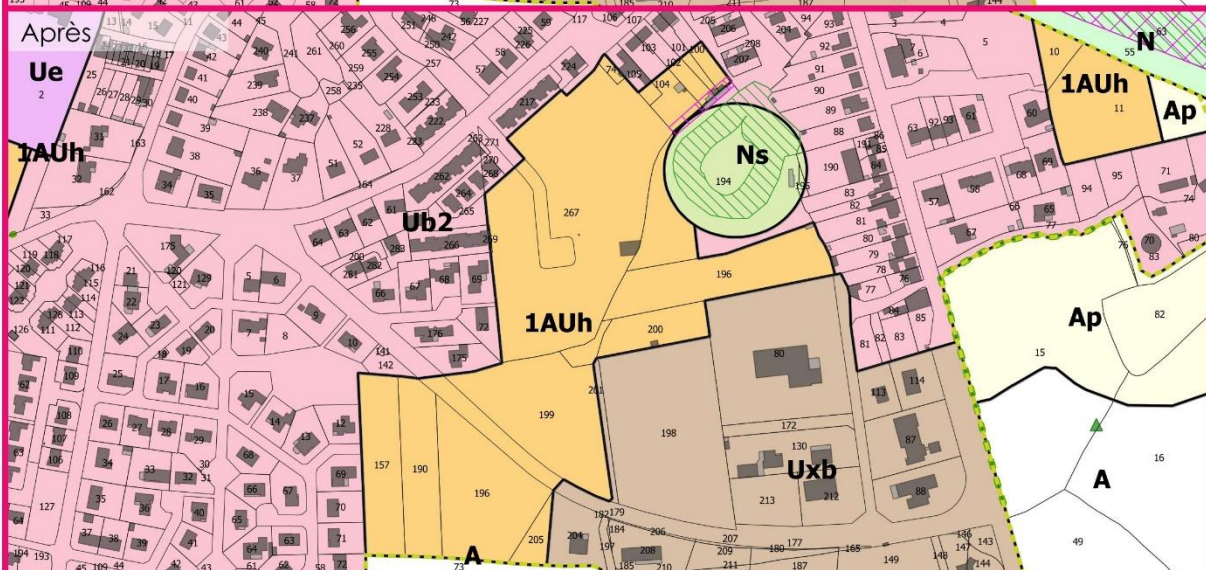
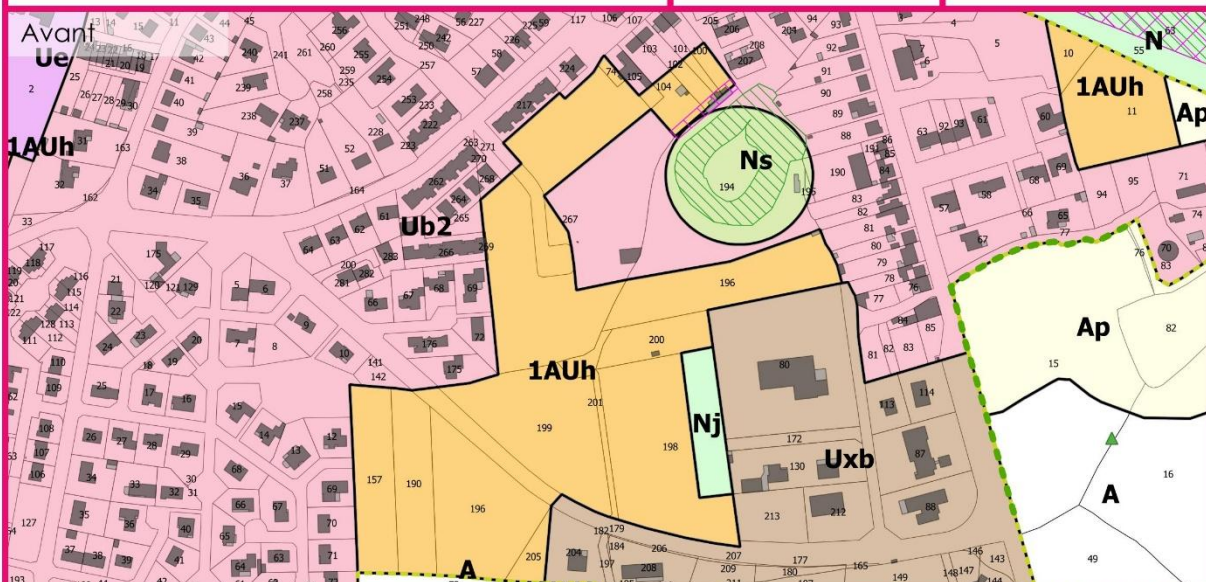
6.2 Zonage communes

- 13-CERIZAY

RA3 - Cerizay - La Gourre d'Or

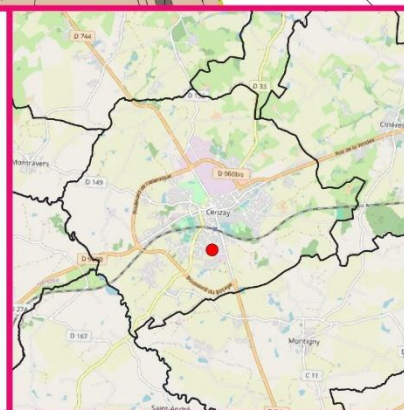
50 FACTORY

0 50 100 m



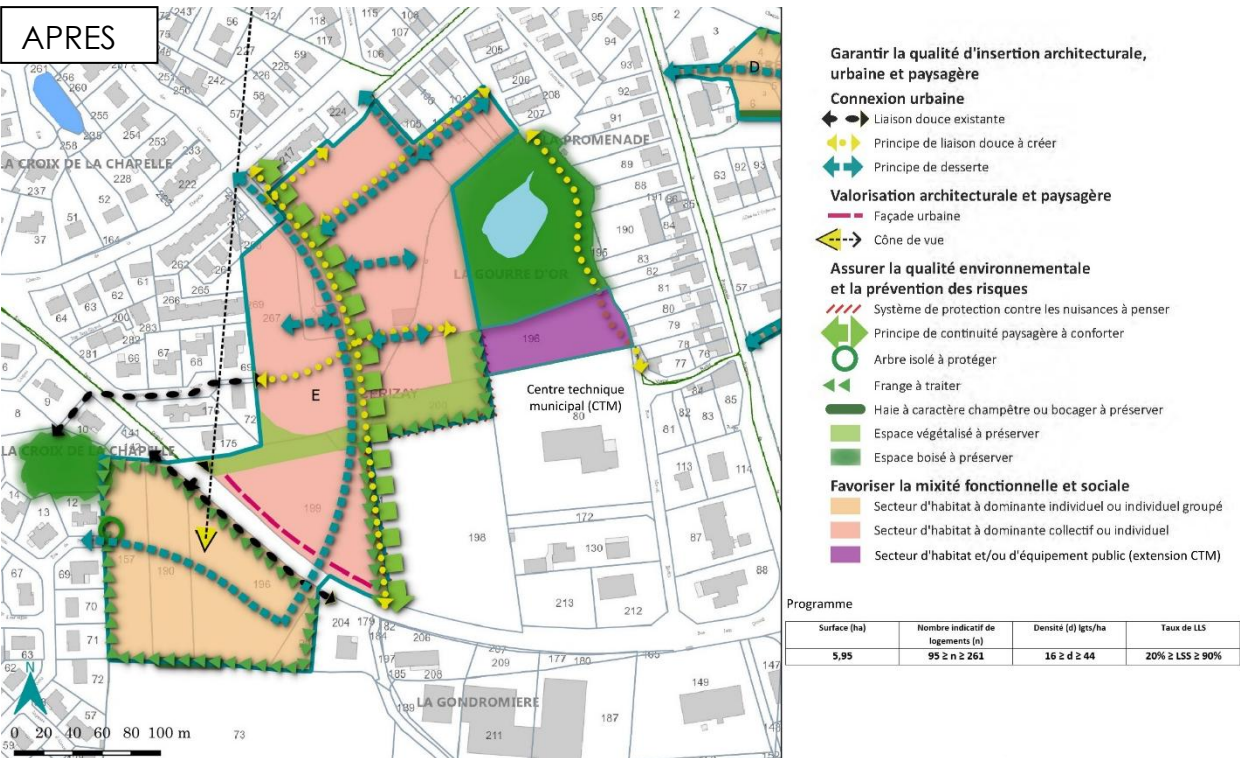
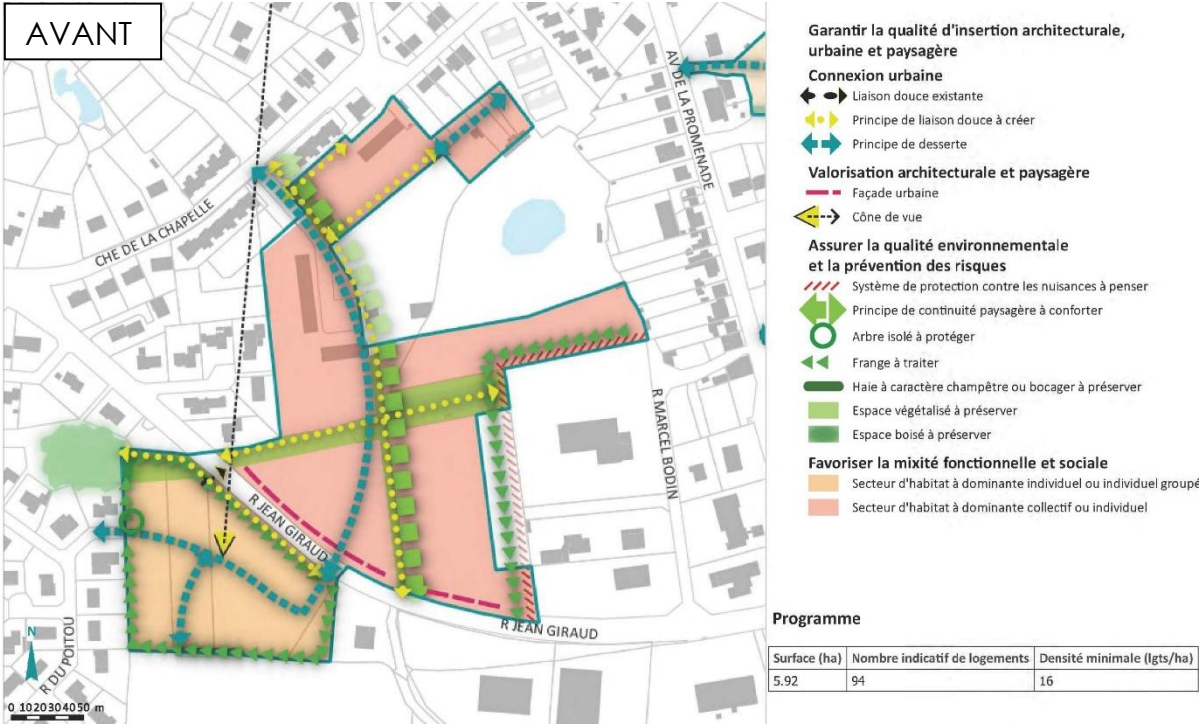
- Secteur desservi par l'assainissement collectif
- Emplacement réservé
- Boisement à protéger
- Bati dur
- Bati léger
- parcelle
- Arbre à protéger
- Haie à protéger

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



4.2. Synthèse des adaptations des OAP

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



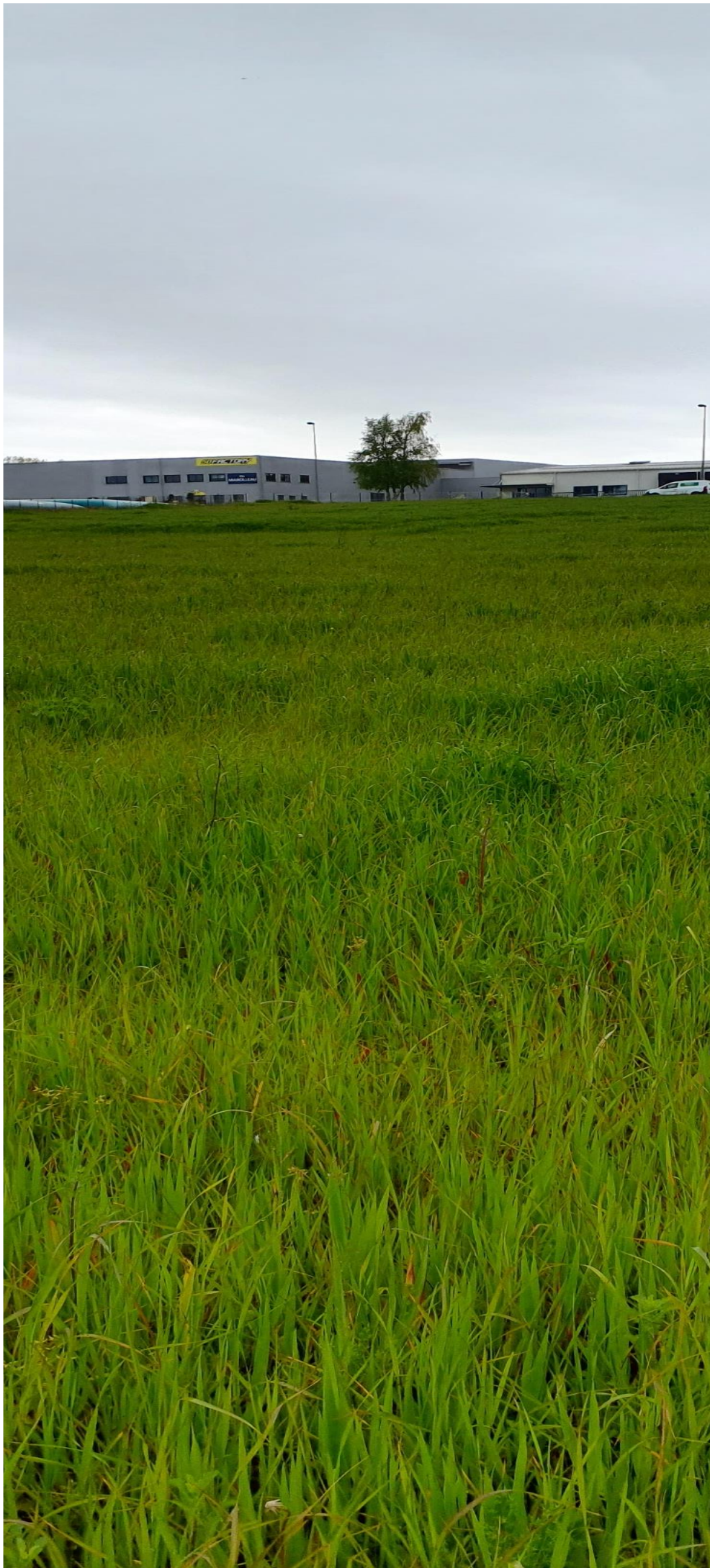
4.3. Mise à jour des tableaux de superficies par secteur

Libellé secteur zonage	PLUi en vigueur au 09/08/2025 superficie en Ha	PLUi RA3 nouvelle répartition projetée superficie en ha	% évolution de surface lié à la RA3
	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	586,81	-0,1528
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	
Uti	0,29	0,29	
Uxa	96,08	96,08	
Uxa1	14,09	14,09	
Uxb	531,29	532,49	0,2256
Uxc	318,01	318,01	
Uxcc	80,3	80,30	
Uxcci	0,8	0,80	
Uxci	1,04	1,04	
Uxcs	5,41	5,41	
1AUe	0,92	0,92	
1AUet	2,98	2,98	
1AUh	140,8	140,77	-0,0247
1AUhzg	34,62	34,62	
1AUxa	66,26	66,26	
1AUxa1	5,83	5,83	
1AUxa2	4,9	4,90	
1AUxb	73,51	73,51	
1AUxc	16,62	16,62	
1AUxcc	3,77	3,77	
2AUe	0,84	0,84	
2AUh	15,59	15,59	

Libellé secteur zonage	PLUi en vigueur au 09/08/2025 superficie en Ha	PLUi RA3 nouvelle répartition projetée superficie en ha	% évolution de surface lié à la RA3
	en ha	en ha	
A	86963,4	86963,40	
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	0,12	
Nc	56,44	56,44	
Nenr	6,71	6,71	
Nep	77,73	77,73	
Nepi	2,85	2,85	
Nf	2738,12	2738,12	
Nfi	6,21	6,21	
Nfs	2089,69	2089,69	
Nh	58,5	58,50	
Nhh	0,87	0,87	
Nhx	16,54	16,54	
Ni	2042,03	2042,03	
Nj	19,96	19,69	-1,3307
NL	308,23	308,23	
NLb	0,18	0,18	
NLc1	4,65	4,65	
NLc2	15,34	15,34	
NLc2-a	0,35	0,35	
NLc2i	0,85	0,85	
NLi	4,45	4,45	
NLp	55,95	55,95	
NLsm	19,37	19,37	
NLz	61,03	61,03	
NLzi	4,7	4,70	
Np	1,71	1,71	
Nrp	0,12	0,12	
Ns	1856,98	1856,98	
Nsi	267	267,00	
Nv	4,67	4,67	
Nx	8,89	8,89	
TOTAL	132805,75	132805,75	

Libellé secteur zonage	PLUi en vigueur au 09/08/2025 superficie en Ha	Secteur d'extension de 50 Factory	harmonisation zonage secteur habitat gourre d'or	Cumul des modifications de superficie de la RA3	PLUi RA3 nouvelle répartition projetée	% évolution de surface lié à la RA3
		en ha	en ha	en ha	en ha	
Ub2	587,71		-0,8980	-0,8980	586,81	-0,1528
Uxb	531,29	1,1984		1,1984	532,49	0,2256
1AUh	140,8	-0,9328	0,8980	-0,0348	140,77	-0,0247
Nj	19,96	-0,2656		-0,2656	19,69	-1,3307
TOTAL	132805,75			0,00	132805,75	

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



MS4 - Etudes naturalistes et paysagères

PLUi Communauté
d'Agglomération du
bocage Bressuirais

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

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

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

1 Introduction – Présentation du contexte de l'étude

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

2 Méthodologie

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

Tableau 1 Equipe de travail

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

Tableau 2 Dates et conditions de prospections de terrain

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

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

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

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

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

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

Méthode d'évaluation des enjeux écologiques :

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

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

Tableau 3 : Niveaux d'enjeu spécifique « Habitats »

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

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

Cas des espèces

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

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

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

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

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

3 Zonages du patrimoine naturel

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

Contexte et zonages du patrimoine naturel

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



Carte 1 : Localisation du site et zonages du patrimoine naturel

4 Habitats et flore

4.1 Habitats naturels

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

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

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

4.2 Flore

Espèces observées : Espèces patrimoniales et/ou protégées

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

Espèces observées : Exotiques envahissantes observées :

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



Carte 2 : Habitats naturels et flore

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

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

5 Zones humides

5.1 Rappel réglementaire

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

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

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

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

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

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

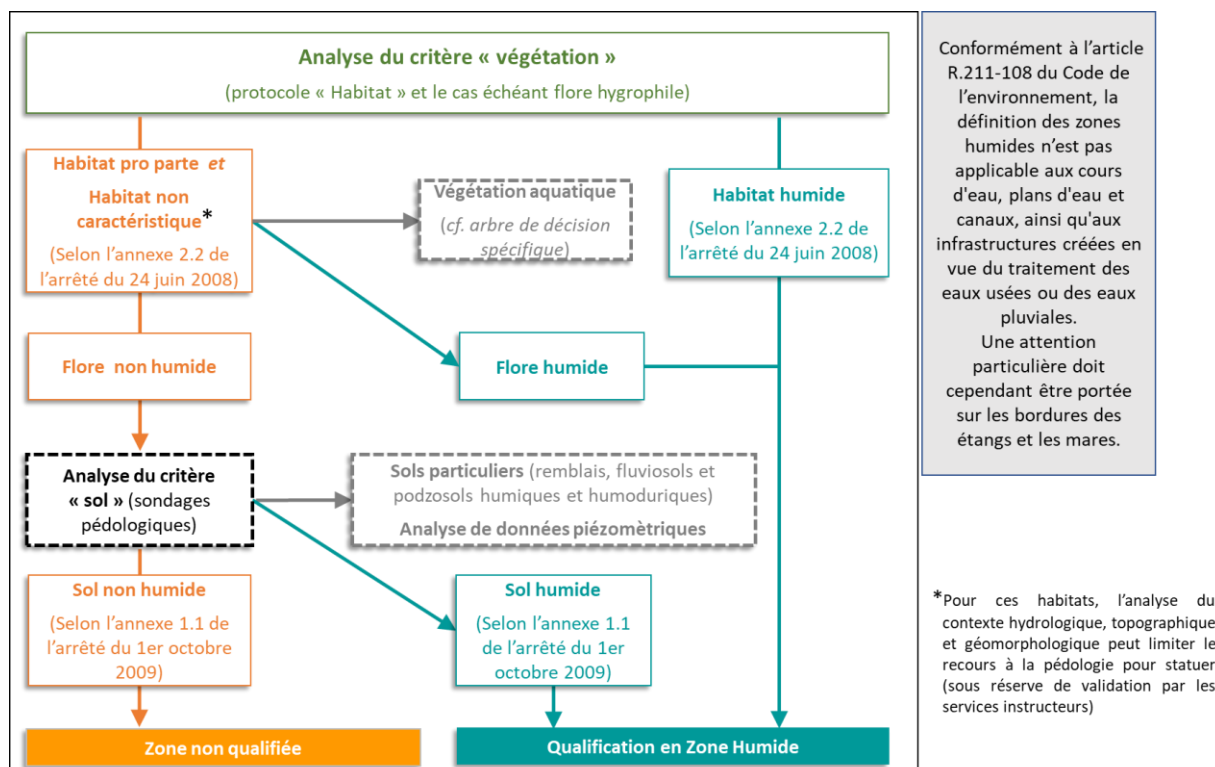


Figure 1 : Schématisation de la méthodologie de délimitation des zones humides selon la Circulaire du 18 janvier 2010, en application de l'arrêté du 24 juin 2008 (modifié par l'arrêté du 1^{er} octobre 2009) (©Biotope 2019).

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Critère habitat

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

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

5.3 Critère pédologique

15 sondages ont été réalisés sur le périmètre du site :



Carte 3 : relevés pédologiques

Tableau 5 : Détail des relevés pédologiques

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

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

6 Faune

6.1 Insectes

Espèces observées :

Tableau 6 : Insectes inventoriés

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

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

Détail des espèces patrimoniales et/ou protégées observées :

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

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

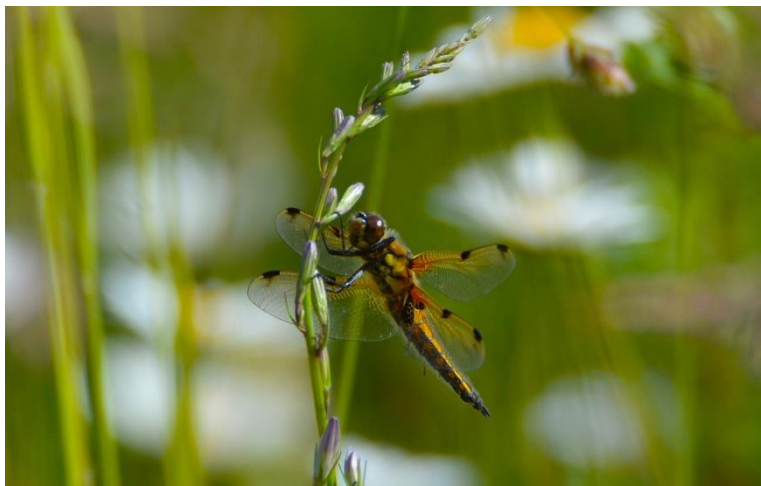
Intérêt des habitats

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

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

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

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



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



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



Enjeux liés aux insectes

MS4 : Projet d'extension de la ZAE de la Gondromière

Expertises biotope

Enjeux des haies

- Enjeu moyen
- Enjeu négligeable

Enjeux des habitats

- Enjeu moyen
- Enjeu faible
- Enjeu négligeable

Espèces d'intérêt

- Cordulie bronzée
- Libellule à quatre taches

Carte 4 : Synthèse de l'intérêt pour les insectes

6.2 Amphibiens

Espèces observées :

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

Détail des espèces patrimoniales et/ou protégées observées :

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

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

Intérêt des habitats

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

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

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

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

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

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



Carte 5 : Synthèse de l'intérêt pour les amphibiens

6.3 Reptiles

Espèces observées :

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

Détail des espèces patrimoniales et/ou protégées observées :

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

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

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

Intérêt des habitats

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

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

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

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

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



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



Carte 6 : Synthèse de l'intérêt pour les reptiles

6.4 Avifaune

Espèces observées :

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

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

Détail des espèces patrimoniales et/ou protégées observées :

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

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

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

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

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

Intérêt des habitats

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

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

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

Conclusion

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

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

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

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



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



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

6.5 Mammifères (hors chiroptères)

Espèces observées :

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

Détail des espèces patrimoniales et/ou protégées observées :

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

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

Intérêt des habitats

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

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



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

6.6 Chiroptères

Espèces observées :

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

Détail des espèces patrimoniales et/ou protégées observées :

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

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

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

Intérêt des habitats

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Carte 9 : Synthèse de l'intérêt pour les chiroptères

7 Diagnostic paysager

7.1 Contexte

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

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

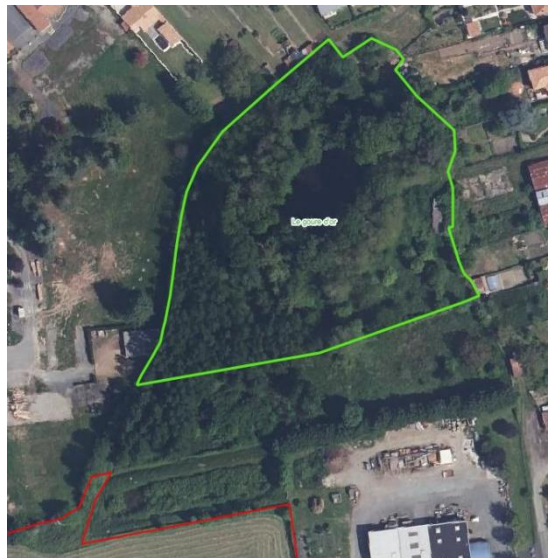


Figure 2 : site classé de la Goure d'Or

7.2 Sensibilité



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



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



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



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



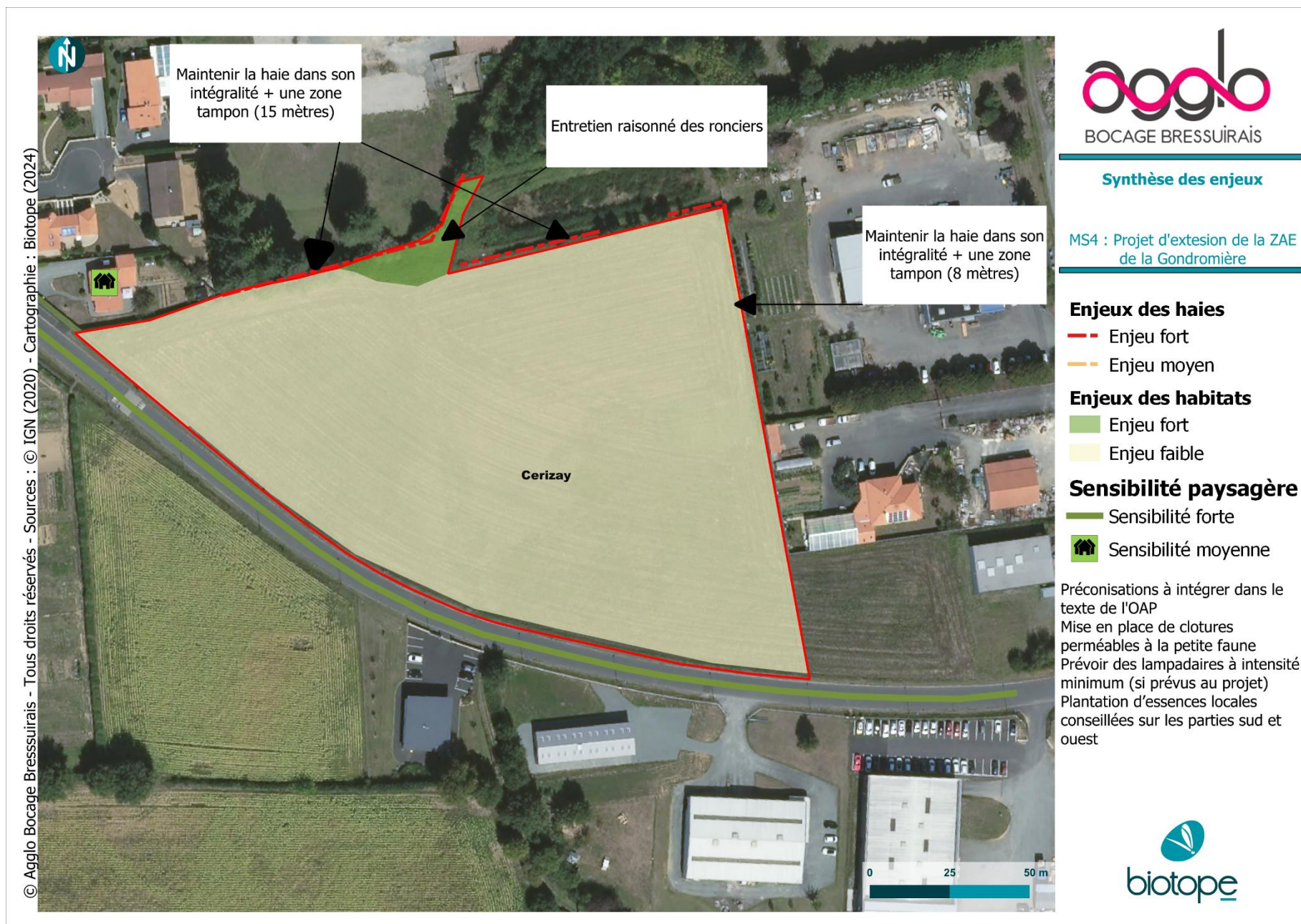
Figure 7 : Vue n°6, depuis le nord par la rue des Alouettes, qui dessert l'ancien secteur d'habitat collectif détruit, à l'arrière de la zone de projet. Il existe une transparence visuelle. Quelques trouées dans la haie laissent percevoir un bâtiment d'activité qui se trouve au sud de l'autre côté de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

Carte 10 : Site 2 - Sensibilités paysagères



8 Synthèse de l'intérêt écologique et paysager du site

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



Carte 11 : Synthèse des enjeux et préconisations

9 Liste des acronymes

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



REVISION ALLEGEE N°3

Bilan de la concertation

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

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

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

REVISION ALLEGEE 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



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 vélos/motos 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'Éménagement 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

Source : <https://www.50factory.com/>

8

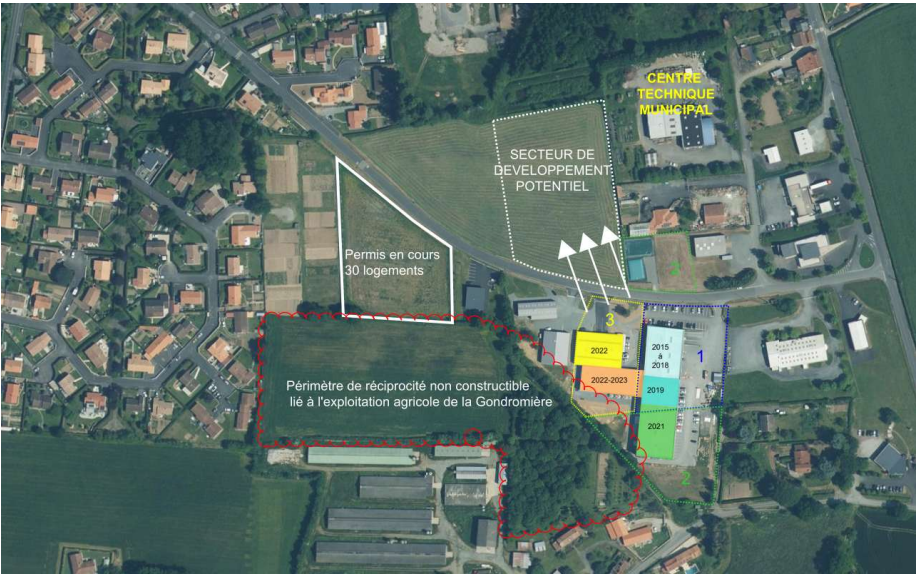
Evolution de l'entreprise depuis 2015



Révision allégée n°3 - Réunion publique



Possibilité d'extension



Révision allégée n°3 - Réunion publique



Photos des sites actuel et futur



Révision allégée n°3 - Réunion publique

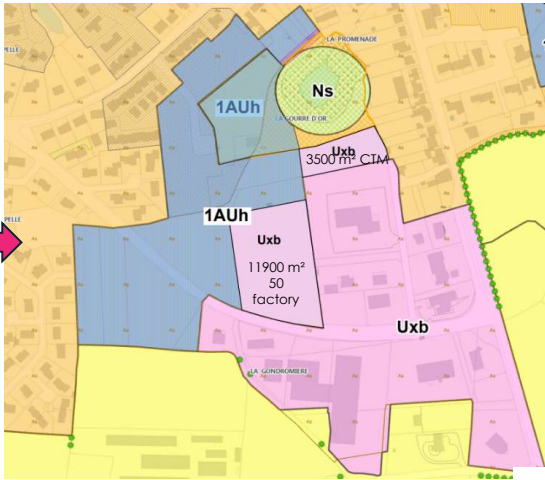
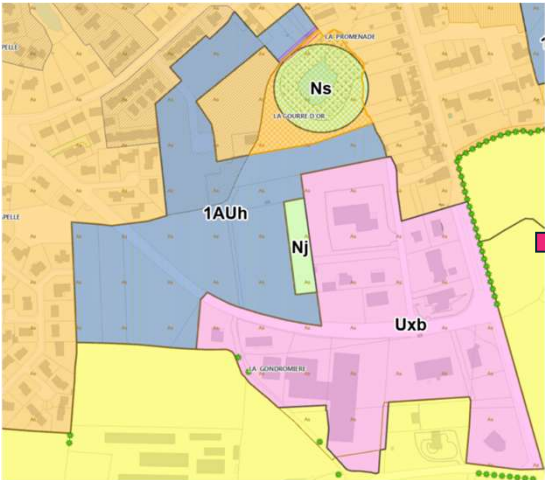


ZA de la Gourre d'or – Adaptation du zonage



Zonage PLUI actuel

Zonage PLUI après révision



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



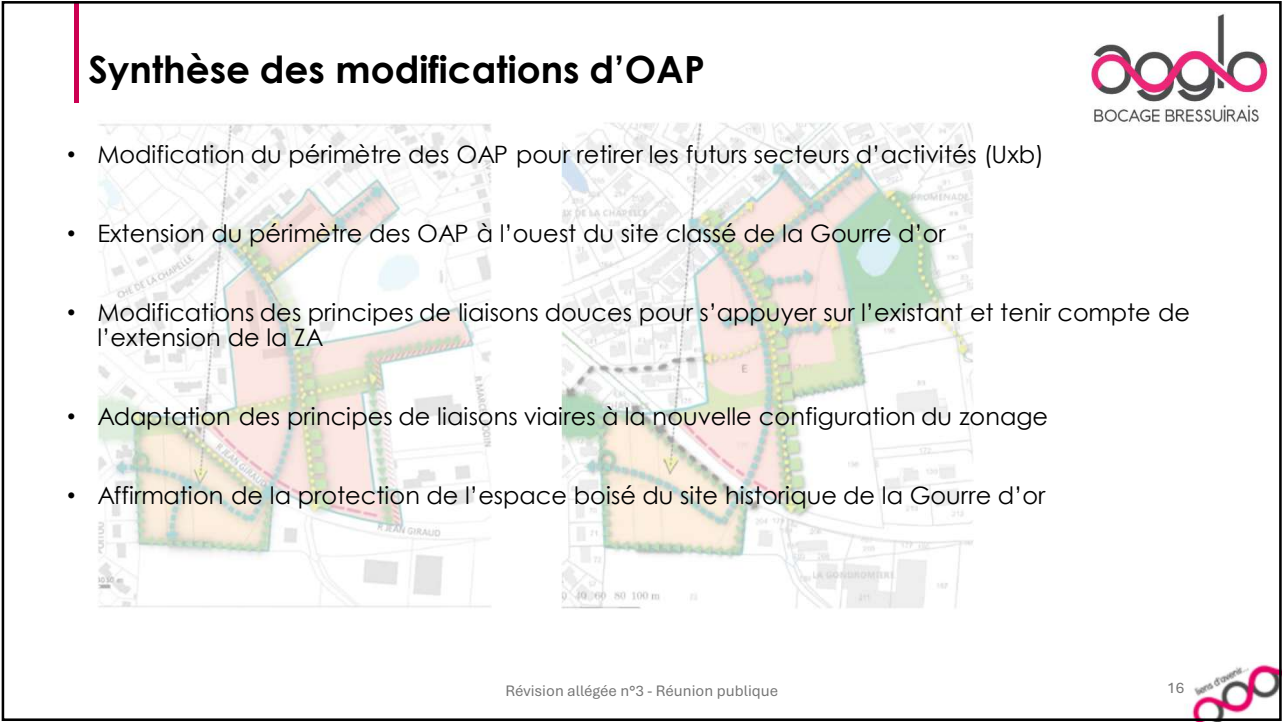
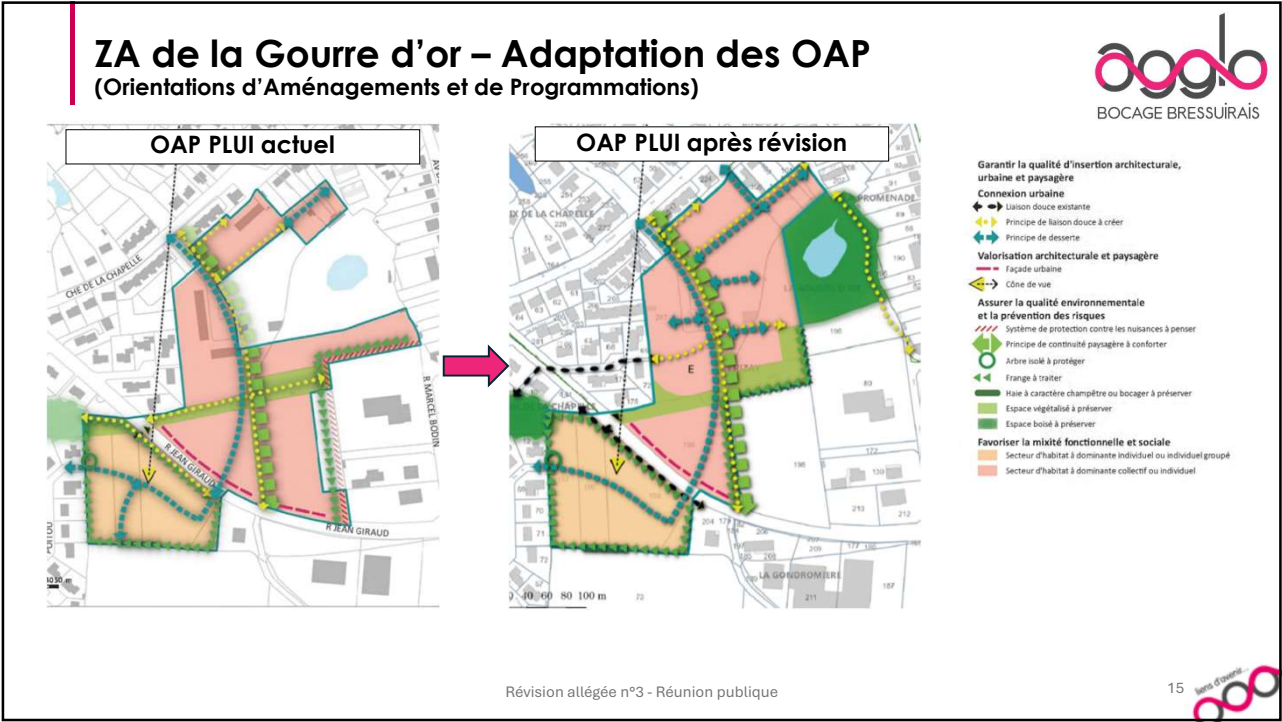
Synthèse des modifications du zonage 2/2



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





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

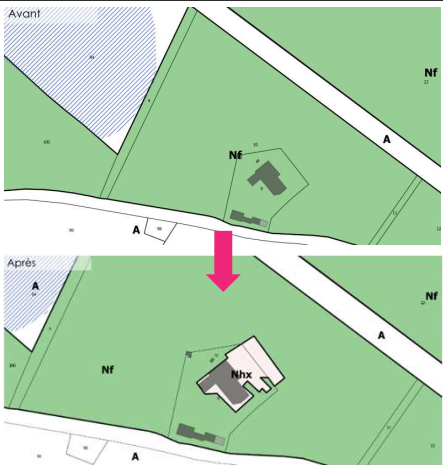


Description du site concerné

- 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

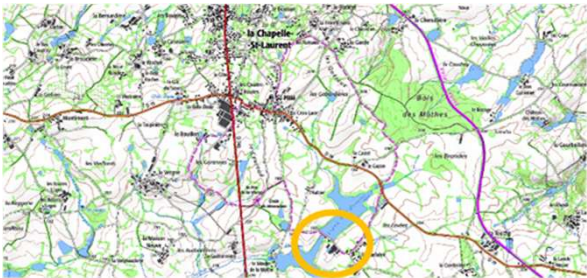
23

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



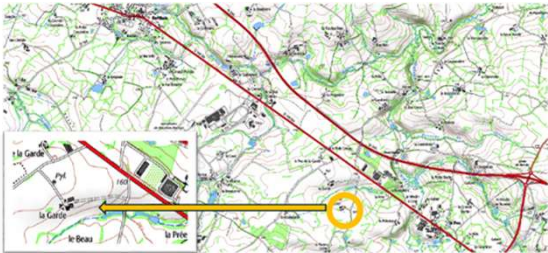
24

24

4- Le Pin – La Garde

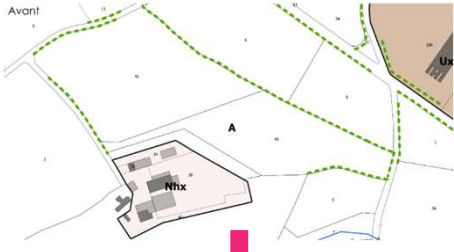
Description du site concerné

- 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

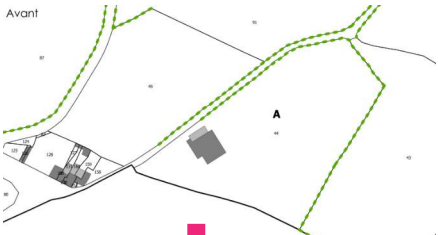
Description du site concerné

- 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

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

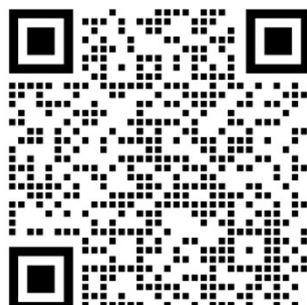
3



31



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



Révisions allégées n°3 et 4 - Réunion publique



32