



**REVISION ALLEGEE N°2, 3 et 4 du du PLUi DU BOCAGE BRESSUIRAIS**  
**Examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées**  
**Procès-verbal de la réunion**

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

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

**Excusés :** Christine GESSON (INAO), Armelle CASSIN (Maire d'Argentonay), Gérard BONNIN (1<sup>er</sup> adjoint d'Argentonay)

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

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

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

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

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

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

## **Révision allégée n°2**

### **1. St Pierre des Echaubrognes – La moyenne Saunerie**

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

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

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

## **2. Le Temple – Les Landes**

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

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

## **3. Montravers - Moulin du Guy**

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

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

## **4. Combrand – Rue du Stade**

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

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

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

## **5. Nueil Les Aubiers -Le Lineau**

Aucune remarque sur le dossier

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

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

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

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

Aucune remarque sur le dossier

#### **8. Bressuire - La Ferrière**

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

#### **9. Bretignolles - la Haute Robinière**

Aucune remarque sur le dossier

#### **10. Geay - Les Roches Baudin**

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

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

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

#### **11. Clessé - Les Fréaux**

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

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

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

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

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

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

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

#### **14. L'Absie- Rue Fernand Gougéard**

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

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

### **15. L'Absie - La Prévézalière**

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

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

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

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

---

### **Révision allégée n°3**

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

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

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

---

### **Révision allégée n°4**

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

#### **1. Chiché – Restaurant ZALAMAKÉ**

Aucune remarque sur le dossier

## **2. Geay - ancienne fromagerie**

Aucune remarque sur le dossier

## **3. La Chapelle St Laurent – BNE**

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

## **4. Le Pin – EKO-BOIS**

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

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

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

## **5. Mauléon-Bois St Laurentais**

Aucune remarque sur le dossier

----

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

---

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

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

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