



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.

- Un 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 règlementaire. 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 visible 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 Argentonny) 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.

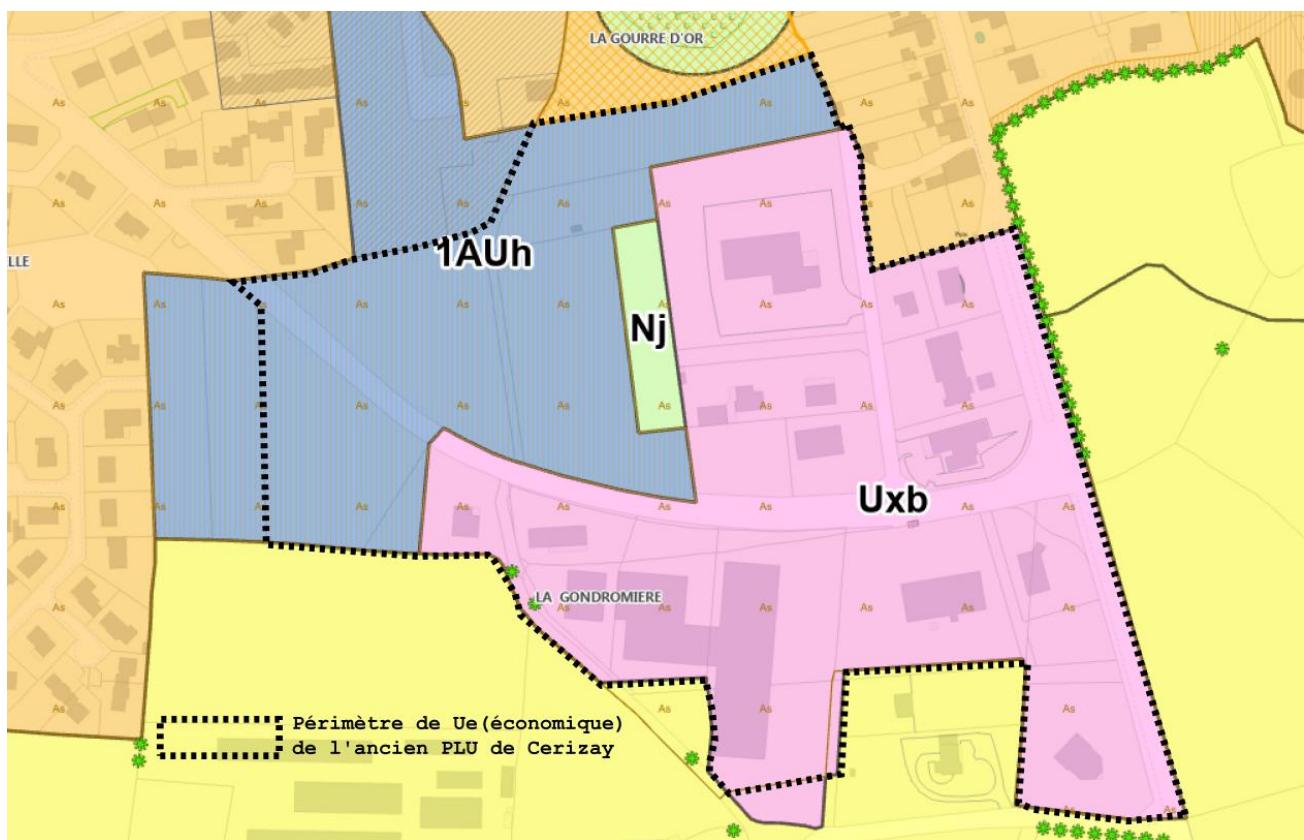
A ces 165ha s'ajoutent les entreprises positionnées dans le tissu urbain existant et qui ne font pas toujours l'objet d'un zonage spécifique.

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 50occaz 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 Occaz 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'accentuent. La gamme vélo rentre dans le catalogue. Coté outil de travail, l'innovation intègre les process de préparation de commandes et de conditionnements. Les **1500 commandes** quotidiennes nécessitent désormais **90 salariés**.

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



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

2.2. Evolution du site depuis 2015

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

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

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



2.3. Besoins de développement et choix du site

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

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

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

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



4- Site retenu pour l'extension future

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

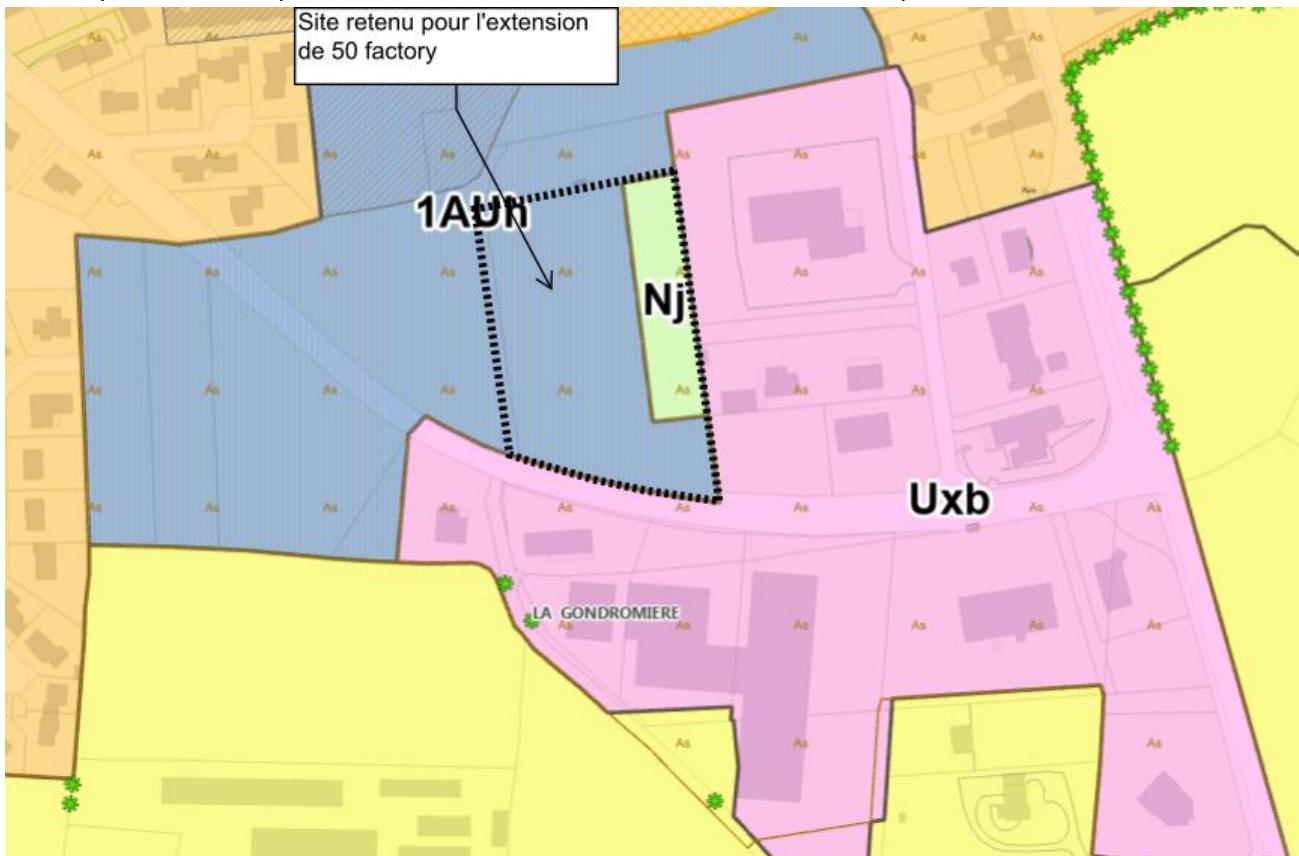
Par ailleurs, l'Agglo2b possède la maîtrise foncière de cette emprise ce qui facilite et garantie les transactions foncières.

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 (11984m^2) 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 (-9328m^2);
- La suppression d'un secteur Nj (-2656m^2) prévu initialement pour créer des jardins familiaux.

En outre, ces changements de zonage ont un impact sur les Orientations d'Aménagements et de Programmations 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 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 (mais, 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



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 citerne 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.



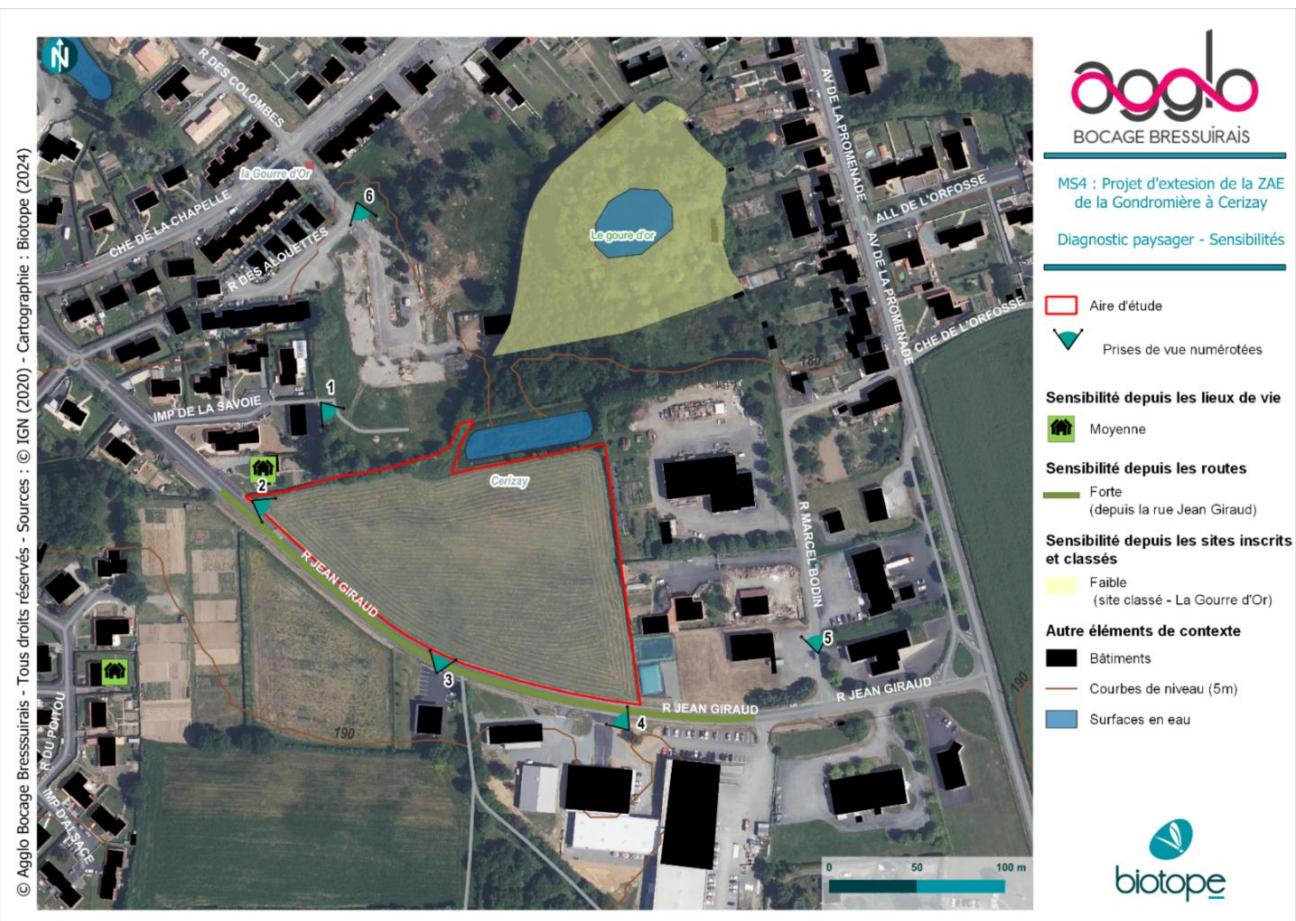
Figure 3 : Vue n°4, depuis l'est de la zone de projet. En premier plan, les citerne d'eau puis la lisière avec la ZAE existante composée de murs et de grillages.



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		<ul style="list-style-type: none"> • 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		<p>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).</p>	



© Agglo Bocage Bressuirais - Tous droits réservés - Sources : © IGN (2020) - Cartographie : Biotope (2024)



Synthèse des enjeux

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

Enjeux des haies

— Enjeu fort

— Enjeu moyen

Enjeux des habitats

— Enjeu fort

— Enjeu faible

Sensibilité paysagère

— Sensibilité forte

— Sensibilité moyenne

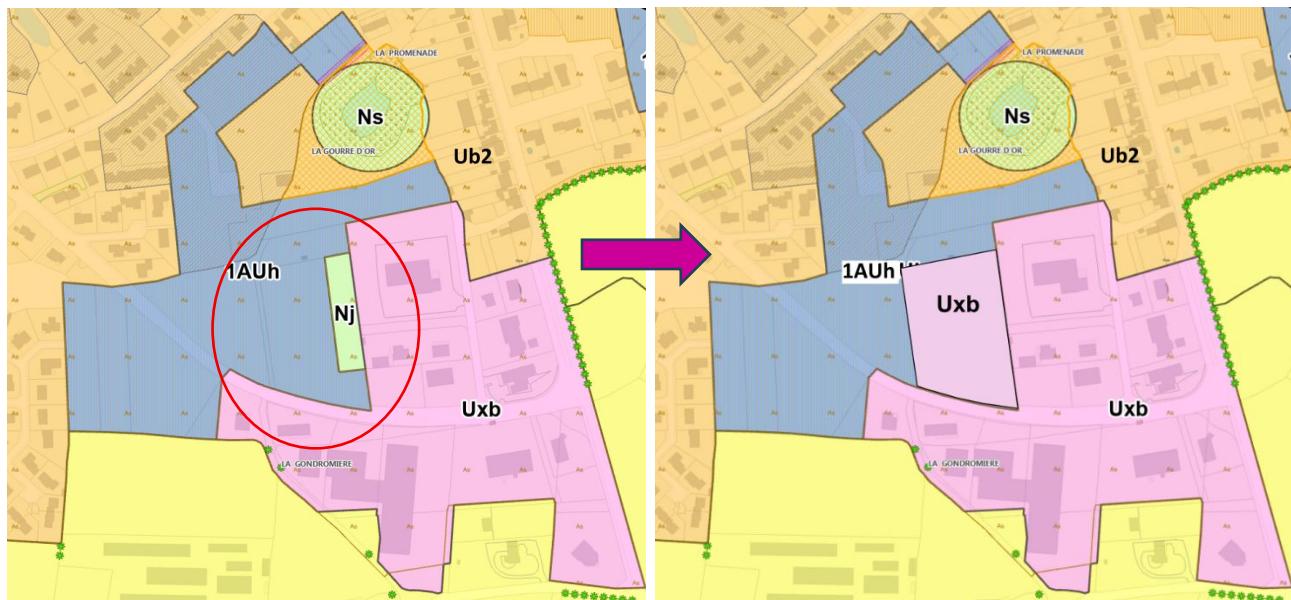


2.5.3. Description des incidences du projet d'extension de 50 Factory

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 déclassez. 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.

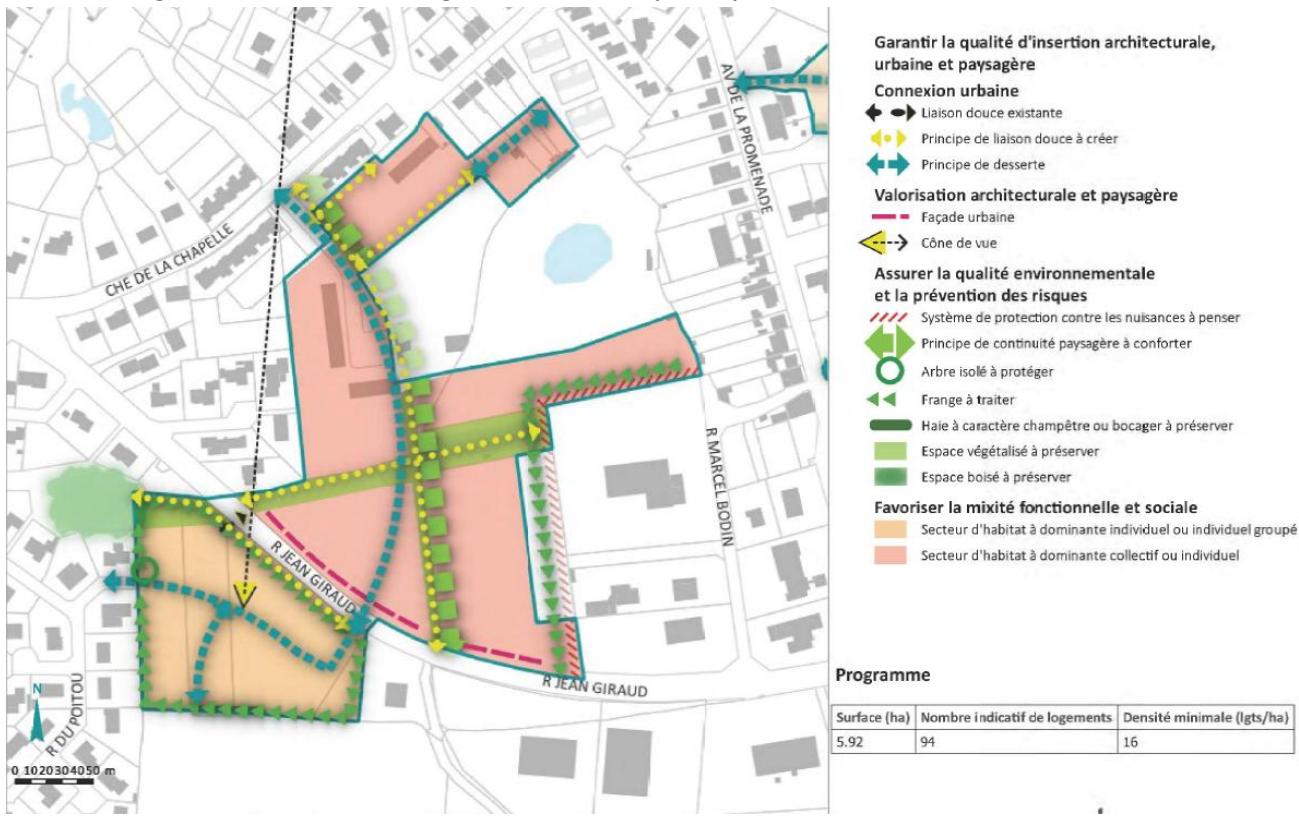
Cependant, des incidences moyennes à fortes sont pressenties, concernant la sensibilité paysagère depuis la route longeant le sud de l'aire d'étude, et depuis quelques habitations aux abords du site. De même, des mesures de réduction devront être prévues afin de limiter l'impact paysager lié à l'extension 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 Programmations (OAP).



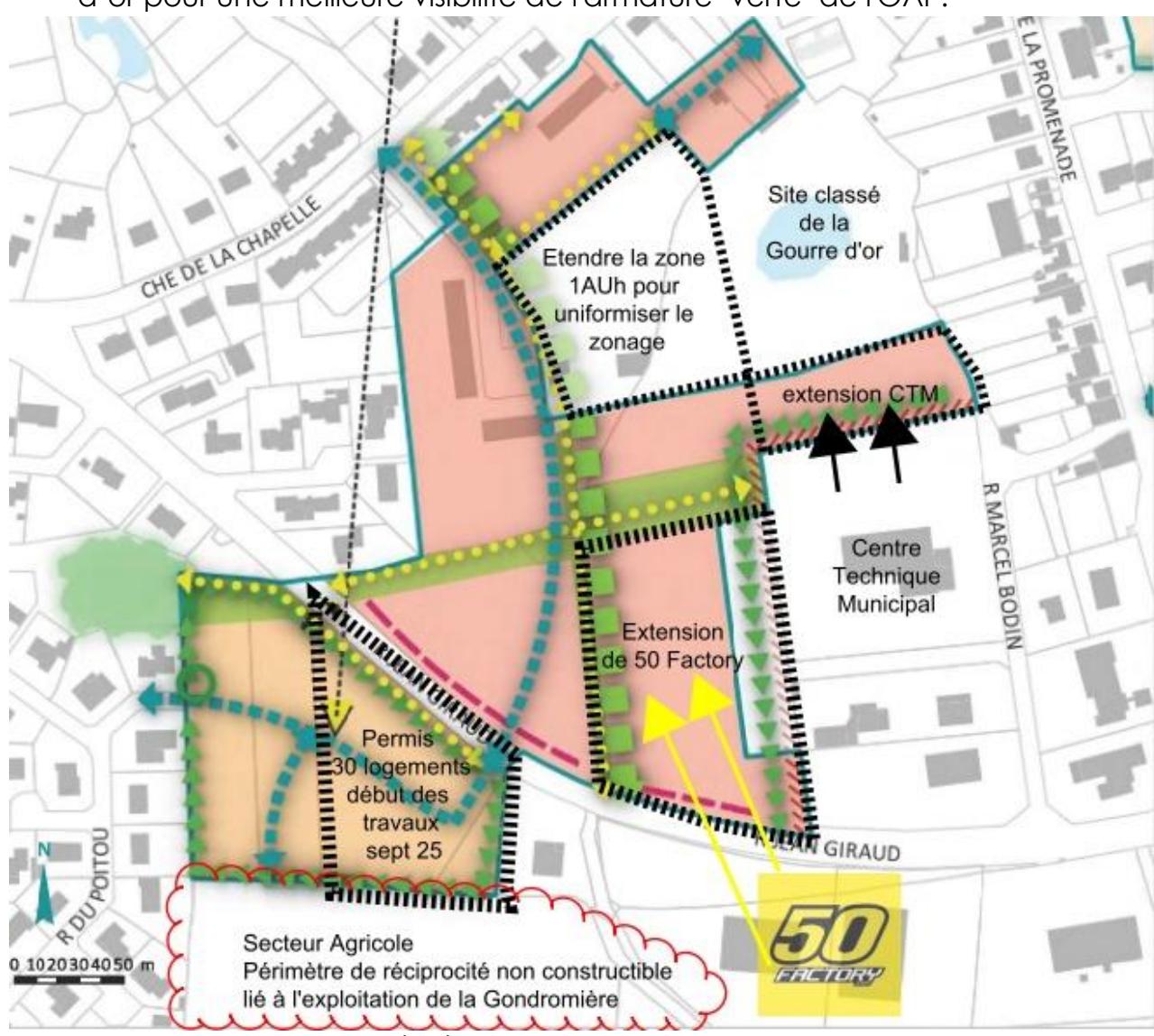
OAP du secteur de la Gourre d'or opposables

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.



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 "Équipements 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.



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 ≤ n ≤ 261	16 ≤ d ≤ 44	20% ≤ LLS ≤ 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.

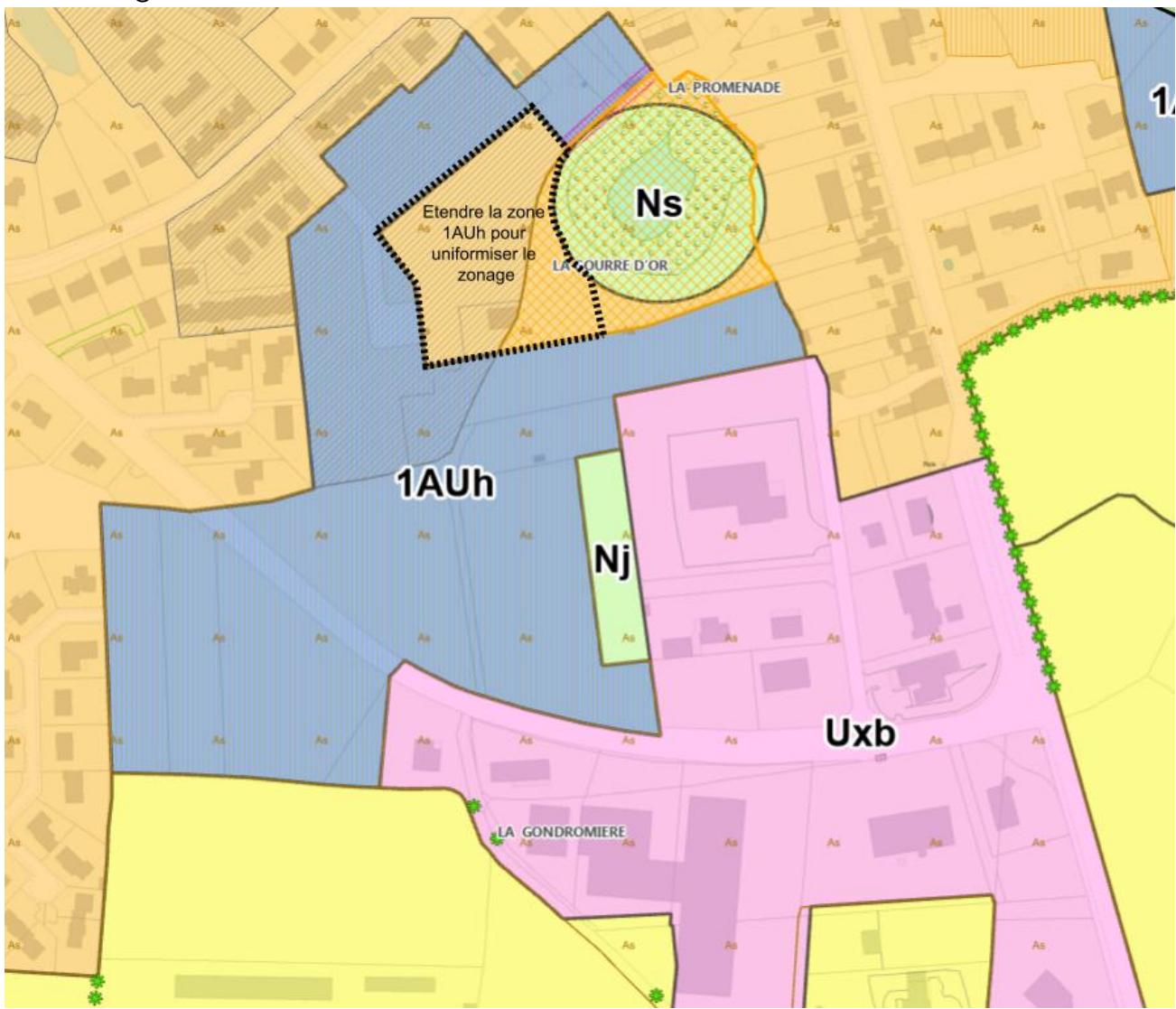
Par ailleurs, les valeurs des bornes maximales en densités et LLS, s'inspirent des nombreuses opérations de renouvellement urbains conduites sur la commune depuis 2010.

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.

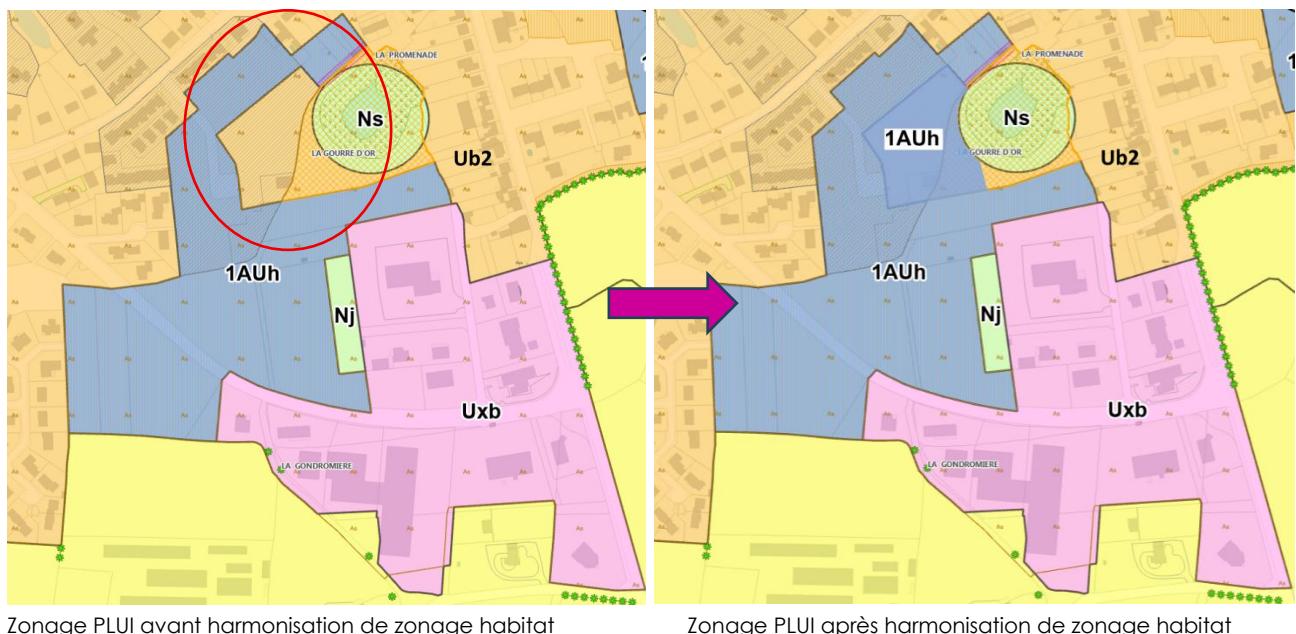


Extrait de zonage du PLUi en vigueur et secteur Ub2 (orange) à intégrer dans l'OAP et reclasser en 1AUh

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

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

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



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

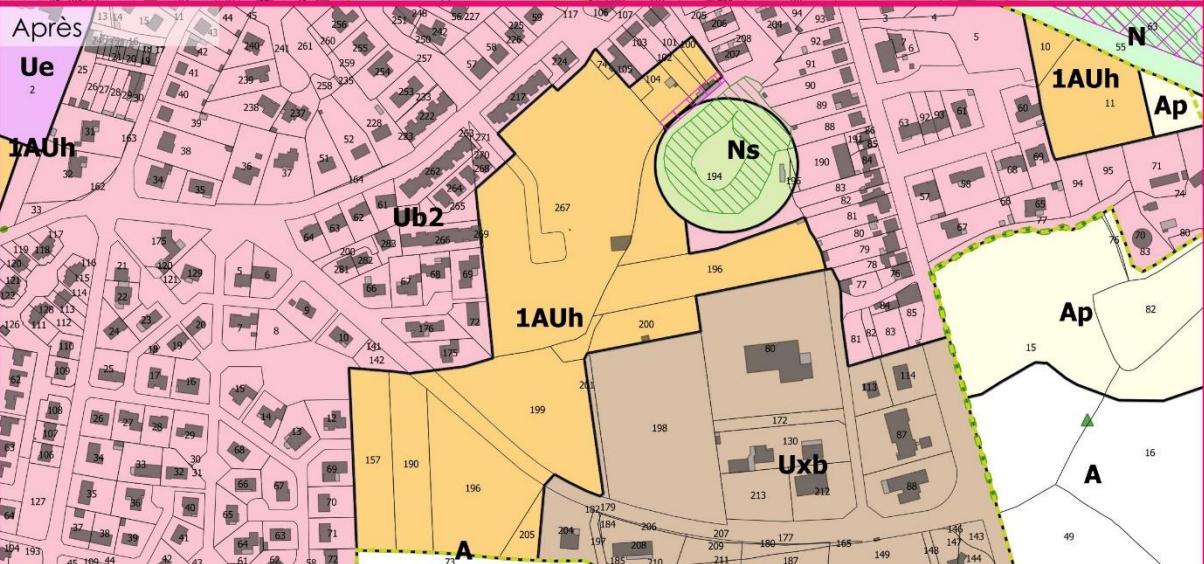
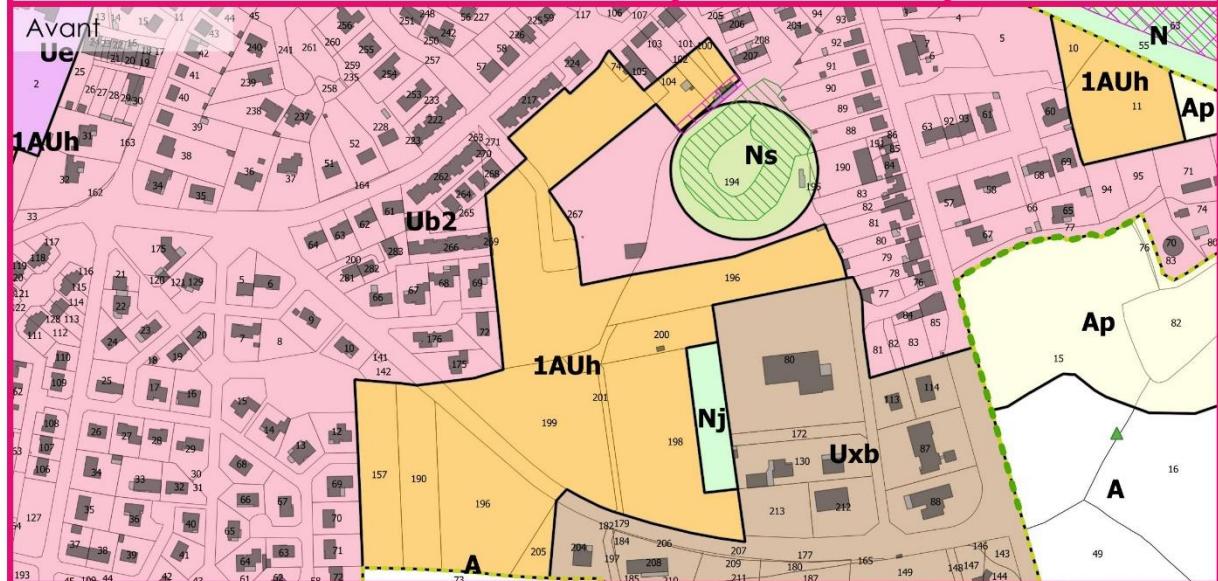
6.2 Zonage communes

- 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

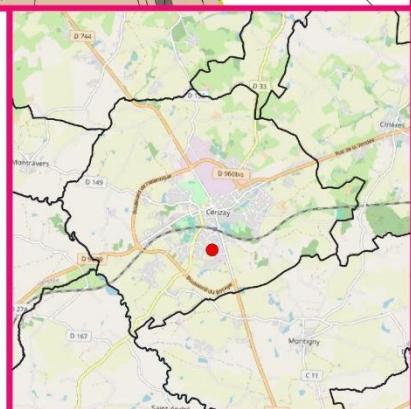
Bati léger

parcelle

Arbre à protéger

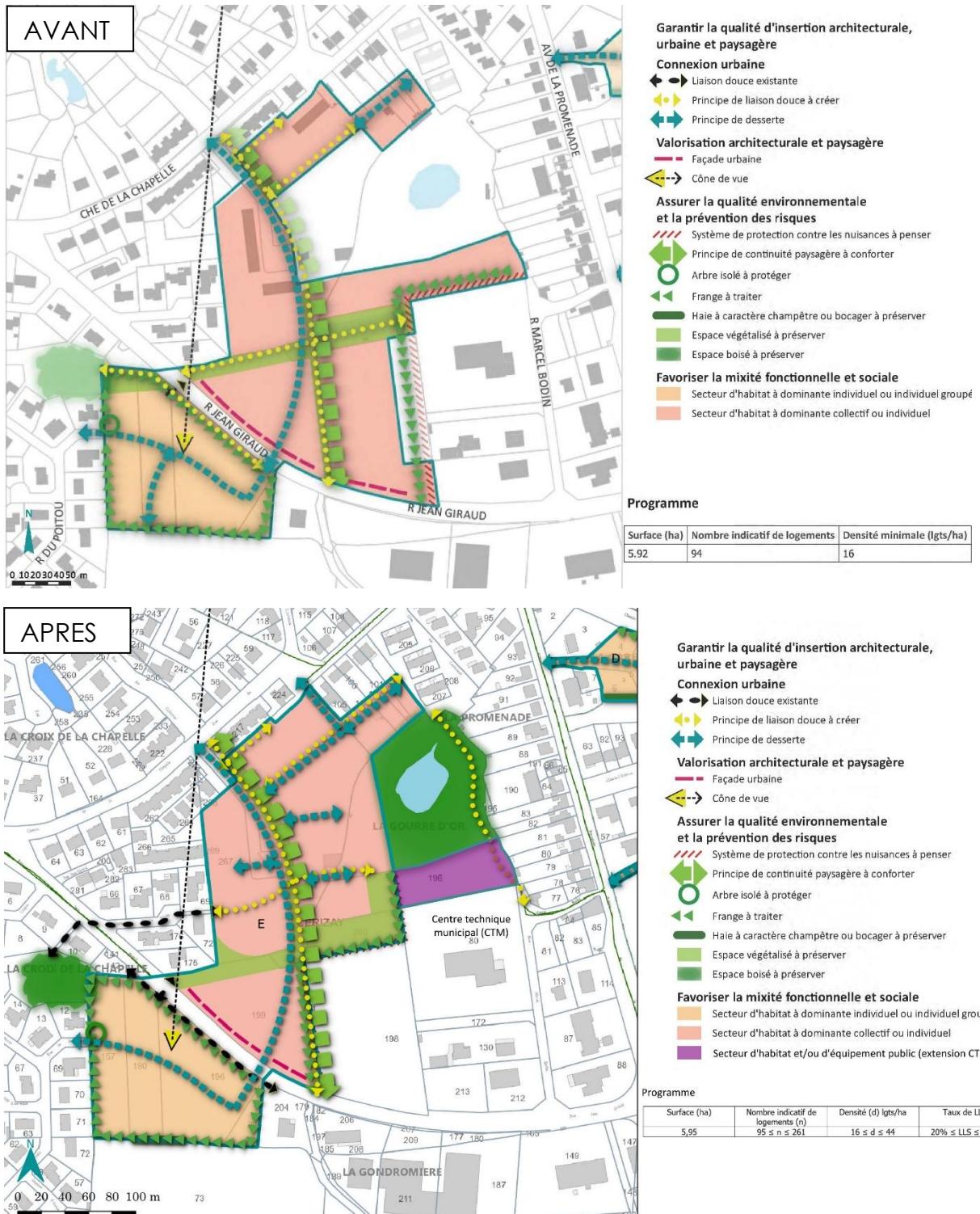
Haie à protéger

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	
Uxci	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	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