



## **REVISION ALLEGEE N°4**

Intégration des activités  
économiques isolées

Notice explicative

## Table des matières

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

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

## 1.1. Préambule

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

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

- Mise à jour en date du 28 octobre 2022, visant l'intégration de servitudes d'utilité publique ;
- Mise en compatibilité par déclaration de projet en date du 21 mars 2023 portant sur le projet de centre de tri UNITRI ;
- Mise à jour en date du 2 mai 2023 pour l'instauration d'une servitude de 500m autour du monument historique de la maison située au 3 place Charles de Gaulle à Faye L'Abbesse ;
- Modification simplifiée approuvée en date du 30 janvier 2024 visant :
  - o La correction d'erreurs matérielles ;
  - o L'évolution de l'OAP sectorielle associée à l'extension de la ZAE de Faye à Bretignolles;
  - o La suppression de l'emplacement réservé n°1 à Saint Maurice Etusson;
  - o Le complément apporté à l'inventaire des granges et bâtiments pouvant changer de destination au regard de leur caractère patrimonial ;
  - o La suppression de l'emplacement réservé n°1 à Moutiers sous Chantemerle ;
  - o La suppression de l'emplacement réservé n°12 à Bressuire ;
  - o L'évolution de la zone U affectée aux parcelles AI0023 et AI0024 à Chiché ;
  - o L'évolution de la zone U affectée aux parcelles E0065 et E0066 à Saint Aubin du Plain;
  - o L'évolution de la zone U affectée aux parcelles AH0055 à Bressuire ;
  - o L'évolution de la zone U affectée aux parcelles AH0100, AH0102, AH0103 à Bressuire ;
  - o L'évolution de la zone U affectée à la ZAE de Saint-Porchaire à Bressuire;
  - o L'évolution de la zone U affectée aux parcelles AH0269 à Bressuire ;
  - o La protection de l'ensemble des emprises foncières dédiées aux mesures compensatoires associées à la 1ère phase d'aménagement de la ZAE Alphaparc à Bressuire.

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

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

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

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

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

## 1.2. L'économie dans le PLUi

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

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

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

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

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

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

### 1.3. Cas des entreprises isolées

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2. Cadre juridique de la procédure

### 2.1. Choix de la procédure de révision "allégée"

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

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

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

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

1. Un accompagnement des initiatives privées au bénéfice de l'économie locale et des innovations partagées dans le territoire ;
  - Pour une économie porteuse de développement et d'animation du territoire
  - Vers l'adaptation et la diversification d'une agriculture ancrée dans le territoire
  - Mettre en œuvre une stratégie des transitions énergétiques comme levier de développement
2. Vers un territoire plus accessible et connecté ;
  - Renforcer les connexions ferroviaires, routières et numériques au bénéfice du rayonnement du territoire
  - Faciliter les mobilités pour tous
3. Un maillage territorial...
  - Une territorialisation des objectifs résidentiels et économiques
  - Les vocations des polarités du territoire
  - Une sectorisation affinée
4. ...Au service des solidarités de proximité et pour satisfaire les besoins des habitants ;
  - Construire un habitat adapté aux particularités locales
  - Des secteurs associés dans l'adaptation des équipements et des services
  - L'offre commerciale : vers une répartition cohérente et un développement qualitatif
5. La mise en valeur des ressources de la ruralité comme socle du projet
  - Révéler les ressources de la ruralité et leurs complémentarités dans le projet
  - Affirmer l'identité du territoire par le tourisme
  - La Trame verte et bleue : une opportunité pour une approche intégrée de la mise en valeur de la biodiversité
  - Maintenir une ambition forte de protection de la ressource en eau et de la qualité de l'eau

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

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

## **2.2. Obligation d'évaluation environnementale**

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

### **Article R104-11**

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

*1° De leur élaboration ;*

*2° De leur révision :*

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

*II.-Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque :*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5° L'exposé :

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

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

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

6° La présentation successive des mesures prises pour :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'objectif de cette démarche était d'assurer la compatibilité des nouveaux périmètres de zonage avec l'environnement et les paysages. Pour cela, le bureau d'étude Biotope, spécialisé dans l'expertise naturaliste et l'ingénierie écologique, a été missionné par la Communauté d'agglomération pour conduire juin 2024 à mars 2025 des études environnementales sur chaque site de projet. Un inventaire faunistique (insectes, reptiles, amphibiens, avifaune, mammifères et chiroptères) et floristique, un inventaire des zones humides et une étude paysagère a été réalisé sur chaque site

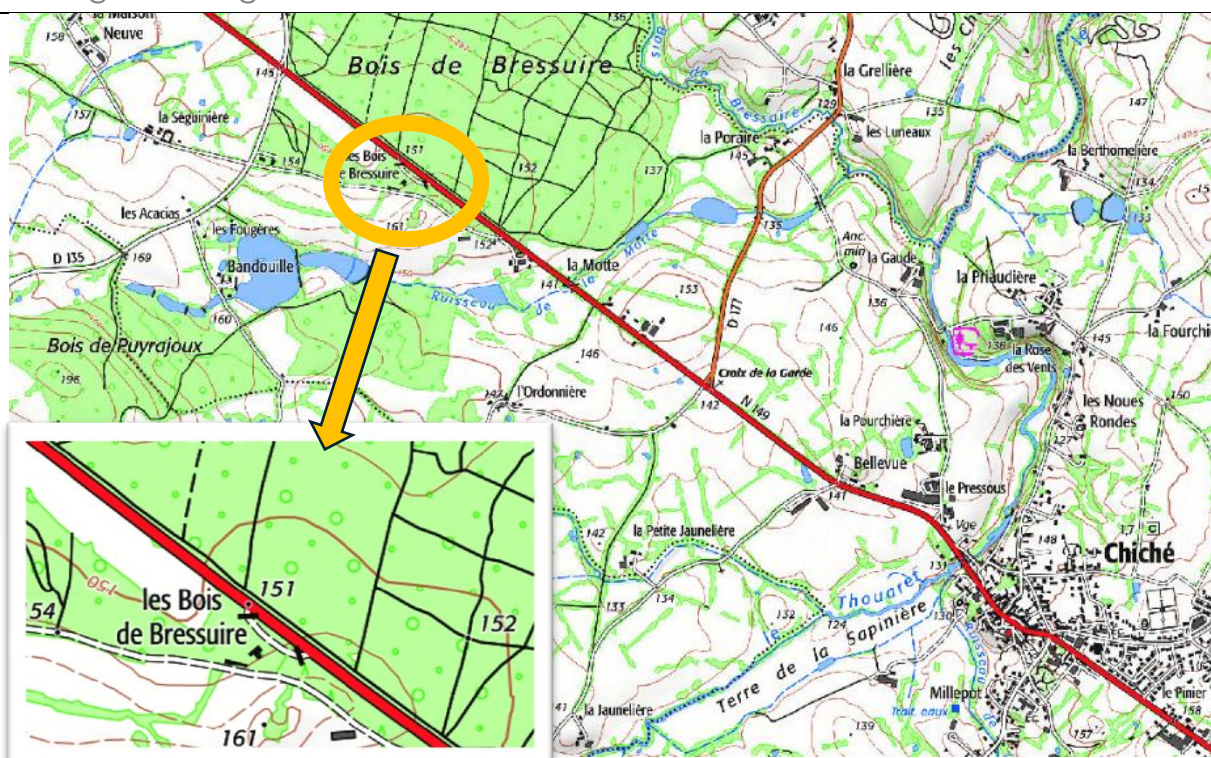
Ces études ont permis d'écarter le foncier présentant des enjeux environnementaux et ainsi de limiter l'impact de cette procédure sur la biodiversité et les paysages. Elles ont également mis en évidence de nouveaux éléments à préserver au sein du PLUI, pour maintenir la qualité paysagère et la biodiversité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

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

### 3. Les sites d'activités concernés

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

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



##### Description du site

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

##### Contexte de la révision allégée

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

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

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

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

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

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

#### Proposition d'évolution

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

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

#### Prise en compte des enjeux environnementaux

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

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

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

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

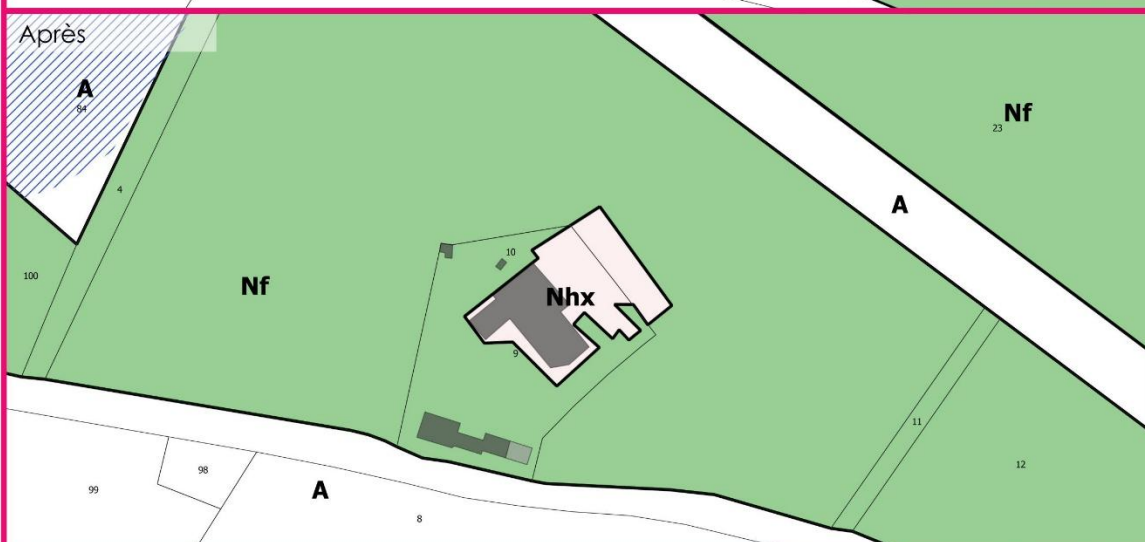
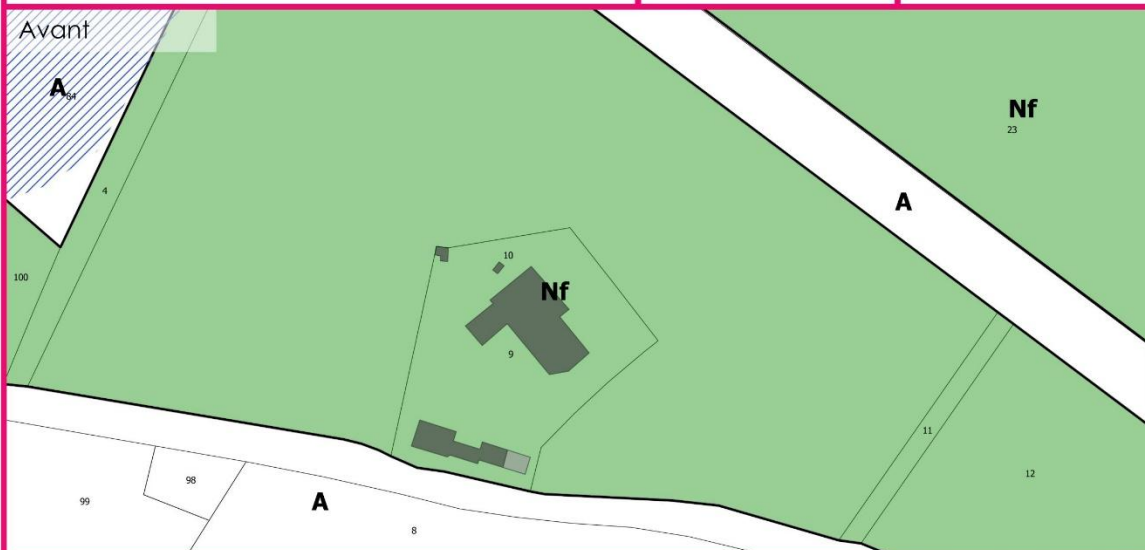
En conclusion, le périmètre de ce STECAL Nhx intégrera le bâtiment d'activité principal ainsi qu'une partie de ses abords immédiats (terrasses et stationnement de la clientèle), sur des zones actuellement artificialisées. Cette modification ne va pas induire d'imperméabilisation supplémentaire, ni de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

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

# RA4 - Chiché - Les Bois de Bressuire

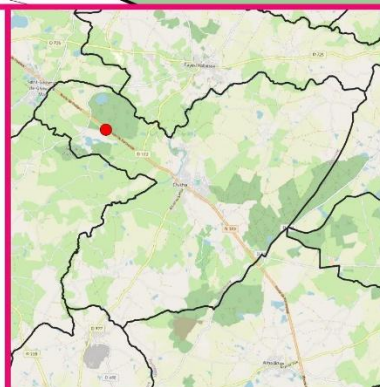
## ZALAMAKE RESTAURANT

0 15 30 m



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

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



### 3.2. Geay – Ancienne Fromagerie

Entreprise : Ancienne Fromagerie Thibaudeau

Commune : Geay

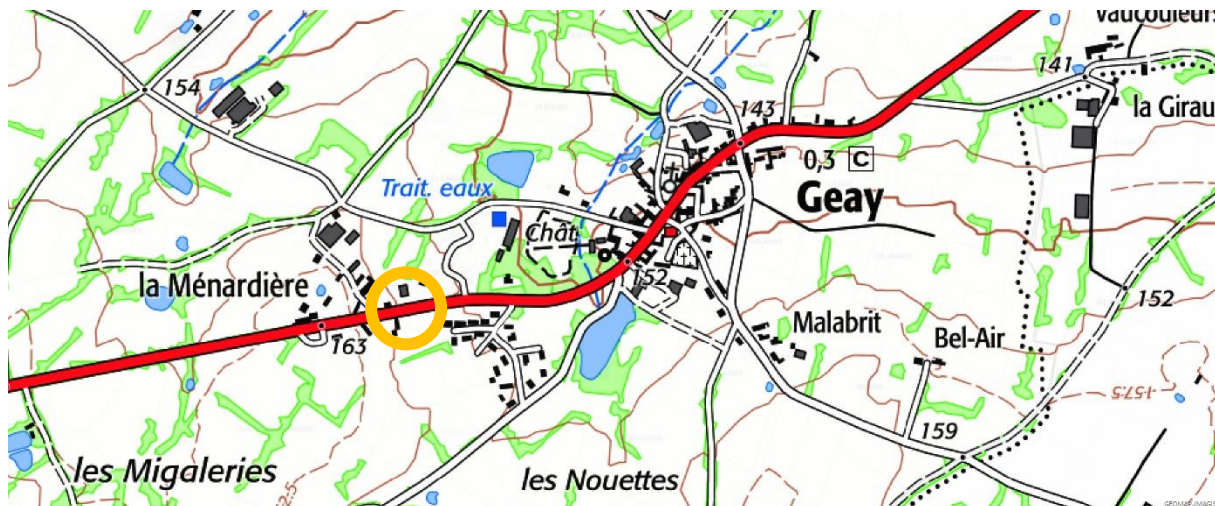
Adresse : 36 route de Bressuire

Unité foncière : 3 456m<sup>2</sup>

Parcelle concernée : AC 0010

Zonage initial : A

Zonage envisagé : Uxc



#### Description du site

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

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



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

### Contexte de la révision allégée

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

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

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

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

### Proposition d'évolution

L'un des objets de cette révision allégée est donc de corriger cette erreur matérielle. Comme ce site est contiguë à la zone Ua du bourg (à l'est), il a été fait le choix de l'inscrire dans cette continuité de zonage en créant un secteur Uxc pour le bâtiment, les accès, le stationnement existant et le foncier non aménagé, situé entre cette entreprise et la zone Ua du bourg.

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

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

### Prise en compte des enjeux environnementaux

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

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

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

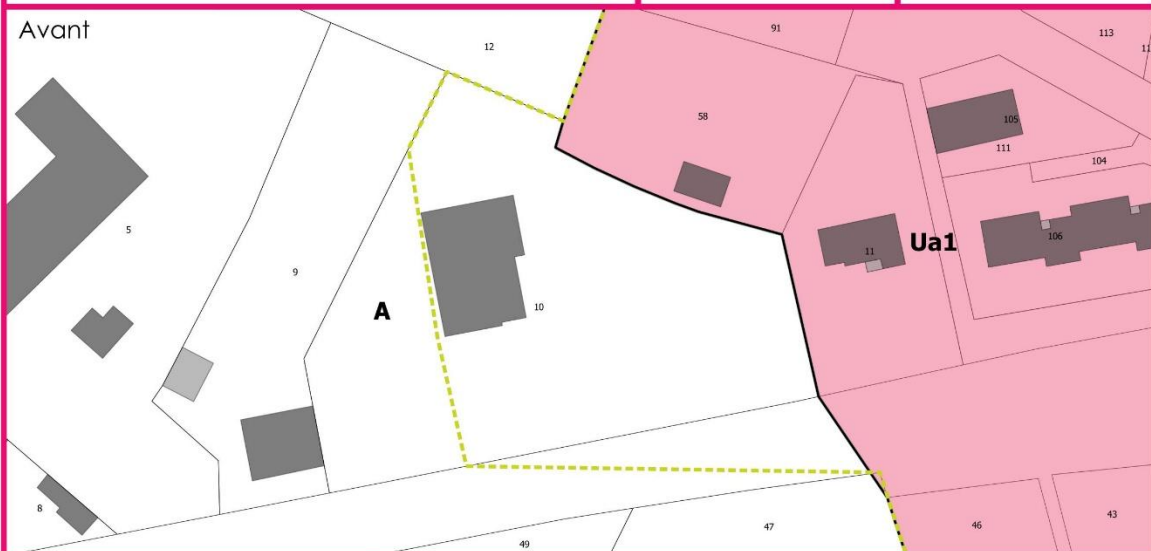
# RA4 - Geay - Route de Bressuire

## EX FROMAGERIE

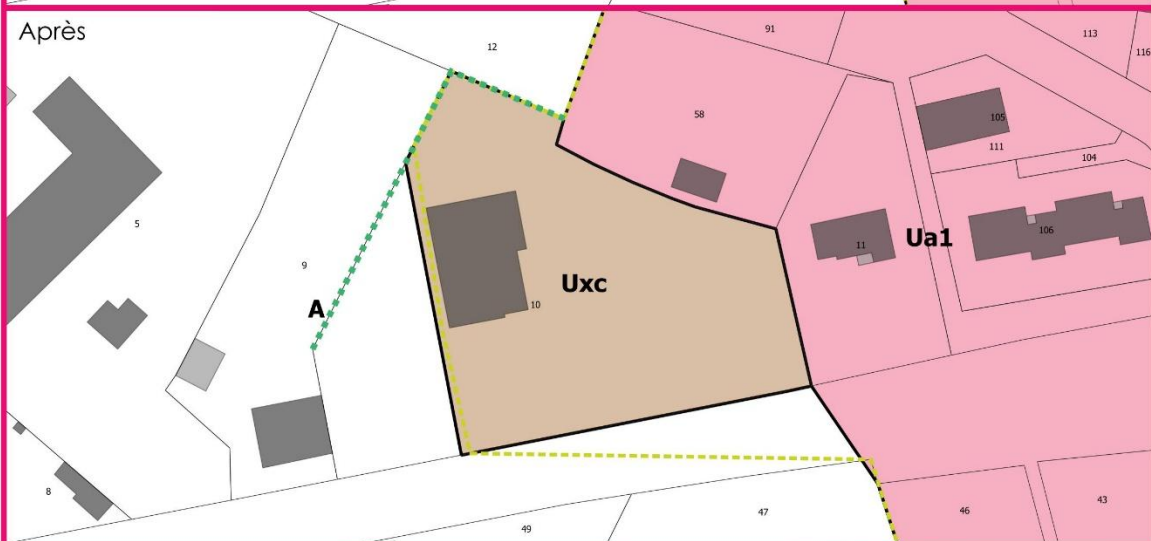
0 10 20 m



Avant



Après

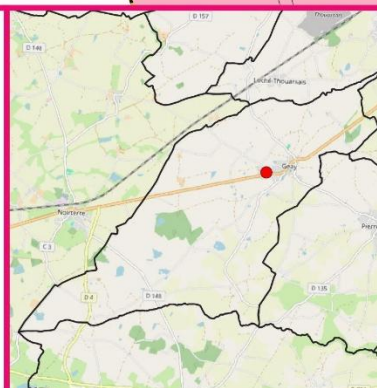


| Libellé zone | Surface enlevée      | Surface ajoutée      |
|--------------|----------------------|----------------------|
| A            | 2 691 m <sup>2</sup> |                      |
| Uxc          |                      | 2 691 m <sup>2</sup> |

-  Bati dur
-  Bati léger
-  parcelle

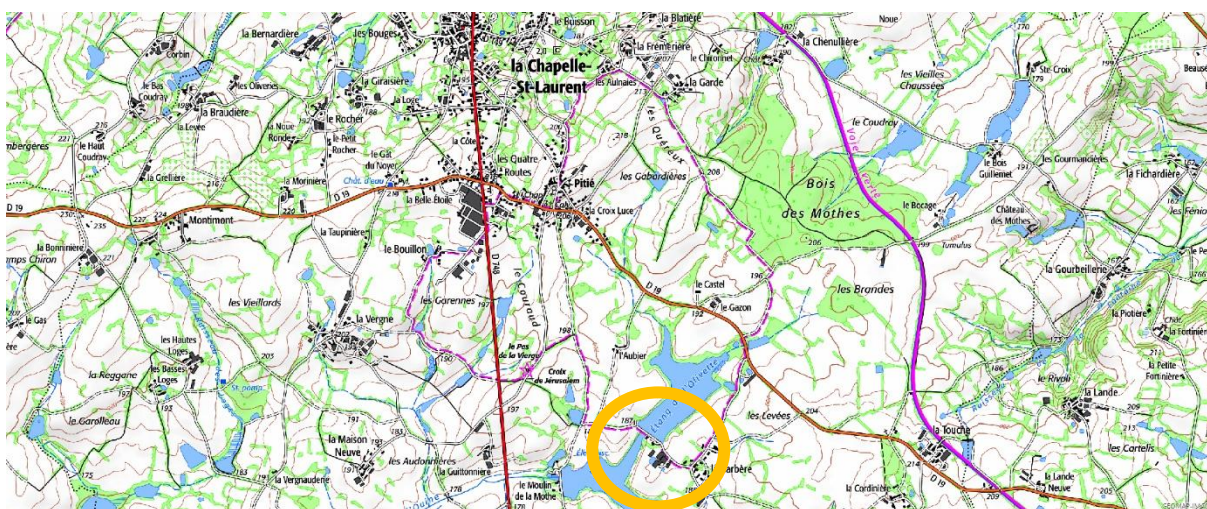
 Secteur desservi par l'assainissement collectif

 Haie à protéger



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

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



#### Description du site

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

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

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

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

### Contexte de la révision allégée

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

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

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

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

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

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

### Proposition d'évolution

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

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

### Prise en compte des enjeux environnementaux

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

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

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

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

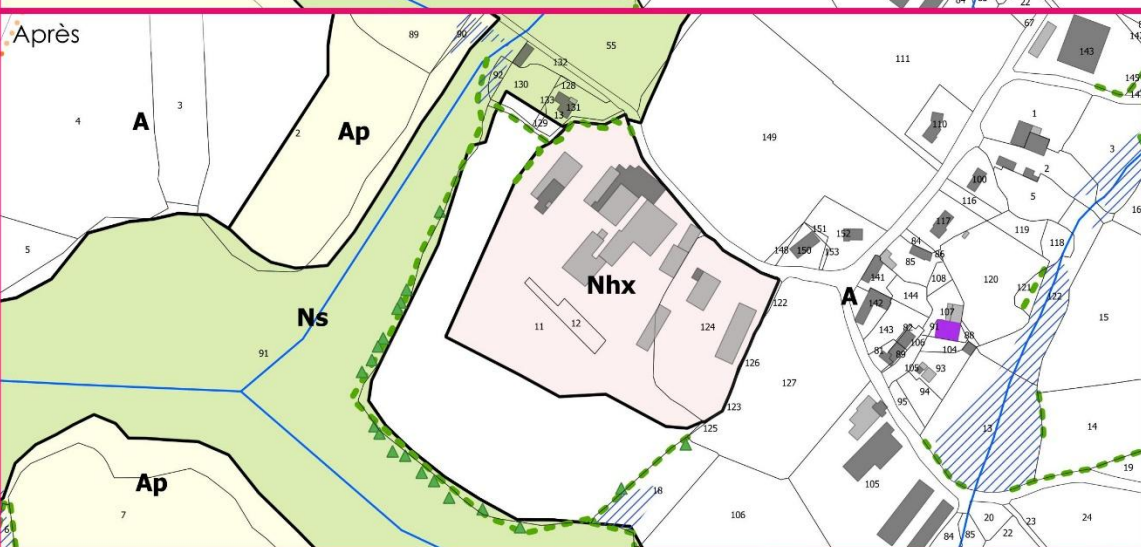
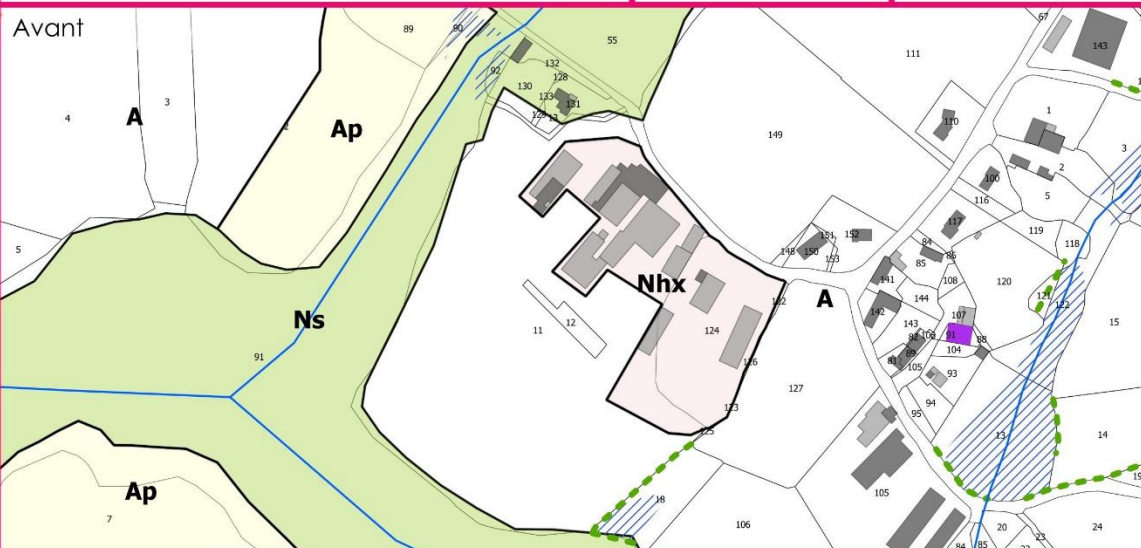
Cette extension de secteur Nhx sur la seule partie remaniée permet de maintenir un espace tampon entre l'entreprise et les étangs.

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

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

SARL BNE

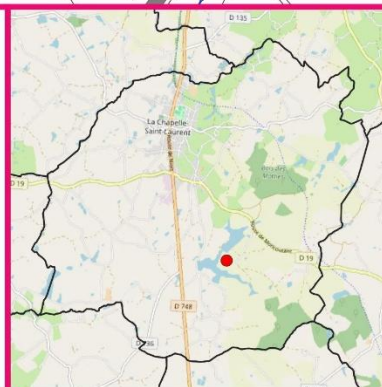
0 50 100 m



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

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

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



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

Entreprise : ECO'BOIS ENERGIE / Eko Bois

Commune : Le Pin

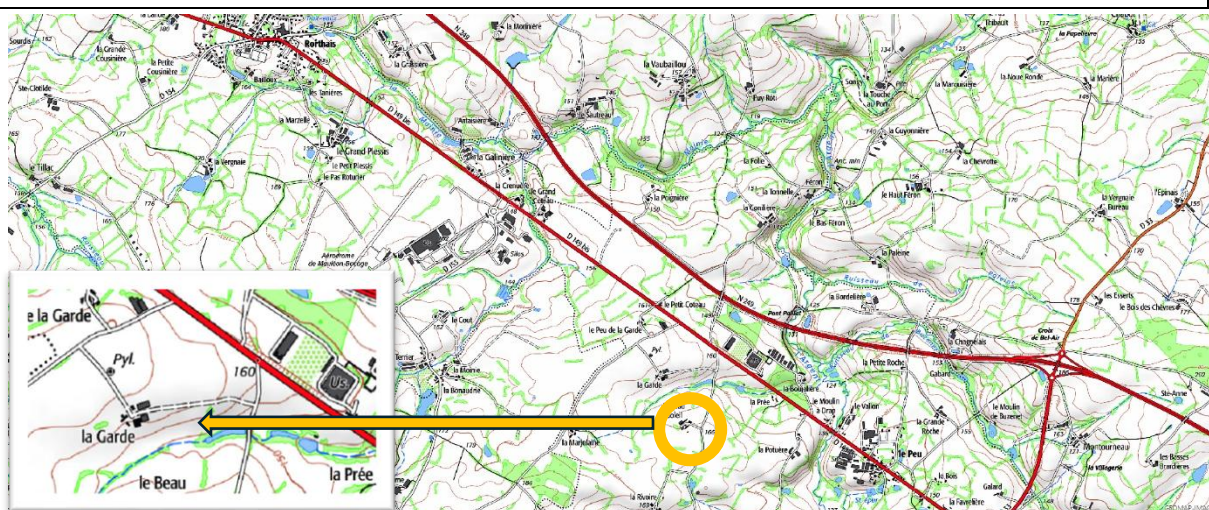
Adresse : La garde

Unité foncière : 46 473m<sup>2</sup>

Parcelles concernées : ZI 0034 / 0038/ 0041

Zonage initial : A et Nhx

Zonage envisagé : Nhx



#### Description du site

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

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

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

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

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

#### Contexte de la révision allégée

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

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

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

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

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

#### Proposition d'évolution

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

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

#### Prise en compte des enjeux environnementaux

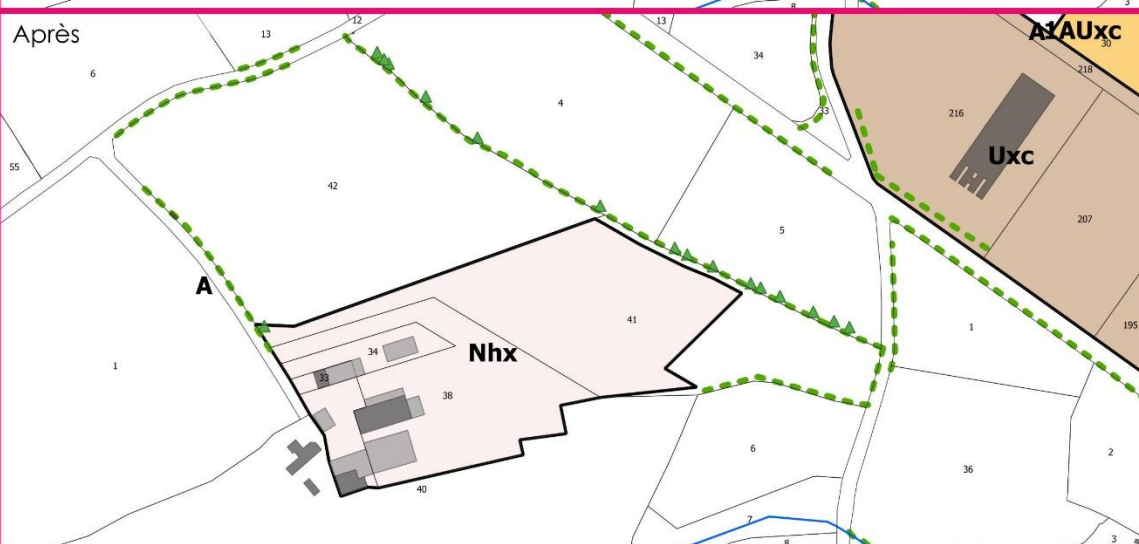
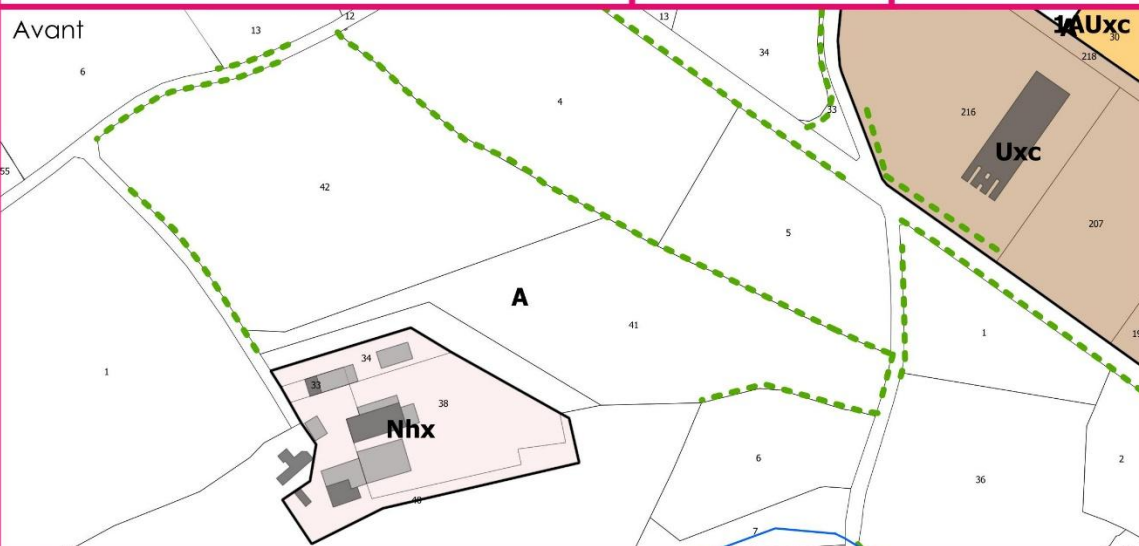
La délimitation de la zone modifiée proposée permet de ne pas impacter la haie protégée au PLUI en vigueur et de maintenir un espace tampon entre l'entreprise et cette dernière.

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

# RA4 - Le Pin - La Garde

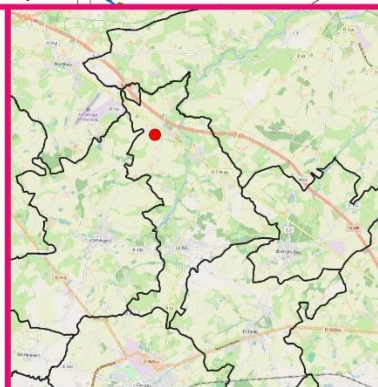
## EKO BOIS

0 50 100 m



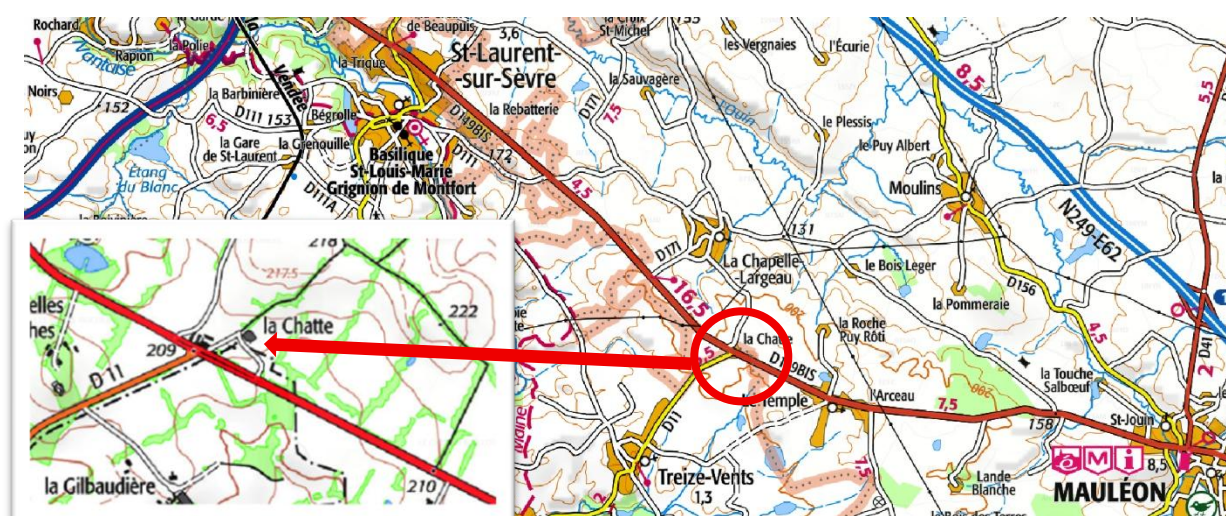
- Bati dur
- Bati léger
- parcelle
- Arbre à protéger
- Haie à protéger
- Réseau hydrographique principal à préserver

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



### 3.5. Mauléon – Le bois St Laurentais

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



#### Description du site

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

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

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

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

#### Contexte de la révision allégée

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

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

#### Proposition d'évolution

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

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

#### Prise en compte des enjeux environnementaux

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

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

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

# RA4 - Mauléon - La Chatte

## TRANSFO BOIS

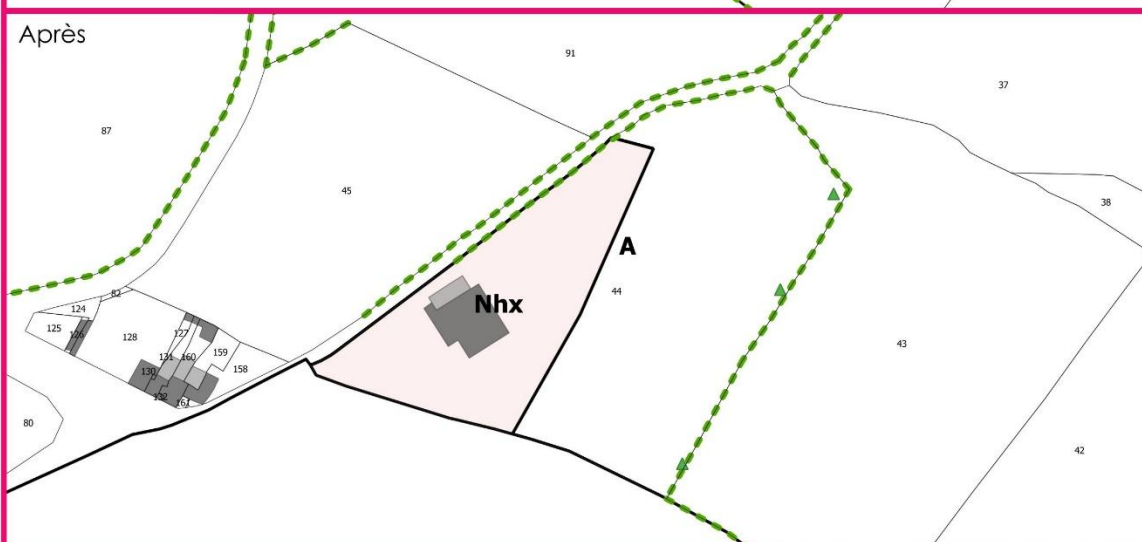
0 25 50 m



Avant

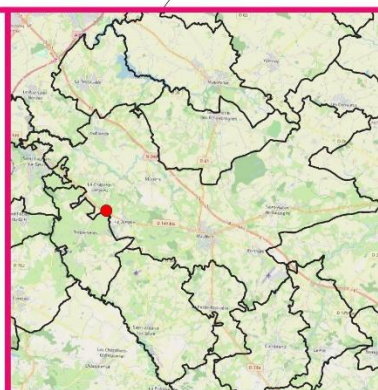


Après



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

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



## 4. Evolution de la consommation foncière

### 4.1. Consommation foncière

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

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

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

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

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

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

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

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

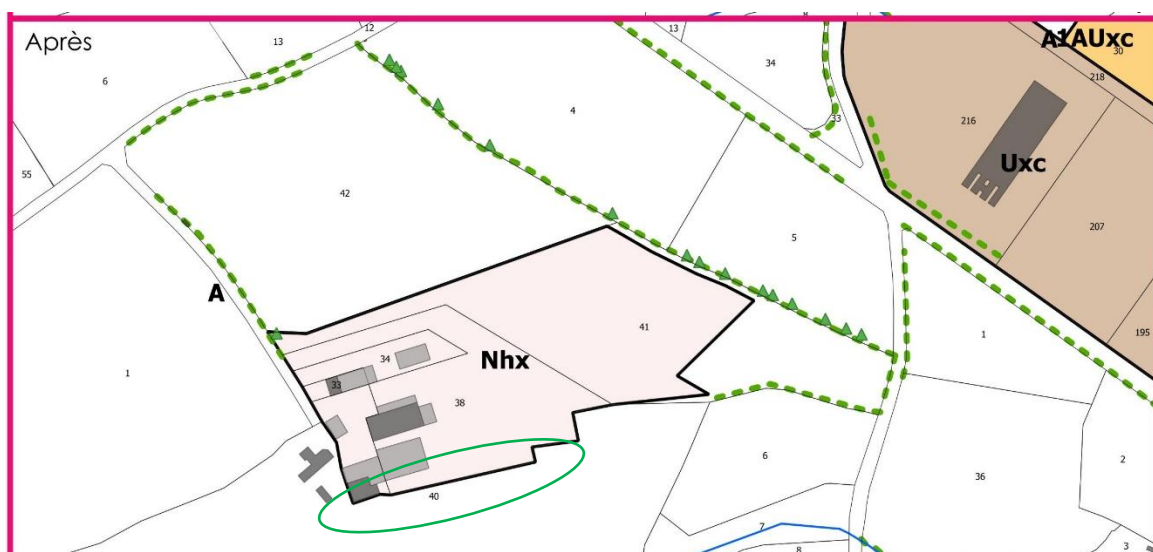
## 4.2. Restitution foncière

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

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

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

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

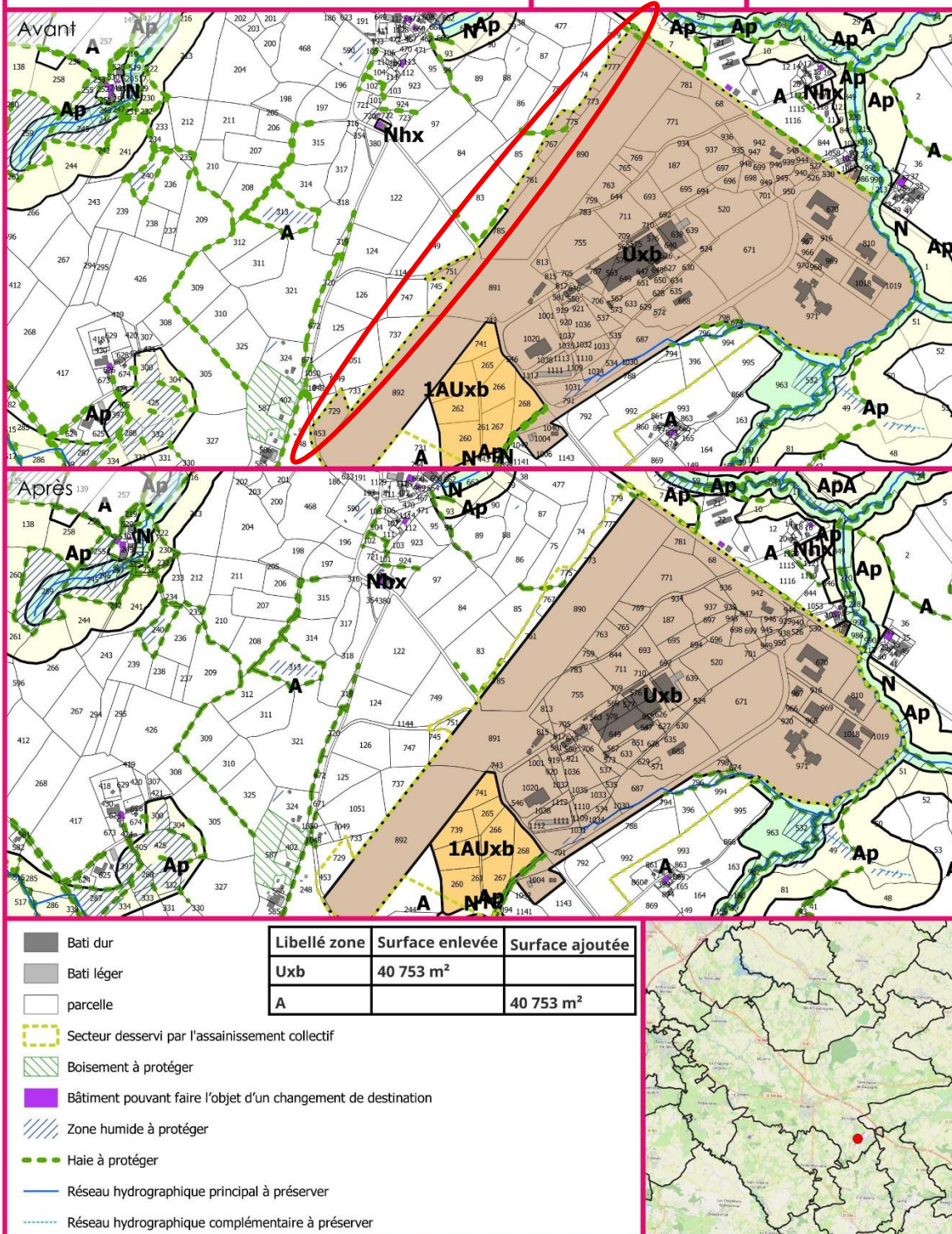


Secteur de restitution foncière – Site BNE - Commune Le Pin

# RA4 - Mauléon - Rorthais

## AERODROME

0 175 350 m



Restitution foncière -Aérodrome de Rorthais - Commune de Mauléon

### 4.3. Synthèse des adaptations du PLUI nécessaires

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

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

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

##### 6.1 Zonage Bourg

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

##### 6.2 Zonage communes

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

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

## **Modification du règlement écrit**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Mise à jour des tableaux de superficie

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

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

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