Pays de Pouzauges
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Communauté de communes du Pays de Pouzauges



Modification simplifiée n°4

prescrite par arrêté communautaire n° CC2025_066 en date du 25 février 2025

MS N°4 APPROUVÉE LE 23/09/2025

NOTICE DE PRESENTATION ET DE JUSTIFICATION

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

- Prescrit le 13 octobre 2015
- Arrêté le 9 avril 2019
- Approuvé le 20 janvier 2020

Vu pour être annexé à la délibération,
Madame la Présidente

atelierurbanova
urbanisme & architecture

Eau-Méga
Conseil en Environnement

Eric ENON // ATELIER de l'EMPREINTE
Paysagistes concepteurs

LAVALETTE
Avocats conseils

SOMMAIRE

SOMMAIRE 2

1. CONTEXTE ET HISTORIQUE DE LA PLANIFICATION 3

2. MOTIF DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 3

2.1. Modification du règlement graphique 4
2.2. Modification des OAP sectorielles 24
2.3. Modification du règlement écrit 33

3. COMPATIBILITE DE LA PRESENTE MODIFICATION SIMPLIFIEE AVEC LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR 39

3.1. Conformité avec l'article L153-45 du Code de l'urbanisme 39
3.2. Compatibilité avec l'économie générale du PADD du PLU 40
3.3. Compatibilité avec les orientations du SCOT du Pays du Bocage Vendéen 43
3.4. Compatibilité avec les autres documents de portée supérieure 47

4. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT 52

4.1. Cadre réglementaire 52
4.2. Méthodologie 52
4.3. Identification des enjeux environnementaux et analyses des incidences de la modification simplifiée 53
4.4. Bilan et conclusions de l'analyse des incidences environnementales 65

5. TABLEAU DES SURFACES 68

NOTE DE PRESENTATION ET DE JUSTIFICATION

1. Contexte et historique de la planification

La Communauté de Communes du Pays de Pouzauges dispose aujourd'hui d'un document d'urbanisme, un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 20 janvier 2020, qui a depuis fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution, à savoir :

- Modification simplifiée N°1 approuvée le 23 juin 2021.
- Modification Simplifiée N°2 approuvée Le 8 Février 2022
- Modification Simplifiée N°3 approuvée le 7 février 2023
- Révision Allégée N° 1 approuvée le 04 avril 2023

Depuis, de nouveaux enjeux sont apparus sur le territoire, des projets ont vu le jour tandis que d'autres ont été modifiés ou abandonnés, nécessitant d'apporter des ajustements au PLUi.

2. Motif de la modification simplifiée

La présente modification simplifiée porte sur les sujets suivants :

- **Modification du règlement graphique :**
- Emplacements réservés :
  - Suppression de l'emplacement réservé du contournement du Boupère
  - Suppression de l'emplacement réservé du contournement de Pouzauges
  - Modification du tracé de l'Emplacement Réservé « Réalisation d'un giratoire » sur la RD 960B à St Mesmin
  - Modification du tracé de l'Emplacement Réservé « Réalisation d'une liaison douce » rue de l'Hermitage à St Mesmin
- Changements de destination :
  - Ajout de 8 bâtiments agricoles (anciennes granges) au sein de l'inventaire des bâtiments autorisés à changer de destination
- Modifications de zonage :
  - Changement d'une zone 1AUE en UE sur 9146 m² sur la commune de Pouzauges
  - Changement d'une zone 1AUE en UE sur 7500 m² sur la commune de Sèvremont.

- **Modification des OAP sectorielles :**
  - Suppression de l'OAP « Densification » Rue des fiefs /Rue maréchal de Lattre de Tassigny sur la Commune du Boupère
  - Suppression de l'OAP « Densification » Allée Du Levant sur la Commune de Saint Mesmin

- **Modification du règlement écrit :**

- Le secteur UE autorise, dans le PLUi actuel, au sein de la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " les destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public, mais n'autorise pas la sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ».
- Afin de permettre l'implantation d'une micro-crèche au sein de la zone UE du Fief Roland sur la commune de Pouzauges, il convient de modifier le règlement sur ce point afin d'autoriser cette sous-destination a minima au sein du secteur concerné.

2.1. Modification du règlement graphique

2.1.1. Emplacements réservés

a) Suppression de l'Emplacement Réservé du contournement du bourg, sur la commune du Boupère

Avant la réflexion liée à l'élaboration du PLUi de 2020, la commune du Boupère avait souhaité trouver une solution concernant les flux routiers générés par les camions de l'entreprise Gautier implantée au Nord-Ouest du Bourg, au niveau de la ZAE de Richebonne. La solution d'un contournement avait été arrêtée, en accord avec le Département. Un emplacement réservé a donc été inscrit dans un premier temps afin de permettre la réalisation d'une voie de contournement pour la partie Ouest du bourg du Boupère.

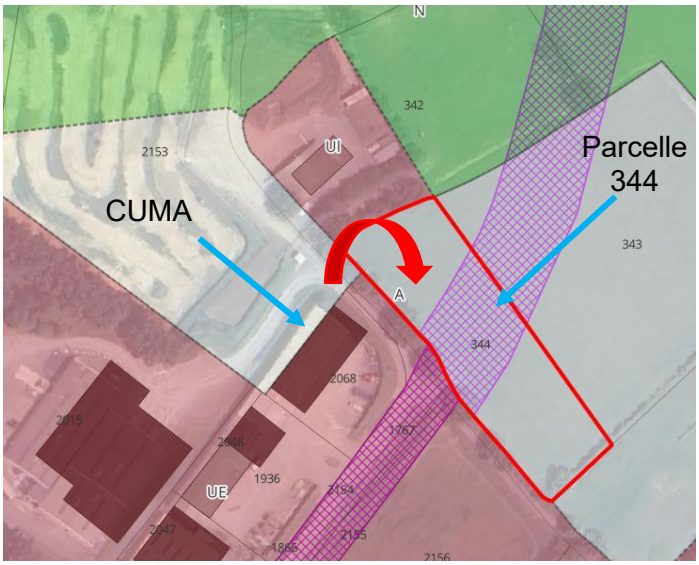
Son tracé permettait notamment de détourner les camions venant de Gautier en direction de Saint Prouan/Frontenay le Comte.

Dans un second temps, il a été décidé de boucler le tracé de cette voie de contournement par une rocade Ouest. Ainsi, le PLUi de 2020 a-t-il inscrit au règlement graphique l'emplacement réservé N°1 établissant un bouclage routier autour du bourg du Boupère afin de délester la circulation.

Ci-dessous, un extrait du règlement graphique du PLUi de 2020 faisant apparaître le tracé originel de cet Emplacement Réservé N° 1 :



Or, en 2025, aucune prévision de mise en œuvre de cette nouvelle voie n'a été avancée. Pour autant, l'emplacement réservé demeure et freine la mise en œuvre de projets important.



C'est le cas notamment du projet d'extension de la CUMA. Cette dernière, manquant de place, doit se déplacer pour construire un autre siège au plus près du bâtiment actuel. Pour ce faire, elle a la possibilité d'acquérir un terrain situé en zone agricole et de l'autre côté de la voie (parcelle 344). Or ce terrain est pour l'instant grevé par l'emplacement réservé de la rocade de contournement.

Le projet de CUMA a relancé la réflexion sur le maintien total de l'emplacement réservé. Le choix a été fait de supprimer la totalité de l'emplacement réservé, le projet de déviation n'étant plus prioritaire.

En effet, la croissance démographique de la commune a été ralentie. La population tend à stagner, les flux routiers sont maîtrisés et il n'y a donc pas nécessité de travailler à un désengorgement des flux routiers.
A ceci s'ajoute le fait que la création d'un tel ouvrage est à la fois couteuse et très impactant pour le paysage et l'environnement. Le projet a donc totalement été abandonné.

Ci-dessous, un extrait du règlement graphique du PLUi à la suite de la Modification simplifiée N°4, après la suppression de l'emplacement Réservé N°1 « contournement du bourg » du Boupère :



b) Suppression de l'Emplacement Réservé du contournement Sud du bourg, sur la commune de Pouzauges

Un projet de création d'une déviation au Sud de la ville de Pouzauges a été étudié il y a quelques années. Il avait pour vocation, à la fois de désengorger la circulation d'une commune dont la croissance démographique était avérée, mais également la desserte d'une zone d'activité portée à se développer (Vendéopole).

Le PLUi actuel comporte donc un emplacement réservé N°38 (« Rocade Sud ») ainsi qu'un Emplacement réservé N°31 (« giratoire »), à l'extrémité Ouest du premier. Ces deux emplacements figurent au règlement graphique reproduit ci-dessous :



Or aujourd'hui, le tracé grève le développement de certaines zones d'activité et le projet de déviation n'est plus prioritaire.

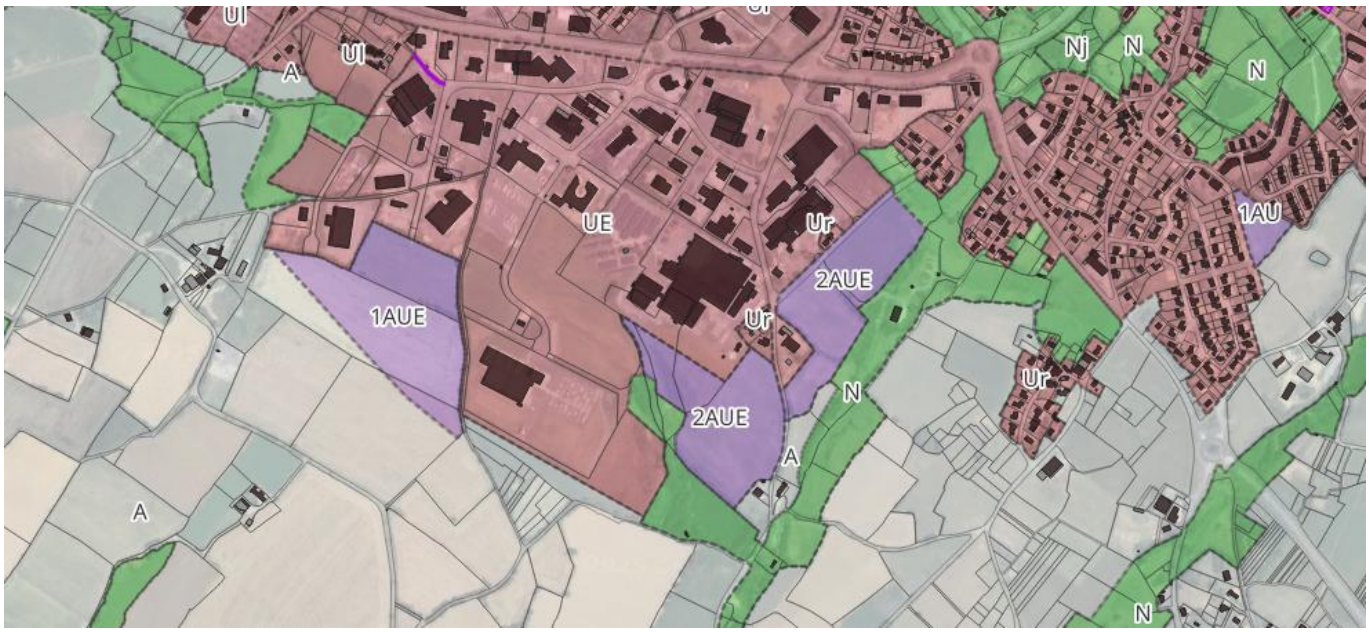
En effet,

- La croissance démographique de la commune a été ralentie, de fait, la population tend à stagner. Les flux routiers sont donc maîtrisés
- Des comptages routiers réalisés le long de la rocade actuelle ont montré que qu'il n'y avait pas nécessité de travailler à un désengorgement des flux routiers
- La maîtrise foncière des zones d'activités par la Communauté de communes, ainsi que la politique nouvelle de maîtrise du foncier et de moindre consommation d'espace rend inappropriée l'extension du Vendéopole, et donc obsolète la nécessité de la rocade de desserte.

A ceci s'ajoute le fait que la création d'un tel ouvrage est à la fois couteuse et très impactant pour le paysage et l'environnement. Le projet a donc totalement été abandonné.

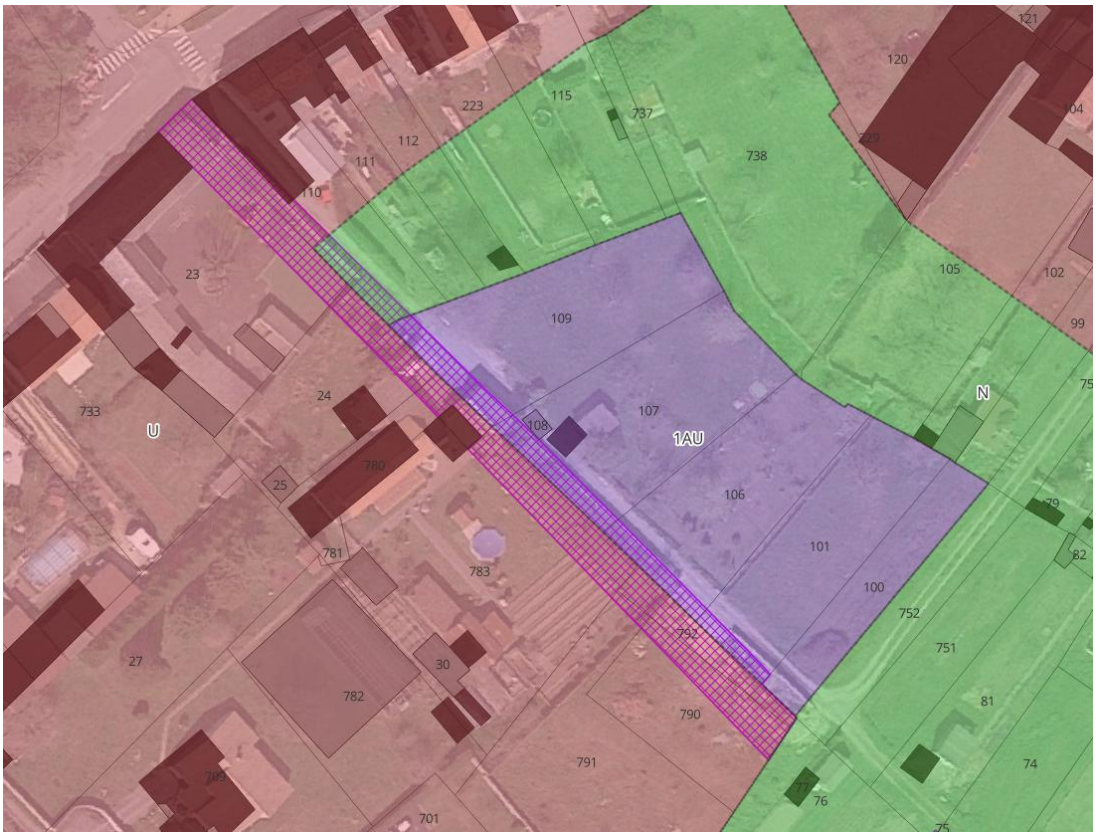
La présente modification a pour objet la suppression de la totalité des deux Emplacements Réservés concernés (ER 31 et ER 38)

Ci-dessous, un extrait du règlement graphique du PLUi à la suite de la Modification simplifiée N°4, après la suppression des Emplacements Réservés 31 et 38 relatifs au contournement Sud du bourg de Pouzauges :



c) Modification du tracé de l'Emplacement Réservé N° 39 « Création d'une liaison douce » rue de l'Hermitage, sur la commune de Saint Mesmin

La Commune de Saint Mesmin a instauré un emplacement réservé N°39 en zone urbaine visant à permettre la création d'une liaison douce afin d'assurer la desserte d'une future opération d'ensemble à partir de la rue de l'Hermitage zonée 1AU. Cet emplacement réservé figure au règlement graphique reproduit ci-dessous :



Or les propriétaires actuels des parcelles situées dans le tracé de l'emplacement réservé sont bloqués dans la mise en œuvre de certains projets., principalement des travaux de création de clôtures étayées de murs de soutènement permettant un renforcement des terrains. Par ailleurs l'opération n'a toujours pas débuté et n'est pas prévue à court terme. De fait, il a été nécessaire de repenser le tracé de cet Emplacement Réservé.

Afin de répondre à ces nouvelles contraintes, la présente modification simplifiée entend conserver l'emplacement réservé, mais en le décalant d'environ 3m vers le Nord

Ci-dessous, un extrait du règlement graphique du PLUi à la suite de la Modification simplifiée N°4, après la modification de l'Emplacement Réservé N°39 :



d) Modification du tracé de l'Emplacement Réservé « Réalisation d'un giratoire » sur l'avenue de Sèvre / la RD 960B à St Mesmin

De part et d'autre de la route départementale sont implantées deux entreprises en sortie Nord de la commune de St Mesmin, qui génèrent des flux importants de véhicules quotidiens.



L'entreprise PROCAR DEMAS est une entreprise de carrosserie, construction et assemblement de véhicules située 13 avenue de la Sèvre.



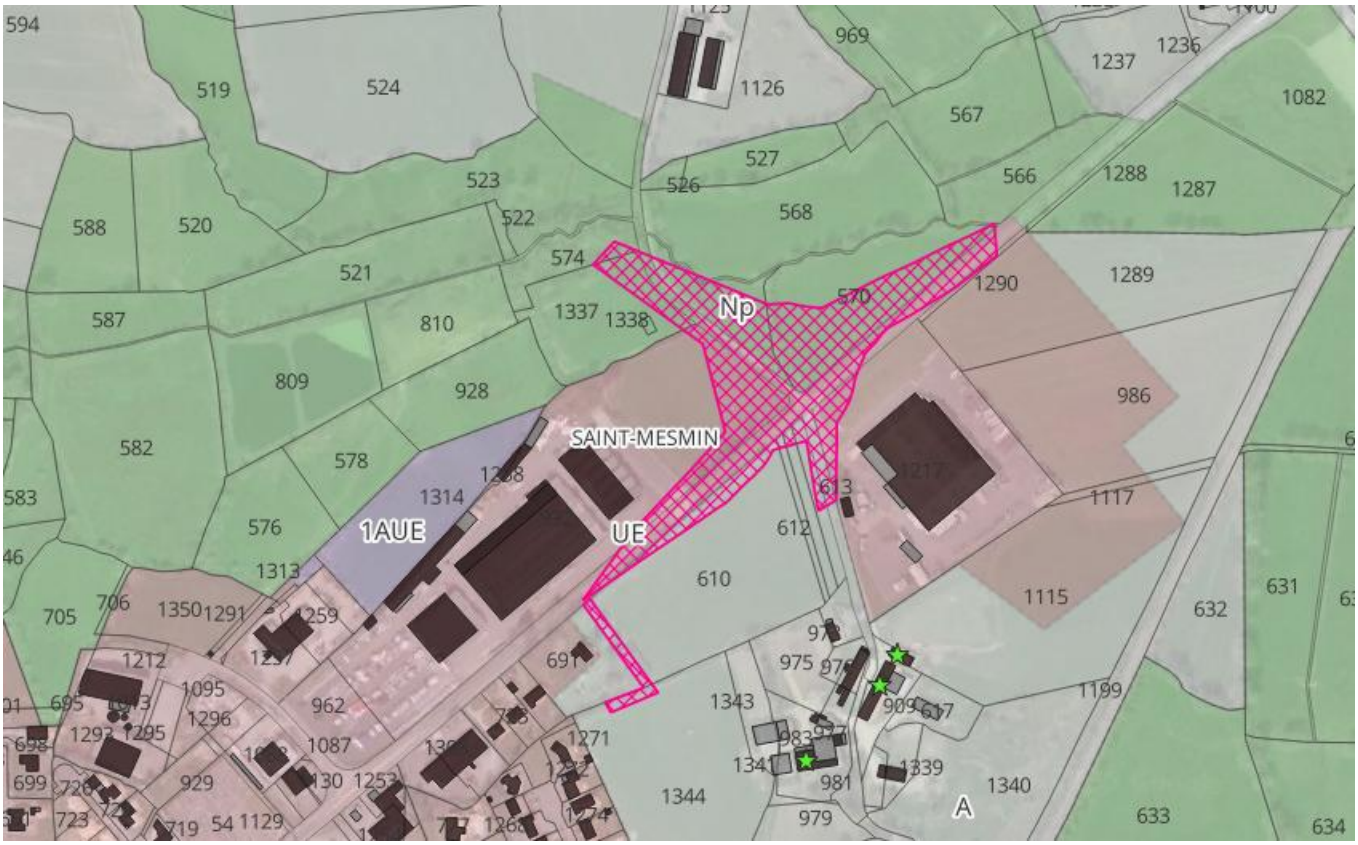
De l'autre côté de la Départementale est implantée l'entreprise Rémy LIBOUREAU, fournisseur de boissons.



Dans l'optique de sécuriser la circulation routière sur la départementale, un projet de réalisation d'un rond-point situé à l'intersection de l'Avenue de la Sèvre et du Chemin du Plessis a été mis à l'étude.



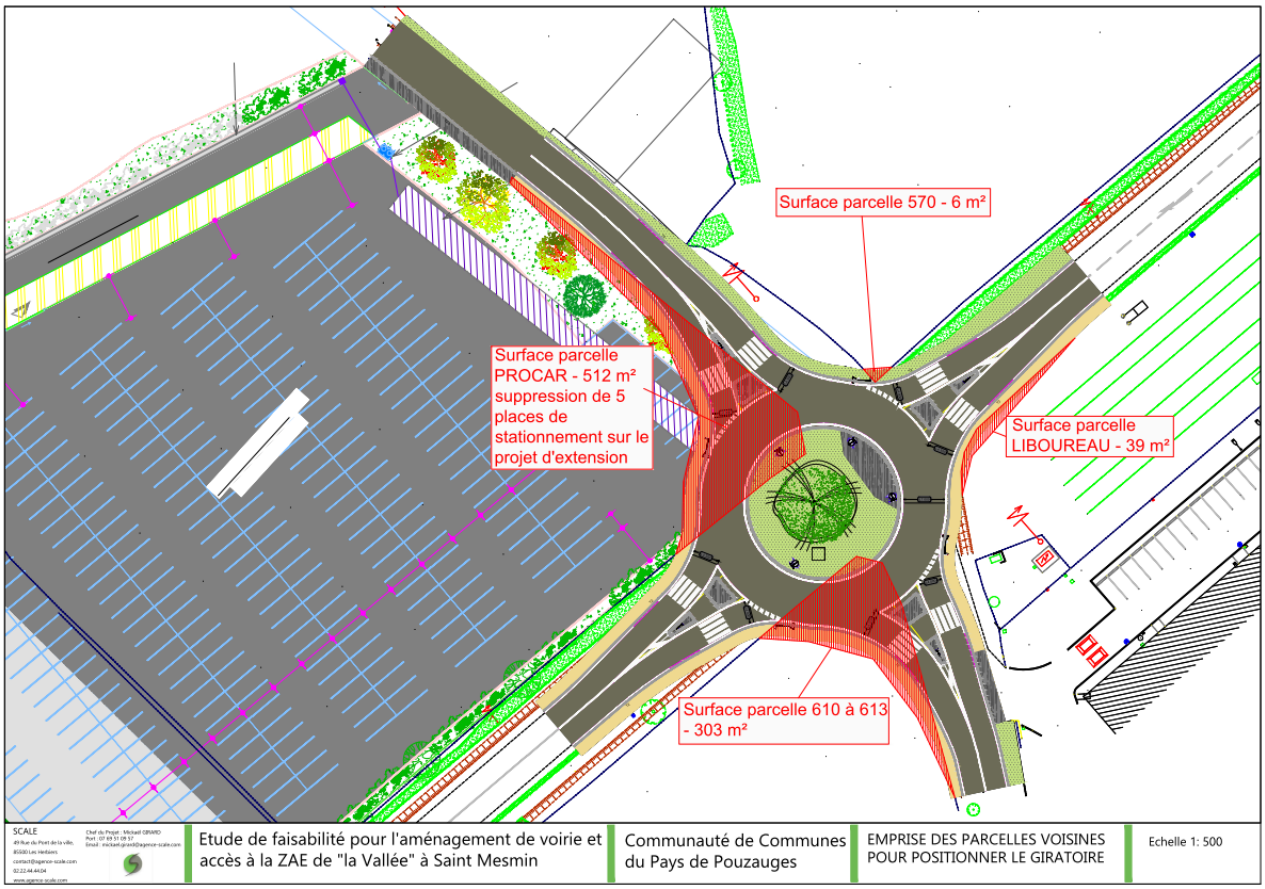
Afin d'en assurer la faisabilité, l'emplacement réservé N°45 a été inscrit au règlement graphique du PLUi de 2020, dont le tracé figure ci-dessous :



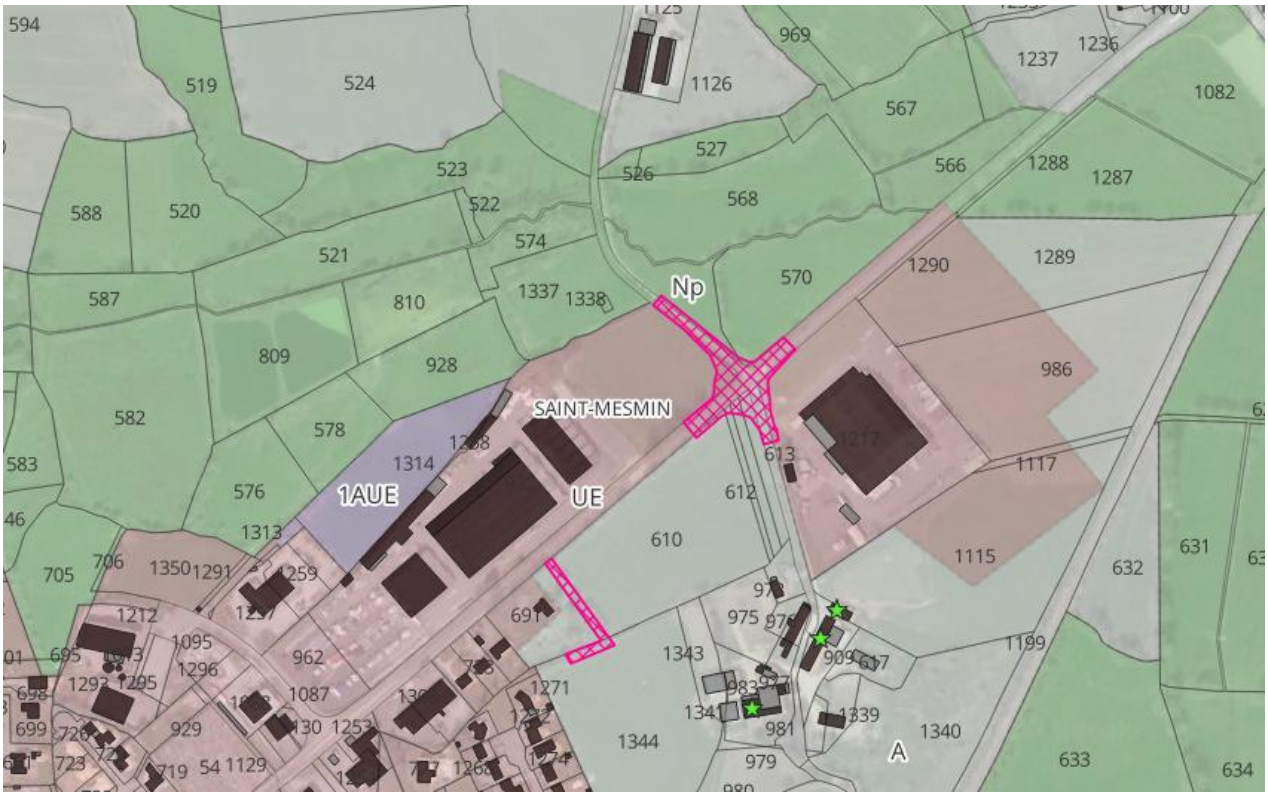
À la suite des résultats d'une étude technique, le projet de rond-point a depuis été revu. Par ailleurs, l'évolution de l'entreprise PROCAR DEMAS nécessite une extension sur sa propre parcelle 254 B 932 en direction du Nord Est. Cette extension est désormais contrainte du fait de la large emprise de l'emplacement réservé existant au PLUi actuel.

Afin de permettre à l'entreprise PROCAR DEMAS de se développer in situ et d'actualiser la situation au regard des résultats de l'étude technique réalisée sur la faisabilité du rond-point Avenue de la Sèvre / Chemin du Plessis, il convient désormais d'appliquer une mise à jour de l'emplacement réservé N°45.

La présente modification simplifiée a pour objet la rectification du périmètre de l'emplacement réservé en ce sens. Ce nouveau tracé a de plus l'avantage de très peu empiéter sur les projets d'extension de la société PROCAR DEMAS. Le nouveau tracé du giratoire est représenté ci-dessous :



Ce tracé donne lieu à un emplacement réservé nettement plus réduit que l'emplacement réservé originel. Ci-dessous, un extrait du règlement graphique du PLUi à la suite de la Modification simplifiée N°4, après la modification de l'Emplacement Réservé N°45 :



2.1.2. Ajout de nouveaux bâtiments autorisés à changer de destination

Dans une logique de valorisation du bâti existant et de lutte contre l'artificialisation des sols, cette modification simplifiée N°4 du PLUi prévoit l'ajout de 8 repérages de bâtiments susceptibles de changer de destination. Ces repérages permettent d'identifier des constructions présentant un intérêt pour une reconversion à usage d'habitat qui n'avaient pas été initialement repérées lors de l'élaboration du PLUi de 2020. Cela correspond à des bâtiments pour lesquels des porteurs de projets sont prêts à engager des travaux à très court terme et sont en attente de l'évolution du PLUi pour ce faire.

Ces 8 bâtiments sélectionnés ne l'ont pas été au hasard ; ils ont été analysés selon des critères précis. Ont notamment été prises en compte la qualité architecturale et l'intégration paysagère du bâti, l'absence d'activité agricole en cours, la distance suffisante par rapport aux exploitations agricoles en activité afin de limiter les conflits d'usage, ainsi que la prise en compte des risques identifiés ainsi que les zones de non-traitement (ZNT). Cette démarche garantit la cohérence des changements de destination proposés avec les enjeux de protection de l'environnement, de sécurité et de respect des activités agricoles existantes.

L'ajout de ces 8 repérages de bâtiments autorisés à changer de destination vise à répondre aux objectifs de revitalisation du tissu rural et de préservation du patrimoine bâti, tout en favorisant une utilisation plus efficiente du foncier disponible. Ce dispositif permet ainsi de concilier développement territorial et respect des principes du développement durable, conformément aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

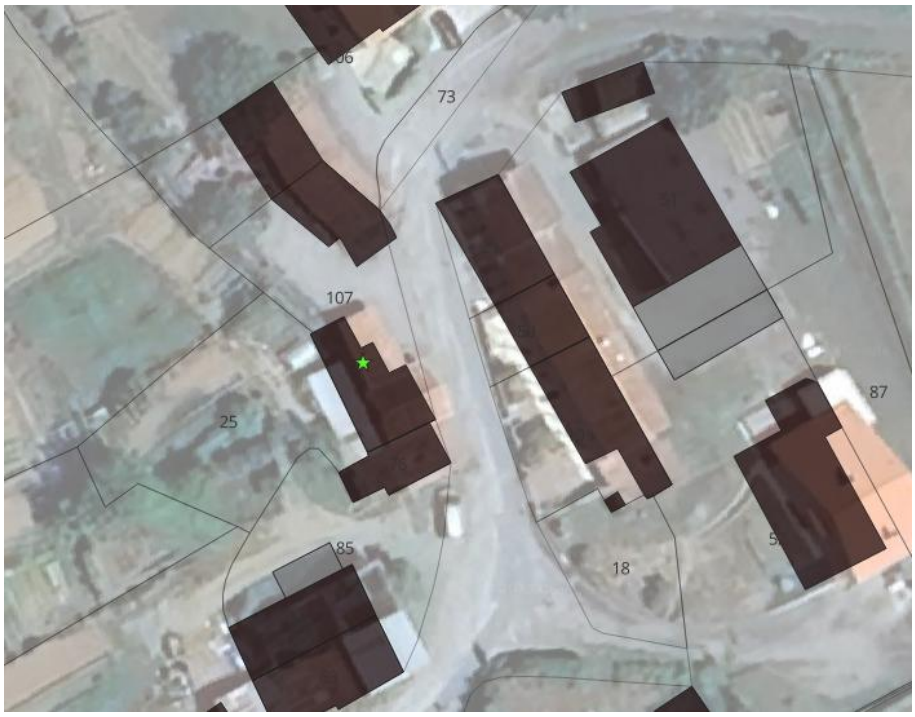
Adresse	PRS*	ZNT	Le bati n'est pas une RUINE	USAGE AGRI**	SDIS***	Critère N2	Critère N3	Zonage	REF PARCELLAIRES	COORDONNEES GPS
LA MEILLERAIE										
LA SALBOIRE	à confirmer	ok	ok		ok	ok	ok	A	140 D 365	46°43'43.2"N 0°51'52.0"W
LA BARRE PILOT	à confirmer	ok	ok		ok	ok	ok	A	140 AB 107	46°45'49.1"N 0°48'38.3"W
POUZAUGES										
LA COCULIERE	OK	ok	ok	non		ok	ok	A	182 H 153	46°45'56.4"N 0°52'01.8"W
BEDE	à confirmer	ok	ok		ok	ok	ok	A	182 A 407	46°47'49.1"N 0°47'36.5"W
BEDE	à confirmer	ok	ok		ok	ok	ok	A	182 A 407	46°47'50.2"N 0°47'36.9"W
MONTOURNAIS										
LA FATONNIERE		ok	ok		ok	ok	ok	A	147 B 1882	46°44'48.0"N 0°45'58.9"W
LA FATONNIERE	ok	ok		ok	ok	ok	ok	A	147 B 1881	46°44'48.5"N 0°45'59.4"W
SEVREMONT (Sant Michel Mont Mercure)										
LA MAURIERE	à confirmer	ok	ok	non		ok	ok	A	257 ZK 35	46°50'21.7"N 0°53'01.2"W

Ci-dessous figurent les extraits du règlement graphique, à la suite de l'ajout de 8 bâtiments désormais autorisés à changer de destination :

LA MEILLERAIE-TILLAY, La Salboire, parcelle D 365,



LA MEILLERAIE-TILLAY, La Barre Pillot, parcelle AB 107,



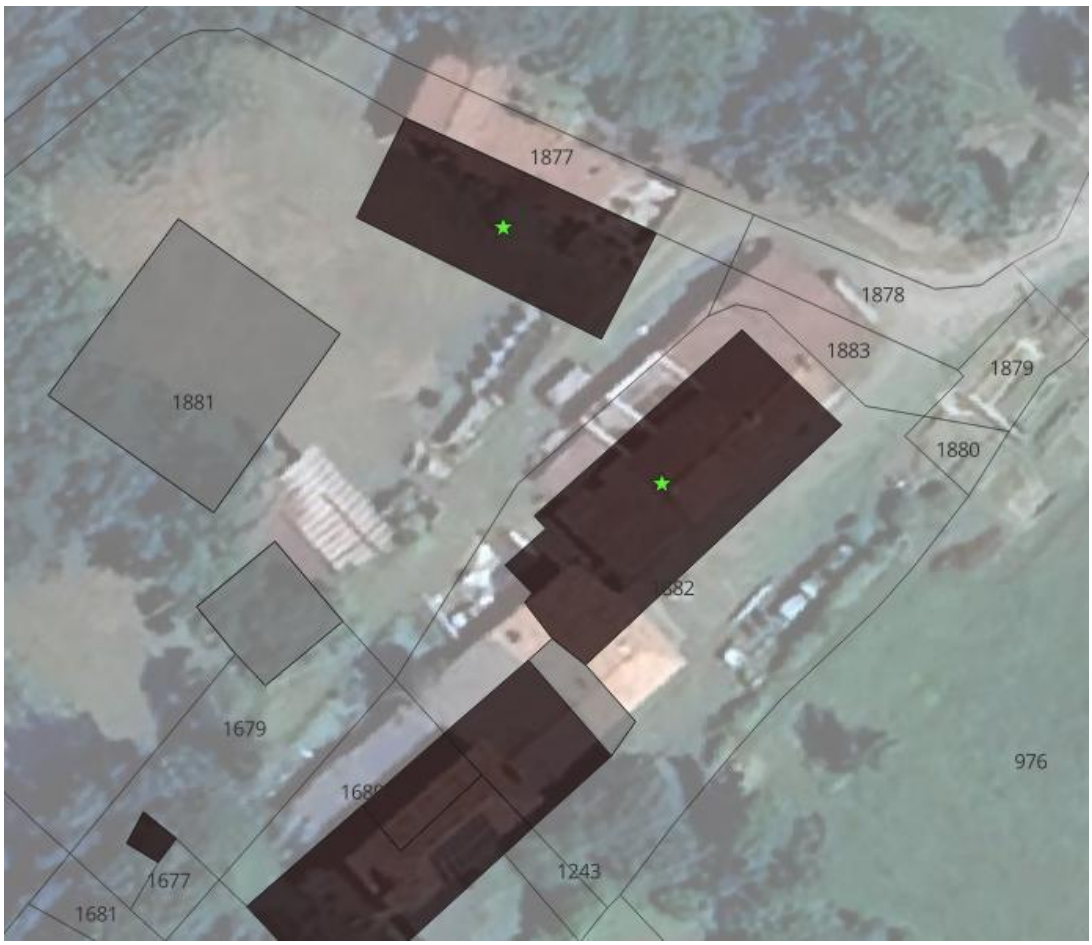
POUZAUGES, La Coculière, parcelle 182 H 153



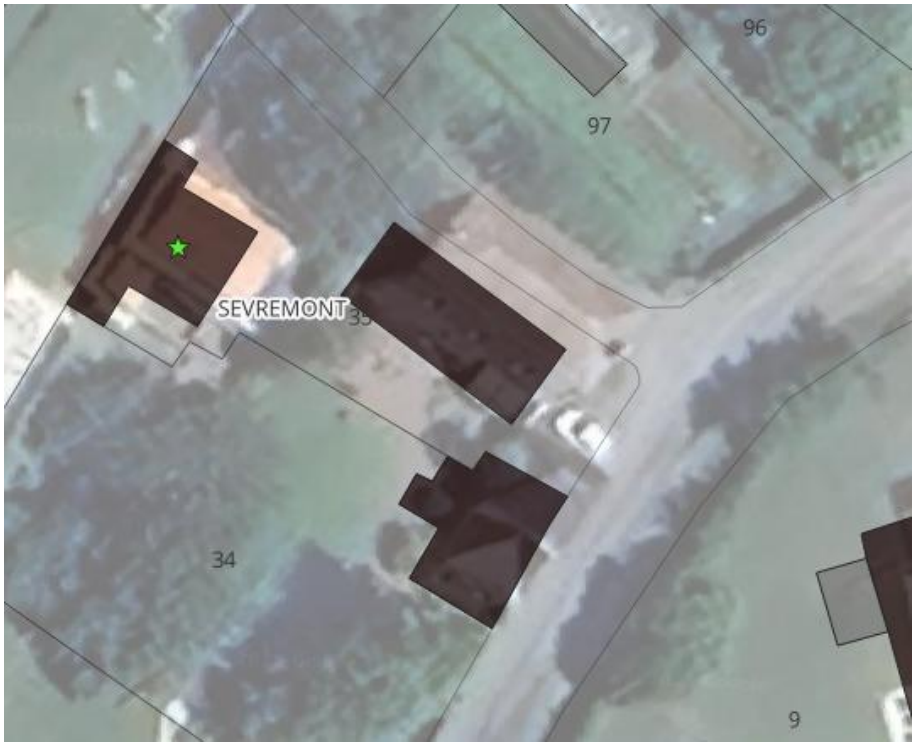
POUZAUGES, Route des Barres, parcelle 182 A 407 (**2 ajouts de changements de destination**) :



MONTOURNAIS, La Fatonnière, parcelles B 1881 et 1882 (**2 ajouts de changements de destination**) :



SEVREMONT (Saint Michel Mont Mercure), La Maurière, parcelle 257 ZK 35 :



2.1.3. Modification de zonage pour 2 zones 1AUE

Au chapitre des DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLES ET NATURE DES ACTIVITES », le règlement écrit du PLUi actuel précise, pour les zones 1AU et 1AUE :
« Seules les opérations d'aménagements d'ensemble (permis d'aménager, ZAC, Permis groupés) sont autorisées. »

Or le foncier des zones 1AUE du territoire n'est pas intégralement maîtrisé par la communauté de communes, et les propriétaires actuels se sont pas tous en capacité de réaliser une opération d'ensemble.

Face à certains besoins de développement économique légitimes et nécessaires, la Communauté de communes souhaite accéder à ces demandes dès lors qu'elles ne remettent pas en cause le schéma d'aménagement général prévu sur la zone.

Le but de cette modification simplifiée N°4 est de permettre, conformément au Code de l'Urbanisme, la construction au sein de certaines parcelles sans que ce projet soit conditionné au dépôt d'une procédure groupée, dans la mesure où ces constructions ne remettent pas en cause le schéma d'aménagement général prévu sur la zone.

Il a été envisagé dans un premier temps de modifier le règlement écrit s'appliquant aux zones 1AUE du PLUi, en supprimant l'obligation de recourir à une procédure groupée, mais cela aurait alors concerné l'ensemble des zones 1AUE du territoire. Or seules quelques zones sont concernées par ce blocage : le Vendéopôle situé sur la commune de Pouzauges, et la ZAE de la Falordière située sur la commune de Sèvremont.

Il a donc été décidé de **procéder uniquement à une modification du règlement graphique**, en modifiant le zonage des parcelles concernées, de 1AUE en UE. En effet, le règlement de la zone UE ne conditionne pas la réalisation d'un projet au dépôt d'une procédure groupée.
Les surfaces concernées par la modification restent modestes, puisqu'elles ne sont qu'au nombre de deux, et qu'elles sont chacune inférieures à 1 ha.

a) Le Vendéopôle situé sur la commune de Pouzauges

En 2010, la Communauté de Communes du Pays de Pouzauges a engagé les études préalables à l'aménagement de l'extension n°7 du Village d'entreprises de Montifaut, au Sud de la commune de Pouzauges.

Le permis d'aménager a été délivré le 2 novembre 2012 pour une première tranche d'une surface de 139 850 m².

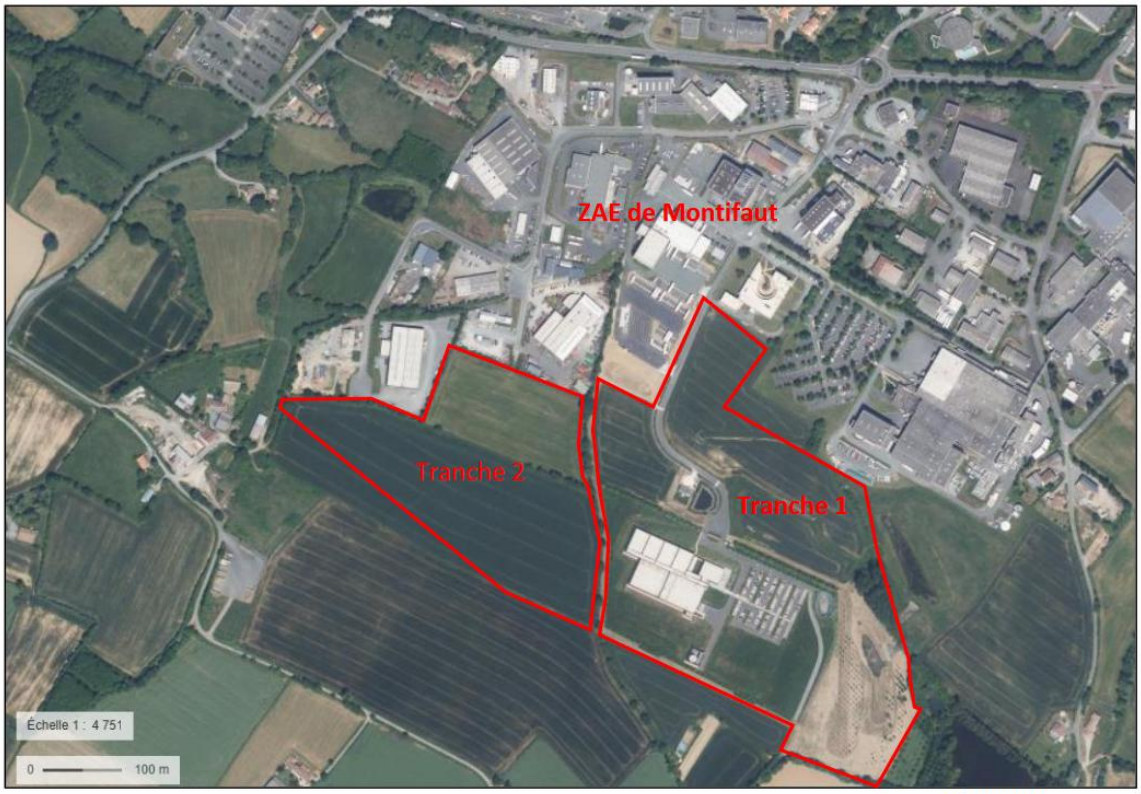
L'arrêté n°14-DDTM85-526, relatif au dossier d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau déposé sous le n°85-2012- 00371, a été délivré le 5 septembre 2014. Ce dossier porte sur un périmètre de 56,62 hectares, répartis entre le Vendéopôle (pour 21 hectares) et la zone d'activités existante de Montifaut.

Le Syndicat Mixte a confié l'aménagement de ce Vendéopôle à Vendée Expansion dans le cadre d'une concession d'aménagement, dont le traité a été signé le 11 septembre 2015 pour une durée de 10 ans.

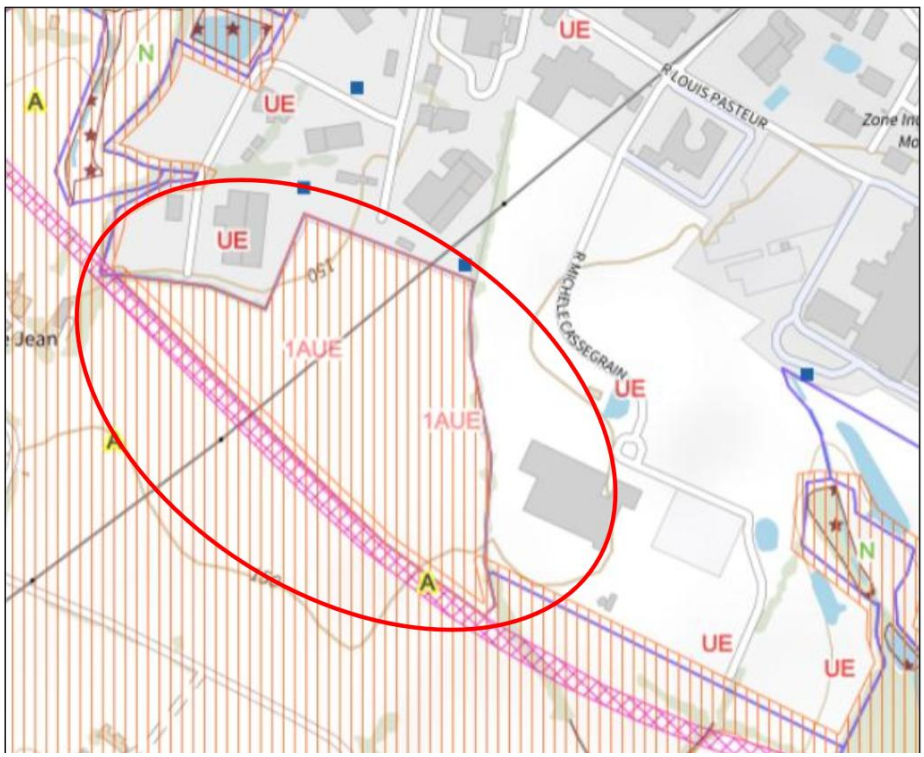
Etant donnée les parcelles commercialisées ou en cours sur la première tranche du Vendéopôle, le Syndicat Mixte a décidé d'engager les études de faisabilité pour une seconde tranche.

Le Vendéopôle du Pays de Pouzauges se situe au Sud de la commune de Pouzauges, et est accessible depuis la rue Michèle Cassegrain.

La tranche 2 du Vendéopôle est localisée à l'Est de la tranche 1, en lien avec la rue Antoine-Auguste Parmentier et l'impasse Joseph Cugnot.



Source : Géoportail



La présente modification porte sur la tranche 1 du Vendéopôle, composée des parcelles cadastrée section AT numéro 2, d'une surface de 21 795 m². La propriété est détenue par la Communauté de communes.

Le projet est classé en zone 1AUE du PLUi de la Communauté de Communes du Pays de Pouzauges.

Un emplacement réservé en espace agricole est positionné en limite Sud des secteurs UE et 1AUE, en prévision de la voie de contournement de la ville de Pouzauges.

Cet emplacement réservé fait l'objet d'une suppression dans la présente procédure de modification simplifiée.

Le terrain du projet fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation thématique « Bocage » comprenant en servitude une lisière urbaine localisée en limite Sud.

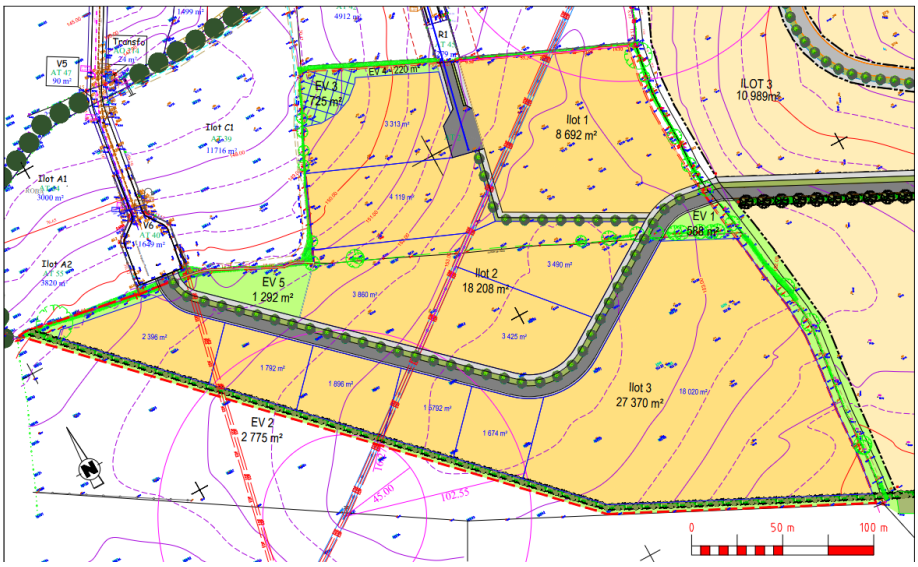
Le site du projet n'est pas recensé sur la base de données de la DREAL comme faisant partie d'un zonage d'inventaire écologique (ZNIEFF, NATURA 2000, Littoral) ou d'un périmètre naturel protégé (APB, PNR, RNN). Néanmoins, le projet s'insère dans un environnement rural que le projet s'attachera à préserver.

Le périmètre proche des terrains concernés sont concernés par la présence de plusieurs installations ICPE, établissements déclarant des rejets et transferts de polluants et installation nucléaire de base.

Le site n'est pas concerné par des monuments historiques classés, ni par des sites patrimoniaux remarquables

Le parti d'aménagement du site est conditionné par des contraintes techniques 'ligne très haute tension RTE, surplombant la totalité du site)

Le plan de principe des aménagements repose sur la création d'une voie principale reliant la rue Antoine-Auguste Parmentier à l'Ouest, à la rue Michèle Cassegrain à l'Est (extension de la voirie à prévoir sur la tranche 1 du Vendéopôle).



Une extension de l'impasse Joseph Cugnot avec palette de retournement est également envisagée pour la desserte de parcelles de taille moyenne, et pour faciliter les manœuvres de véhicule dans une voie actuellement sans possibilité d'opérer un demi-tour.

Justification de la modification du PLUi

L'ilot 1 d'une surface de 8 692 m² est depuis la constitution du projet, pressenti pour l'extension de la société COUTAND. L'entreprise fait l'objet actuellement d'une transmission familiale.

Les termes de cette transmission sont facilités par l'engagement des cédants à proposer des conditions de reprises favorables. Celles-ci reposent notamment sur la discussion en cours depuis 2020 avec la CCPP et le Syndicat Mixte du Vendéopôle du Haut Bocage Vendéen, portant sur la cession de l'îlot 1.

Pour garantir la pérennité de l'entreprise, le gérant de l'entreprise COUTAND souhaite disposer de garanties sur la cession de la parcelle concernée, propriété communautaire, qui permettra à l'entreprise d'envisager d'investir dans une chaine de peinture. Cette installation permettrait donc à terme la modernisation et le développement de l'activité, le maintien des emplois en place et l'embauche de nouveaux salariés.

A ce jour, pour formaliser l'engagement de la Communauté de Communes, la commission Economie Territoriale a émis un avis favorable à la signature d'un compromis de vente avec la société COUTAND. Pourtant, le projet est aujourd'hui contraint par les obligations inhérentes à la mise en œuvre de l'aménagement de la zone :

- Obligation, avant tout dépôt de permis de construire, de l'obtention d'un Permis d'aménager portant sur l'ensemble de la zone
- Réalisation d'études environnementales conséquentes liées à la surface de l'assiette foncière de la tranche 1
- Les contraintes financières liées à l'opération reposant sur le maître d'ouvrage (Syndicat Mixte du Vendéopôle du Haut Bocage Vendéen)

- Les délais de réalisation des travaux.

Considérant l'urgence de permettre à l'entreprise Coutand d'assurer la pérennité de son activité et de ses emplois ;

Considérant que la parcelle concernée par le projet est située en zone 1AUE du PLUi, et est bordée par une zone UE ;

Considérant que la procédure de transmission de l'entreprise est aujourd'hui contrainte par la mise en œuvre d'une opération d'ensemble inhérente à l'aménagement d'une zone 1AUE ;

La présente modification porte sur la modification du zonage de la parcelle AT numéro 2 pour une surface de 9146 m² de 1AUE vers UE. Une réflexion ultérieure sera menée concernant le devenir de la zone d'activité.

La parcelle concernée (AT 2), zonée intégralement en 1AUE, telle qu'elle figure au règlement graphique du PLUi de 2020 :



Cette évolution s'appuie sur le constat que le secteur concerné bénéficie déjà d'une viabilisation partielle, avec la présence des réseaux principaux (voirie, eau, électricité, assainissement) à proximité immédiate, voire déjà en place. Ces conditions techniques favorables permettent d'anticiper l'ouverture à l'urbanisation sans nécessiter d'aménagements lourds ni d'opérations d'équipement complexes. Par ailleurs, cette requalification est cohérente avec l'urbanisation environnante. Le passage en zone UE permet ainsi d'intégrer de manière opérationnelle un périmètre apte à être urbanisé à court terme.

Ci-dessous, un extrait du règlement graphique du PLUi à la suite de la Modification simplifiée N°4, après la modification du tracé de la zone 1AUE basculant 9146 m² en zone UE :



b) ***La ZAE de la Falordière située sur la commune de Sèvremont***

La ZAE de la Falordière est située sur la commune de Sèvremont au Sud des bourgs de Saint Michel Montmercure et de la Flocellière.

Cette zone 1AUE d'un peu plus de 8 ha appartenant à la communauté de communes, est implantée en bord de rocade.



Elle est bordée au Sud par l'entreprise LG BETON, important partenaire économique de la région. La société occupe aujourd'hui la quasi-totalité de la ZAE de la Blauderie zonée UE.
Implantée depuis plus de 30 ans sur ce site, la société comprend aujourd'hui plus de 200 salariés, un BET et une école de formation interne.

Ses ateliers de production fabriquent au quotidien des pièces en béton pour le domaine de la construction, les équipements collectifs, le TP et le génie civil et ce, sur toute la France.



La société est engagée dans une démarche environnementale intégrée, plus largement au quotidien à travers un plan d'actions concret répondant aux enjeux de la RSE. Elle produit notamment du béton bas carbone.
La pérennisation de cette entreprise constitue de fait un enjeu important pour la collectivité. Or pour pérenniser et développer son activité, le groupe LG doit aujourd'hui adapter son outil de travail. Ceci passe par une extension de son assiette grâce à l'acquisition d'une réserve foncière jugée fondamentale pour les années à venir et lui permettant de garantir une surface cohérente avec ses besoins.
La surface nécessaire à cette extension serait d'environ 7 5700m² et son aménagement s'effectuerait en trois temps :

- **Phase 1 :** Aménagement d'une surface correspondante aux besoins prioritaires : création d'une une zone de parking PL en attentes de livraison et extension de la zone de traitement des rebuts soit environ 5000 m2
- **Phase 2** : Extension du bâtiment de production (Menuiserie) et extension des surfaces de stockage
- **Phase 3 :** Projet photovoltaïque ou agrivoltaïque

Les possibilités d'extensions de l'entreprise sont limitées puisque la zone UE est entourée majoritairement de zones A et N. La seule possibilité d'extension est donc située sur la zone 1AUE de la Falordière située au Nord du site.

La zone 1AUE concernée, telle qu'elle figure au règlement graphique du PLUi de 2020 :



Cette zone d'activité n'est à ce jour pas aménagée et n'a fait l'objet d'aucun permis d'aménager ou étude environnementale. Seule une étude de faisabilité a été réalisée à ce jour. La communauté de communes envisage donc à terme de dézoner ce secteur et rendre les terres au domaine agricole.

Néanmoins, les besoins économiques de LG Béton étant prégnants, la collectivité souhaite accéder à la demande de cession d'une parcelle de 7 500 m² au profit de l'entreprise.

La présente modification a donc pour objet le changement de zonage d'une parcelle de 7 500 m² par un passage du zonage 1AUE au UE afin d'incorporer la parcelle dans la propriété LG BETON contiguë.

Cette évolution s'appuie sur le constat que le secteur concerné bénéficie déjà d'une viabilisation partielle, avec la présence des réseaux principaux (voirie, eau, électricité, assainissement) à proximité immédiate, voire déjà en place. Ces conditions techniques favorables permettent d'anticiper l'ouverture à l'urbanisation sans nécessiter d'aménagements lourds ni d'opérations d'équipement complexes. Par ailleurs, cette requalification est cohérente avec l'urbanisation environnante. Le passage en zone UE permet ainsi d'intégrer de manière opérationnelle un périmètre apte à être urbanisé à court terme.

Dans un second temps et dans le cadre d'une autre procédure d'évolution du PLUi, le reste de la zone actuellement 1AUE sera reversée à la zone A.

Ci-dessous, un extrait du règlement graphique du PLUi à la suite de la Modification simplifiée N°4, après la modification du tracé de la zone 1AUE et basculant 7500 m² en zone UE au sein de la ZAE de la Falordière située sur la commune de Sèvremont :



2.2. Modification des OAP sectorielles

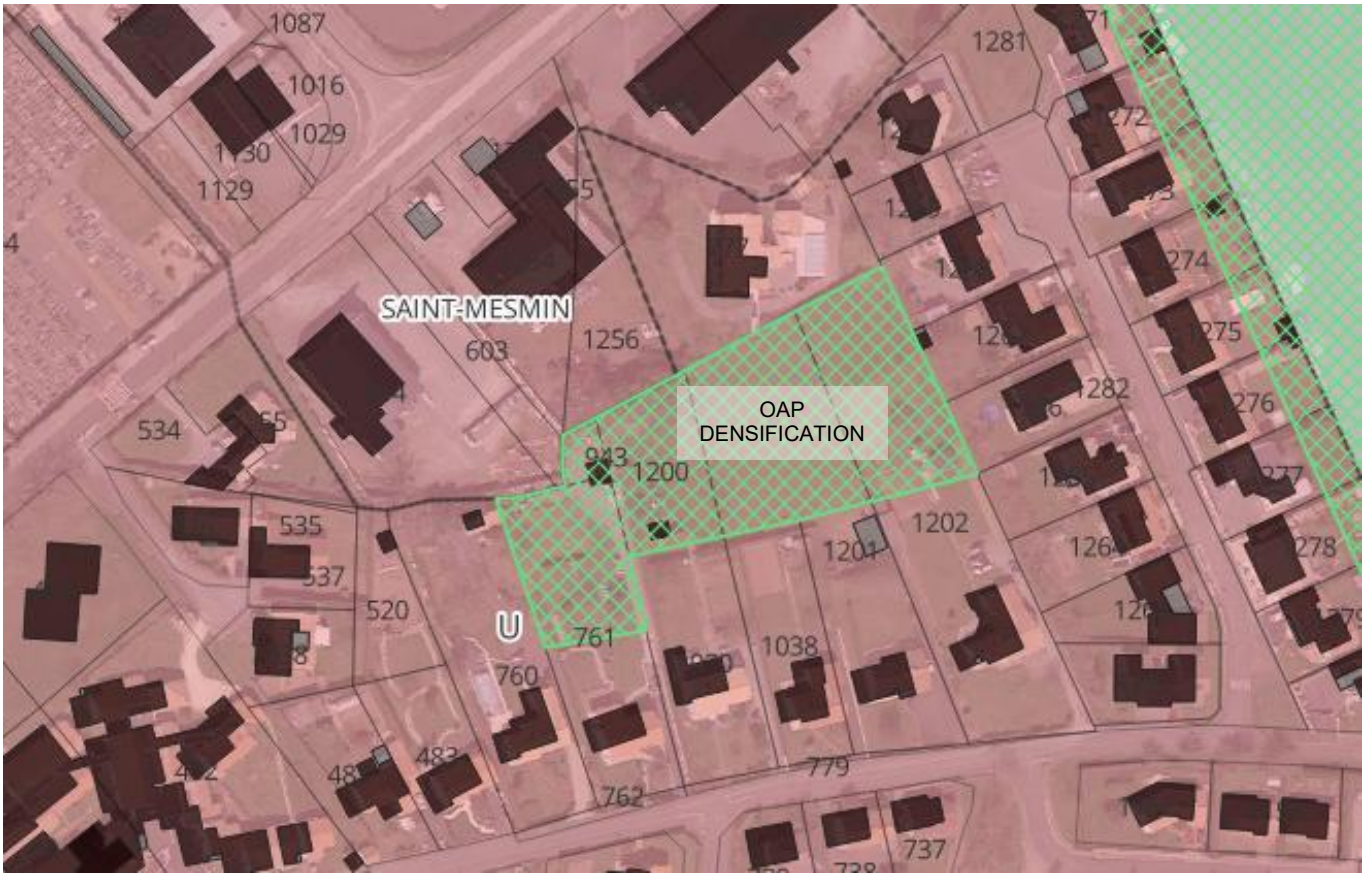
2.2.1. Suppression de l'OAP « Densification » Allée Du Levant sur la Commune de Saint Mesmin

Lauréate du dispositif « Village d'avenir », la commune est concernée par une OAP densification située en sortie Est du centre bourg, à l'arrière d'une zone à vocation artisanale.

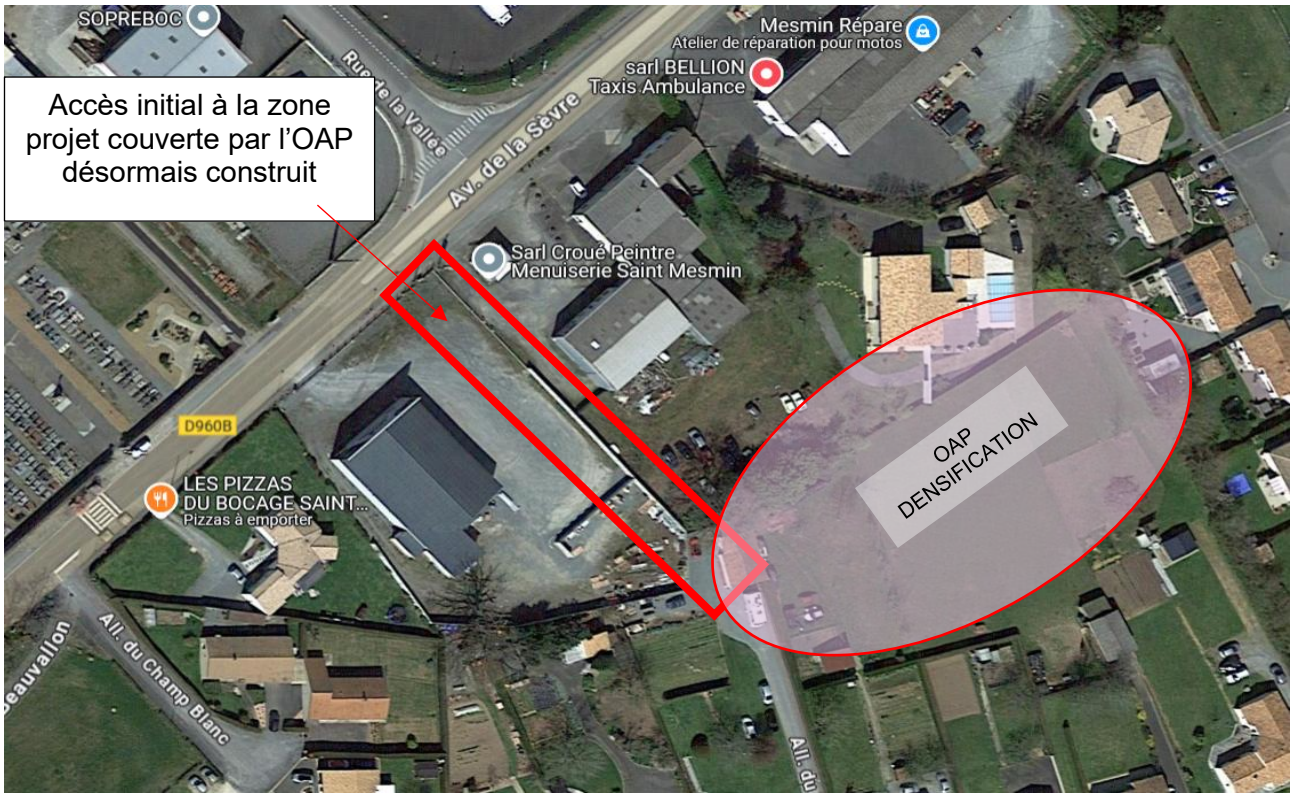
Afin d'assurer la densification du tissu existant, et de limiter la consommation de foncier, des OAP « densité » ont été définies à l'intérieur des zones urbaines sur des secteurs potentiels de subdivision parcellaire du PLUi. Elles fixent uniquement un nombre de logements minimal à construire. Pour le cas de Saint Mesmin, la densité imposée est de 14 logements à l'hectare brut.

Le secteur concerné par cette OAP, situé en zonage U du PLUi, présente une surface d'environ 5500 m² et concerne les parcelles 254 B 761p, 1200, 1201p, 1202p, 943. Ce secteur était initialement accessible par la parcelle 254 B 603 liant l'espace projet à l'Avenue de la Sèvre.

L'OAP concernée, telle qu'elle figure au règlement graphique du PLUi de 2020 :



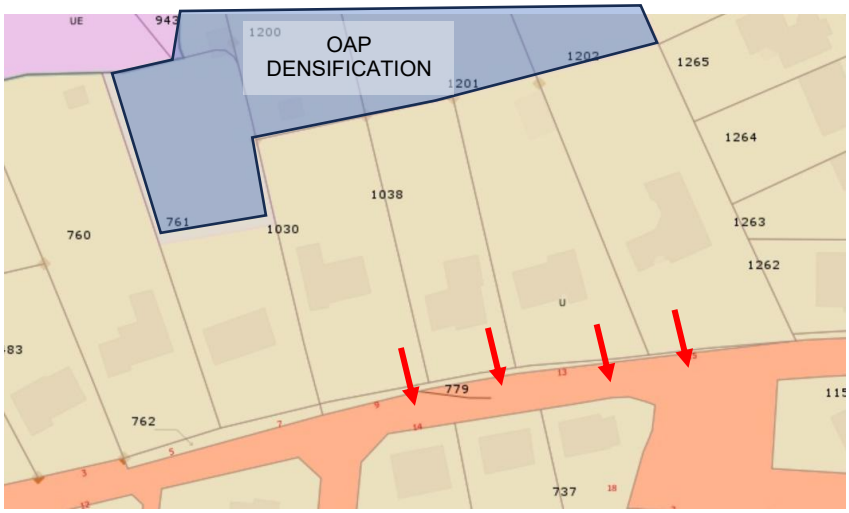
Dans le cas présent, la mise en œuvre de l'OAP est devenue irréalisable dans la mesure où le foncier concerné n'est plus accessible depuis le domaine public. En effet, la parcelle d'accès a été vendue, close et une maison a été construite en partie Sud.



Les parcelles concernées par l'OAP ne sont désormais plus accessibles que par les parcelles privées depuis l'allée du Levant au Sud.

Seule une opération d'ensemble prévoyant un accès unique via une parcelle privée serait envisageable mais contraint les conditions de mise en œuvre de l'opération.

Un projet de construction a été déposé par l'un des propriétaires concernés par l'OAP. En l'état, l'existence de l'OAP empêche la mise en œuvre de projets individuels.



La suppression de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ce secteur se justifie par l'évolution des conditions de faisabilité de l'aménagement. Bien qu'un désenclavement théorique de la parcelle reste envisageable, les accès potentiels présentent d'importantes contraintes techniques et impliqueraient nécessairement des accords avec plusieurs propriétaires privés.

Or, les échanges menés jusqu'à présent indiquent une faible probabilité d'aboutir à un consensus foncier permettant la mise en œuvre d'une opération d'ensemble cohérente.

Dans ce contexte, le maintien de l'OAP créerait des attentes irréalistes en matière d'urbanisation, alors même que le secteur ne dispose plus des conditions minimales pour que les exigences contenues dans l'OAP soient satisfaites à court ou moyen terme.

L'objet de la présente modification s'simplifiée est donc la **suppression de cette OAP densification afin de permettre son urbanisation.**

Ci-dessous, un extrait du règlement graphique du PLUi à la suite de la Modification simplifiée N°4, après la suppression de l'OAP « Densification » Allée Du Levant sur la Commune de Saint Mesmin



Sa suppression permettra d'ajuster le document d'urbanisme à la réalité du terrain et de recentrer les objectifs de développement sur des secteurs plus propices et maîtrisables.

PRODUCTION COMPENSATOIRE DE LOGEMENTS

La suppression de cette OAP ne remet pas en cause les objectifs en matière de production de logements définis par le PLU. En effet, des capacités de construction équivalentes, voire supérieures, ont été identifiées dans d'autres secteurs de la commune à travers des études récentes ou des projets d'aménagement en cours. Ces secteurs, mieux desservis et techniquement viables, permettent d'assurer une réponse effective aux besoins en logements tout en garantissant une gestion économe et cohérente du foncier.

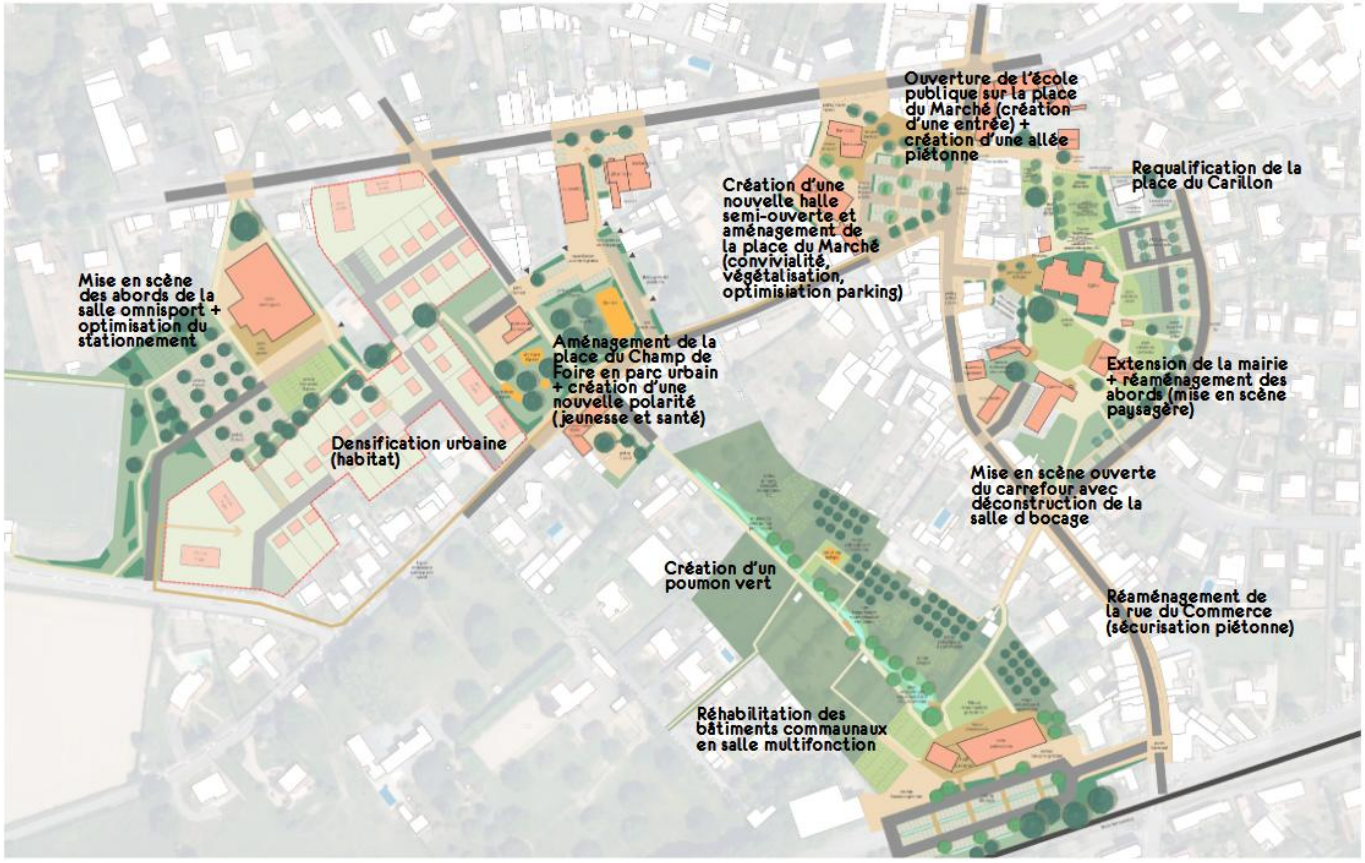
La densité imposée dans cette OAP aurait pu permettre la réalisation de 7 à 8 logements.

Depuis l'approbation du PLUi en 2020, la commune de Saint Mesmin a lancé et produit une étude urbaine prospective qui lui a permis d'identifier les foyers fonciers potentiels situés en centre bourg et permettant la réalisation de logements. A été identifié un schéma prospectif d'aménagement du centre bourg pour les prochaines années. La possibilité de production de logements a été étudiée à la fois dans les opportunités foncières mais également à travers le potentiel de bâtiments existants à transformer.

Parmi les fiches actions prioritaires, l'urbanisation de la partie Ouest du centre bourg a été retenue et priorisée.

Dans un contexte de recherche d'alternative à l'étalement urbain pour le développement de l'habitat et cependant de réponse aux besoins, l'orientation prise est celle d'un renforcement du bourg en optimisant le foncier disponible ou pouvant le devenir.

Le secteur situé à l'ouest du bourg, entre la place du Champ de Foire et l'ensemble sportif présente un réel intérêt pour cela par sa proximité à la fois des aménités centrales et des équipements sportifs.



L'objectif est de créer un nouveau quartier d'habitat, avec une densité relativement forte, une mixité des typologies d'habitat (individuel, individuel groupé, intermédiaire, …) et une mixité sociale et générationnelle.

L'étude réalisée évalue un potentiel de constructibilité de 60 à 65 logements. La commune travaille actuellement avec l'EPF pour la mise en œuvre du projet.

Cette redistribution des capacités d'accueil **confirme l'intérêt de supprimer l'OAP initialement prévue sur un secteur aujourd'hui difficilement mobilisable.**

2.2.2. Suppression de l'OAP « Densification » Rue des fiefs /Rue maréchal de Lattre de Tassigny sur la commune du Boupère

La commune du Boupère est concernée par une OAP densification située rue des Fiefs et la rue maréchal de Lattre de Tassigny. Ce secteur comprend essentiellement des fonds de jardins de parcelles situées en zone U du PLUi.

Afin d'assurer la densification du tissu existant, et de limiter la consommation de foncier, des OAP « densité » ont été définies à l'intérieur des zones urbaines sur des secteurs potentiels de subdivision parcellaire du PLUi. Elles fixent uniquement un nombre de logements minimal à construire, soit une densité moyenne de 17 logements par hectare.

L'OAP concernée, telle qu'elle figure au règlement graphique du PLUi de 2020 :



Cette OAP porte sur les parcelles 31 AB 1399p, 641p, 643p, 67p, 66, 681 et 1240p, pour un total surfacique d'environ 2 200 m² situés en secteur ABF. La densité imposée dans cette OAP aurait pu permettre la réalisation de 3 à 4 logements.



Dans le cas présent, la mise en œuvre de l'OAP est devenue irréalisable dans la mesure où le foncier concerné n'est plus accessible depuis le domaine public que par les allées des particuliers qui bordent la rue des Fiefs.

A ceci s'ajoute une topographie qui rend irréalisable le percement d'accès routiers via certains jardins des riverains, de même que l'existence de murets de pierres sèches préservés dans un contexte d'appartenance au périmètre des Monuments historiques.

Un projet de construction a été envisagé par l'un des propriétaires concernés sur le fond de son jardin. Mais en l'état, l'OAP existante empêche la mise en œuvre de ces projets, et va à l'encontre de son existence première, à savoir la mise en œuvre d'une certaine densité sur ce secteur.

La suppression de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ce secteur se justifie par l'évolution des conditions de faisabilité de l'aménagement. Bien qu'un désenclavement théorique de la parcelle reste envisageable, les accès potentiels présentent d'importantes contraintes techniques et impliqueraient nécessairement des accords avec plusieurs propriétaires privés.

L'objet de la présente modification s'simplifiée est la suppression de cette OAP densification afin de permettre son urbanisation.

Ci-dessous, un extrait du règlement graphique du PLUi à la suite de la Modification simplifiée N°4, après la suppression de l'OAP « Densification » Rue des fiefs /Rue maréchal de Lattre de Tassigny sur la commune du Boupère :



PRODUCTION COMPENSATOIRE DE LOGEMENTS

La suppression de cette OAP ne remet pas en cause les objectifs en matière de production de logements définis par le PLU. En effet, des capacités de construction équivalentes, voire supérieures, ont été identifiées dans d'autres secteurs de la commune à travers des projets d'aménagement en cours. Ces secteurs, mieux desservis et techniquement viables, permettent d'assurer une réponse effective aux besoins en logements tout en garantissant une gestion économe et cohérente du foncier.

Dans le cadre du diagnostic PLH, la commune a mis en exergue les projets de productions de logements en cœur de bourg pour les 6 à 10 prochaines années. Ci-dessous extraits du PLH :

OBJECTIFS DU PLH

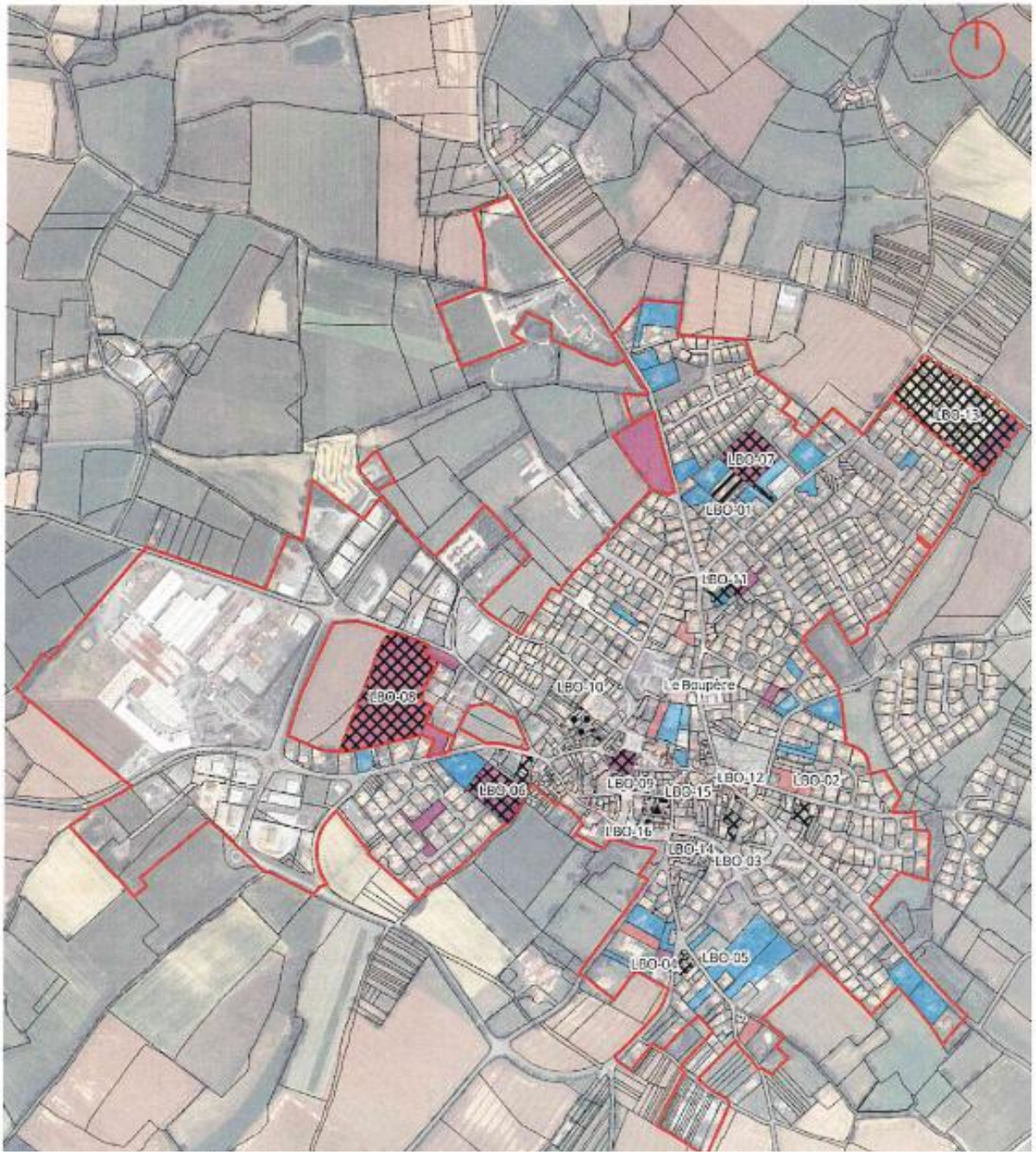
	Le Boupère	Pôles d'appui	Pays de Pouzauges
Production de logements sur 6 ans	**101**	**254**	**659**
Production de logements par an	17	42	110
Dont logements en locatif social	15% 15	15% 38	15% 102
Dont logements en accession aidée	35% 35	35% 89	35% 231
Potentiel de logements vacants mobilisables pour répondre aux besoins	0	0	262
Dont logements identifiés comme vacants ou potentiellement vacants	0	0	262
Dont logements vacants à l'intervention complexe (biens sans maître ou inhabitables)	0	0	262

(Source: commune - juin 2024, via vérification de la base de données LOVAC 2022)

PROJETS DE LOGEMENTS

Repérage géographique sur la carte	Nom du projet	Nombre de logements commencés entre le 01-01-2025 & le 31-12-2030	Dont logements locatifs sociaux	Dont logements en accession aidée à la propriété	Localisation du projet	
					Enveloppe urbaine principale	Hors enveloppe urbaine
LBO-05	Projet changement de destination et construction de maison individuelle	2			2	
LBO-06	Lotissement à la Sillière	17			17	
LBO-07	Lotissement Rue Mont Mercure	32			32	
LBO-08	Lotissement à Richebonne	25				25
LBO-09	Lotissement à ilôt Brianceau	14	14		14	
LBO-10	Lotissement à La Chapelle	9			9	
LBO-11	Lotissement rue de la Marne	2			2	
LBO-14	Démolition/renconstruction	PLH3				
LBO-15	Tabac-Presse	PLH3				
LBO-16	Ancienne salle de sport	PLH3				
LB-01, LB-02, LB-03, LB-04, LB13	Maisons individuelles en dent creuse ou par division parcellaire au sein de l'enveloppe urbaine	7			6	1
	Remise sur le marché de logements vacants					
LBO-12	Projet sur bâti existant : changement de destination	1				
	TOTAL	**109**	**14**	**0**	**82**	**26**

CARTE DES POTENTIELS FONCIERS ET LOCALISATION DES PROJETS



LEGENDE

Zonages du document d'urbanisme
- Enveloppe urbaine
- Unités foncières disponibles

Données les plus récentes disponibles au 01/04/2024
Prises de vues IGN - Cartographie CERUR

Projets - Retours de la commune
- construction neuve d'une parcelle nue
- construction neuve sur une parcelle partiellement bâtie (densification)
- Projet en renouvellement urbain (démolition de bâtiments/reconstruction)
- Projet de restructuration de bâtis existants (transformation de locaux en logements, division de grands logements)
- XXX.01 Repère géographique - Cf. : Tableau des projets

Potentiels fonciers à destination habitat
- Parcelles faiblement construites
- Parcelles non construites
- Parcelles non construites – Urbanisé(e)

Logements Vacants
- Logement Vacant
- Intervention en cours
- Bien sans Maître / Inhabitable
- Potentiellement Vacant

Les projets de logements prévus par la commune entre 2025 totalisent 109 logements, soit 8 logements de plus que l'objectif prévu par le PLH 2025-2030.

	Objectif de Logements prévus dans le cadre du PLH 2025-2030	Projets de logements prévus par la commune entre 2025 & 2030 (suite réunions BET/commune)
Nombre de constructions neuves	101	108
Nombre de logements vacants remis sur le marché	0	0
Création de logements en sortie de vacance par intervention sur le bâti existant	0	1
TOTAL	101	109
Dont Locatifs sociaux	*15*	*14*
Dont Accession aidée	*35*	*0*
Dont Projet dans l'enveloppe urbaine principale	*0*	*109*
Dont Projet Hors de l'enveloppe urbaine	*0*	*0*

Cette redistribution des capacités d'accueil **confirme l'intérêt de supprimer l'OAP initialement prévue sur un secteur aujourd'hui difficilement mobilisable.**

2.3. Modification du règlement écrit

Modification du règlement de la zone UE du PLUi au sein de la ZAE du Fief Roland sur la commune de Pouzauges

Le secteur UE autorise, dans le PLUi actuel, au sein de la destination « équipements d'intérêt collectif et services public » les destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public, mais n'autorise pas la sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ».

Afin de permettre l'implantation d'une micro-crèche au sein de la zone UE du Fief Roland sur la commune de Pouzauges, il convient de modifier le règlement sur ce point afin d'autoriser cette sous-destination au sein du secteur concerné.

- ***Contexte :***

La micro-crèche « L'éveil des lucioles » est ouverte depuis mars 2018 dans la zone industrielle de Montifaut à Pouzauges (85700), de 5h30 à 22h30. C'était à l'origine une crèche d'entreprise, ce qui justifiait la localisation au cœur de la ZAE Montifaut. A ce jour, le modèle de la micro-crèche n'est plus orienté vers les entreprises mais plutôt vers les parents à la recherche de solutions de modes de garde.

La capacité d'accueil est passée de 10 à 14 places en 2023 (validée par le service de PMI Vendée).

Cependant, la demande continue de croître et les capacités d'extension sur le site actuel sont contraintes par la surface de la parcelle et la dégradation de l'environnement d'accueil des parents et des enfants par l'extension des activités industrielles mitoyennes.

Compte-tenu de l'évolution de son modèle orienté aujourd'hui largement vers les parents plus que vers l'entreprise, Mme POUSSE, créatrice de la micro-crèche, souhaite s'installer dans une nouvelle zone d'activités de Pouzauges, celle du Fief Roland, afin d'y accueillir plus de bébés et jeunes enfants.

- ***Enjeux du projet :***

Ce nouvel établissement a pour projet de :

- Répondre à une forte demande ; accroître l'offre de places en MAM sur le territoire de la Communauté de communes du Pays de Pouzauges, dont le taux de couverture Petite enfance est projeté en dessous des 60% pour 2025.
- Permettre la croissance de l'entreprise créée en 2017 par Mme POUSSE, sur le territoire de la communauté de communes.
- Une nouvelle extension des capacités d'accueil sur le site actuel serait contrainte. L'enjeu est de se rapprocher du centre urbain de Pouzauges et d'être situé dans un secteur plus facile d'accès et dans un environnement plus en adéquation avec l'activité de micro-crèche (activités extérieures de loisirs, proximité des services, …)
- Pour le territoire ;
    - La micro-crèche actuelle emploie 5 salariés et 1 apprentie. L'extension des capacités d'accueil sur le futur site engendrera de nouvelles créations d'emplois et un maintien des emplois actuels sur la commune de Pouzauges.
    - De plus, la micro-crèche vient compléter la diversité des offres de mode de gardes. Le modèle de la micro-crèche, est aussi le type d'accueil plébiscité actuellement par les parents, qui recherchent ce type de petite structure avec accueil collectif, pour leurs enfants.
    - C'est également une offre répondant aux enjeux majeurs liés aux difficultés de recrutement des entreprises et par conséquent à l'attractivité du territoire.

- ***Description du projet :***

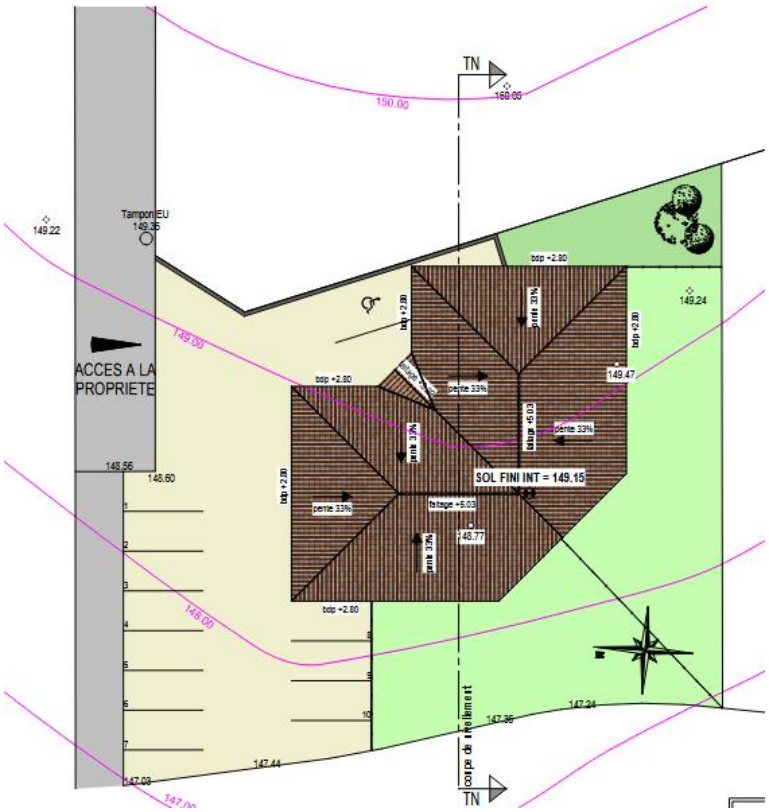
⇨ Localisation ;

Parcelle Section AN numéro de parcelle 0332, Rue du Chais, ZAE du fief Roland, 85700 POUZAUGES



⇨ **Dimensionnement**

- Surface de la parcelle : 1141 m2
- Surface utile du bâti ; 269,72 m² surface annexe du bâti ; 41,59m²
- 10 places de stationnement + 1 place PMR
- 1 espace vert clôturé et sécurisé d'environ 400m2 servant d'aire de jeux pour les enfants



⇨ **Capacité d'accueil**

2x12 enfants (capacité maximale d'une micro-crèche) = capacité d'accueil totale de 24 places.

⇨ Justification du choix de site

Pourquoi en zone UE et non en zone U :

- Environnement de services artisanaux et de services
- Proximité d'un environnement naturel de qualité avec le lac de l'Espérance. Facilité d'accès pour déposer et récupérer les enfants, embauche et débauche des parents salariés.
- Capacités de stationnement pour les salariés de la micro-crèche.
- Conception plus aisée au regard des contraintes règlementaires et sanitaires liées à l'activité.



⇨ Justification de l'urgence

- Locaux actuels sous-dimensionnés par rapport à la demande.
- Un environnement d'accueil dégradé par le contexte industriel. (Arrivée d'une blanchisserie industrielle et extension d'une société de transport).
- Exemple donné par l'éveil des lucioles ; du mois de janvier à mars 2025, 10 demandes reçues n'ont pu être validées par faute de places disponibles.
- Des difficultés à pouvoir répondre favorablement à la demande des habitants qui sollicitent en priorité :
    - Un accueil collectif pour leur enfant, de qualité,
    - Sur des horaires plus larges, adaptables,
    - Une proximité du travail
    - Il y a un fort enjeu à offrir rapidement aux habitants de Pouzauges et ses alentours de nouvelles capacités d'accueil pour leurs jeunes enfants. Une offre adaptée et souple en matière d'accueil des nourrissons est un facteur d'attractivité pour une main d'œuvre extérieure et de bien-être pour ses habitants.

Modifications apportées au règlement écrit :

Ci-dessous, un extrait du règlement écrit du PLUi de 2020 **avant la modification simplifiée N°4**

Titre III « Dispositions spécifiques à chaque zone » / Les zones urbaines / la zone UE / Section 1 :

La zone UE

SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

Au sein de la zone UE (hors secteur UEc) :

- Pour la destination **" commerce et activités de service "** : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Pour la destination **" équipements d'intérêt collectif et services publics "** : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public ;
- Pour la destination **" autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire "** : industrie, entrepôt, bureau.

Au sein du secteur UEc :

- Pour la destination **" commerce et activités de service "** : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Pour la destination **" équipements d'intérêt collectif et services publics "** : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public ;

Ci-dessous, un extrait du règlement écrit du PLUi **à la suite de la modification simplifiée N°4**

Titre III « Dispositions spécifiques à chaque zone » / Les zones urbaines / la zone UE / Section 1 :

La zone UE

SECTION 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

Au sein de la zone UE (hors ZAE du Fief Rolland à Pouzauges*, et hors secteur UEc) :

- Pour la destination **" commerce et activités de service "** : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Pour la destination **" équipements d'intérêt collectif et services publics "** : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public ;
- Pour la destination **" autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire "** : industrie, entrepôt, bureau.

Au sein de la zone UE (uniquement au sein de la ZAE du Fief Rolland* à Pouzauges, et hors secteur UEc) :

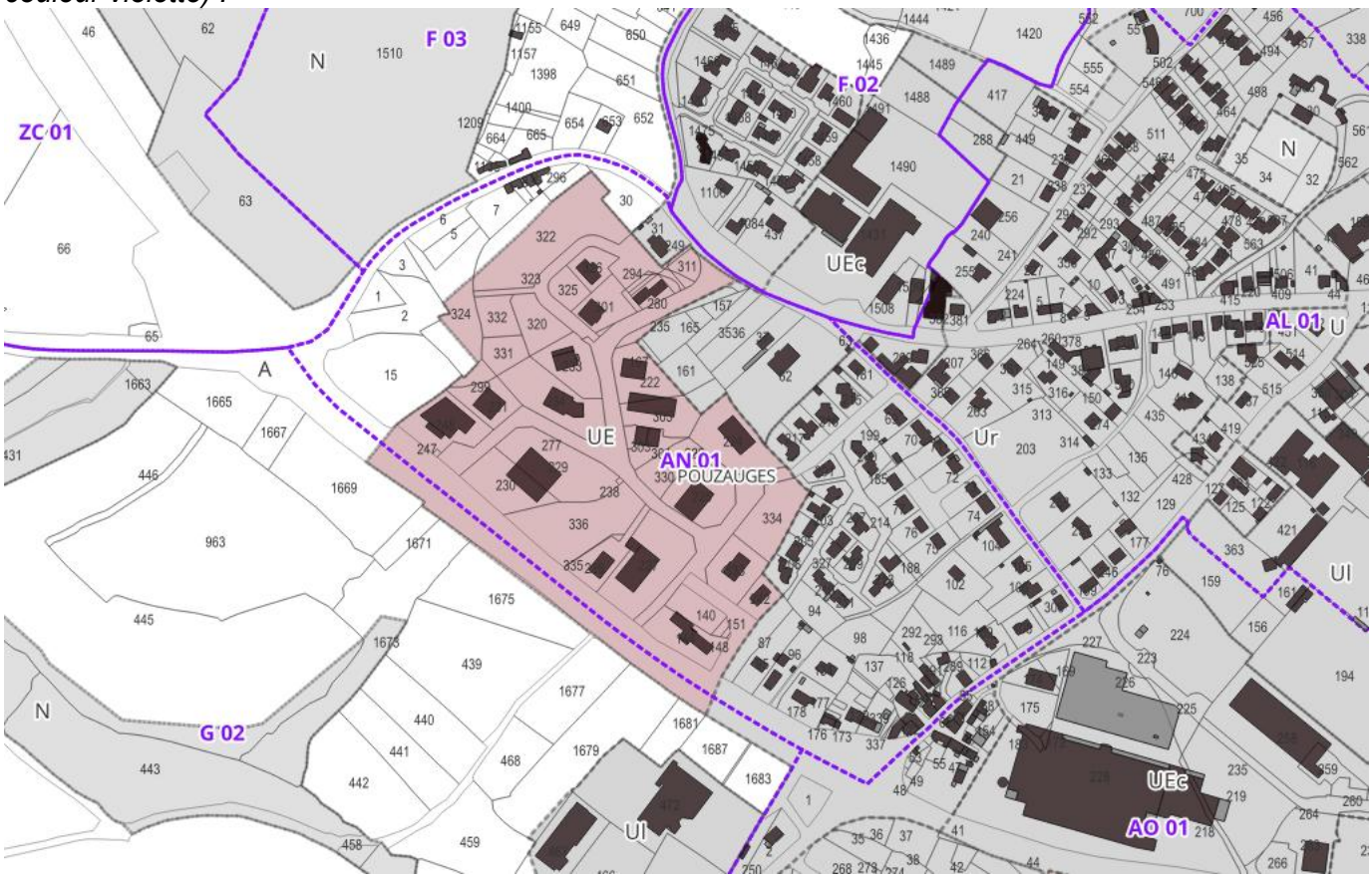
- Pour la destination **" commerce et activités de service "** : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Pour la destination **" équipements d'intérêt collectif et services publics "** : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public ; **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.**
- Pour la destination **" autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire "** : industrie, entrepôt, bureau.

Au sein du secteur UEc :

- Pour la destination **" commerce et activités de service "** : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Pour la destination **" équipements d'intérêt collectif et services publics "** : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public ;

Afin de délimiter précisément ce qui est entendu par l'expression « ZAE du Fief Roland », il est proposé d'ajouter au règlement écrit la mention suivante :

** Précision : la ZAE du Fief Roland, situé dans la commune de Pouzauges, se situe à l'Ouest du bourg. Elle est incluse dans la feuille cadastrale AN 01, telle que représentée sur le plan ci-dessous (contour de couleur violette) :*



3. Compatibilité de la présente modification simplifiée avec la réglementation en vigueur

3.1. Conformité avec l'article L153-45 du Code de l'urbanisme

Article L153-45 du code de l'urbanisme

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :
1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.
Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas ».

Selon l'article L153-41 du code de l'urbanisme

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Selon l'article L153-36 du code de l'urbanisme

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

Selon l'article L153-31 du code de l'urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :
1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ».

> Conclusion : La procédure retenue est celle de la modification simplifiée, dans la mesure où elle ne rentre pas dans le cadre de la révision (prévu à l'article L153-31 du code de l'urbanisme) et qu'elle ne remplit pas les conditions de recours à une enquête publique, définies à l'article L153-41 du code de l'urbanisme. Elle s'inscrit donc dans le cadre légal de l'article L153-45 du code de l'urbanisme.

3.2. Compatibilité avec l'économie générale du PADD du PLU

La modification simplifiée **ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables** du PLUi du Pays de Pouzauges, elle s'inscrit au contraire dans plusieurs de ces objectifs.

3.2.1. Concernant les modifications apportées au règlement graphique

a) Modifications apportées à 4 Emplacements réservés :

La modification simplifiée prévoit la suppression ou l'ajustement de certains emplacements réservés, sans remise en cause de l'économie générale du PADD du PLUi en vigueur. Les suppressions concernent exclusivement des emplacements initialement prévus pour des projets aujourd'hui abandonnés ou devenus sans objet, tandis que les modifications de tracé répondent à des ajustements de projets ou à des adaptations à de nouvelles contraintes identifiées (topographie, emprise foncière). Ces ajustements ponctuels s'inscrivent dans une logique d'actualisation du document d'urbanisme pour l'adapter aux réalités opérationnelles, sans altérer les grandes orientations du PADD, lequel précise :

- En matière de desserte par les grands axes structurants :

> **3. ORIENTATION 6 : DEVELOPPER LA COMMUNICATION POUR UNE RECONNAISSANCE DES ATOUTS DU TERRITOIRE**
>
> - Action 6.1 : Révéler un territoire projeté vers de multiples attractions et réuni par des liens structurants

> Les **liens structurants** se déclinent de la manière suivante *(voir cartographie à la fin du document)* :
>
> - **Le flux d'attractivité :** axe Nord-Sud reliant les Herbiers à Fontenay-le-Comte (axe de la RD755-752) et axe Ouest-Est reliant Cerizay à Chantonnay (axe de la RD960b), qui structurent et représentent les **lignes dynamiques** du Pays de Pouzauges, tant du point de vue de l'attractivité économique que comme axes de transit et de desserte principaux du territoire.
> Ces axes ont pour vocation à être confirmés dans leur rôle d'axes structurants et favorisant l'attractivité du territoire, comme des « axes vitrines » pouvant rayonner sur le reste du Pays.
>
> - **Le courant fédérateur :** ce second lien correspond à la vallée du Grand Lay, à remonter sur la ville-centre de Pouzauges. La vallée est à ce jour peu mise en valeur et plutôt ressentie comme une « coupure » entre le Nord et le Sud du territoire.
> L'objectif serait d'en faire une **zone fédératrice et révélatrice des potentiels** du Pays de Pouzauges, de par sa forte **valeur patrimoniale et identitaire.**

Si l'action 6.1 (Axe 3 / Orientation 6) en pages 16 et 17 du PADD mentionne la nécessité de confirmer la vocation de certains axes structurants du territoire (axe RD755-752 et RD960b), les modifications apportés aux Emplacements Réservés ne remettent pas en cause cette vocation, puisque ces axes demeurent inchangés. Les contournements abandonnés du Boupère et de Pouzauges, pas plus que la modification du tracé du giratoire sur la RD 960b à St Mesmin ne remettent pas en cause les axes structurants précités.

- En matière de déplacements doux :

> - Action 3.2 : Organiser et faciliter localement les déplacements
>
> - **Développer le maillage de liaisons douces** « utiles » et de loisirs
>
> - **Proposer des solutions alternatives** pour **optimiser les déplacements et limiter les pollutions**

Si l'action 3.2 (Axe 1 / Orientation 3) en page 9 du PADD mentionne la nécessité de développer le maillage de liaisons douces, la modification mineure du tracé de liaison douce à St Mesmin, par sa faible ampleur et sa nature purement technique, ne remet aucunement en cause cette orientation.

De manière générale, les modifications apportées aux Emplacements Réservés permettent de garantir une meilleure lisibilité et une plus grande faisabilité des projets réellement portés par la collectivité, et sont **compatibles avec les orientations du PADD du PLUi en vigueur.**

b) Ajout de 8 bâtiments agricoles (anciennes granges) au sein de l'inventaire des bâtiments autorisés à changer de destination

L'ajout de huit bâtiments à l'inventaire des constructions agricoles pouvant changer de destination s'inscrit dans une démarche compatible avec l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ces ajouts, de nature ponctuelle et ciblée, visent à favoriser la réutilisation du bâti existant sans générer d'extension de l'urbanisation, conformément aux objectifs de sobriété foncière portés par le PADD. Les bâtiments concernés ont été sélectionnés selon des critères précis, portant notamment sur leur qualité architecturale, leur éloignement des exploitations agricoles en activité, l'absence d'usage agricole actuel, ainsi que leur situation hors zone à risque ou à contraintes environnementales fortes. Cette mesure s'inscrit parfaitement dans les grandes orientations du PADD du PLUi en vigueur, qui mentionne notamment :

AXE 1 : UNE URBANISATION SINGULIÈRE, HÉRITAGE D'UN LIEN ÉTROIT AVEC LE BOCAGE

1. ORIENTATION 1 : SE REAPPROPRIER L'HERITAGE DU TERRITOIRE

- Action 1.1 : Trouver une complémentarité au niveau des protections patrimoniales, en lien avec l'AVAP

- **Valoriser le patrimoine dans sa diversité**, dans sa dimension vivante et/ou utilitaire, afin de conserver les liens avec l'histoire du territoire caractérisée par une permanence de la structuration spatiale des activités sur la longue durée.

- **Permettre la réhabilitation du patrimoine agricole**, notamment des anciens corps de fermes, hérités d'une structure spécifique de la production agraire.

- **Permettre la « mise au présent » des ressources passées du territoire** : tel que moulins, abreuvoirs et lavoirs, granges... pour assurer leur incorporation dans les nouveaux aspects économiques irriguant le territoire (tourisme culturel de mémoire autour des savoir-faire)

Le PADD du PLUi (Axe 1 / Orientation 1 « Se réapproprier l'héritage du territoire », action 1.1, page 4) incite à la réhabilitation du patrimoine agricole, ainsi qu'à la « mise au présent » des ressources passées du territoire. Le repérage de nouveaux bâtiments autorisés à changer de destination s'avère donc pleinement **compatible avec les orientations du PADD du PLUi en vigueur.**

c) Modifications de zonage : Changement de 2 zones 1AUE en UE

Le reclassement en zone UE de deux secteurs d'environ 9100 et 7500 m² classés aujourd'hui en zone 1AUE est pleinement compatible avec l'économie générale du PADD du PLUi du Pays de Pouzauges. Cette évolution vise à permettre la consolidation et le développement d'activités économiques existantes, sur des secteurs déjà partiellement viabilisés ou à proximité immédiate de tous les réseaux, sans consommation de nouveaux espaces puisque ces secteurs étaient déjà classés en zone 1AUE. Elle répond directement à l'Orientation 4 de l'Axe 2 du PADD, qui entend « encourager le développement d'une économie de la proximité » (p. 11), notamment en « maintenant la diversité du maillage économique » :

C. AXE 2 : UNE RESSOURCE ÉCONOMIQUE DYNAMIQUE, TÉMOIN DU MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT DES USINES À LA CAMPAGNE

1. ORIENTATION 4 : ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT D'UNE ECONOMIE DE LA PROXIMITE

- Action 4.1 : Rapprocher les lieux de vie, de production et de distribution

- **Rayonner par la valorisation et l'exportation des savoir-faire locaux et historiques,** en les rendant davantage visibles. Réussir à maintenir sur place la **diversité du maillage économique des entreprises locales et « exportatrices »** qui emploient la main-d'œuvre locale et qui sont également une « vitrine » du modèle « d'usine à la campagne », en leur garantissant un environnement favorable à leur image et à leur développement.

Cette orientation appelle également à créer des conditions propices au maintien des savoir-faire locaux et à l'ancrage des activités sur le territoire. Le reclassement proposé, ciblé, opérationnel et cohérent avec le tissu économique en place, s'inscrit donc dans cette logique de soutien actif au modèle local d' « usine à la campagne », tel que valorisé par le PADD. Il contribue, de manière mesurée et raisonnée, à la dynamique de développement économique portée par le territoire, sans remettre en cause ses grands équilibres ni les principes de sobriété foncière défendus par le document d'urbanisme.

Le reclassement en zone UE de deux secteurs d'environ 9100 et 7500 m² classés aujourd'hui en zone 1AUE s'avère donc pleinement **compatible avec les orientations du PADD du PLUi en vigueur.**

3.2.2. Concernant les modifications apportées au OAP sectorielles : Suppression de 2 OAP « Densification »

La suppression de deux OAP sectorielles dans le cadre de la modification simplifiée du PLUi se justifie par l'évolution des conditions d'aménagement de ces secteurs, devenus aujourd'hui fortement enclavés. Les contraintes d'accessibilité, l'absence de desserte adaptée et la difficulté à mobiliser le foncier de manière cohérente rendent désormais très improbable la réalisation d'une opération d'ensemble, comme initialement envisagée. Le maintien de ces OAP créerait donc des attentes injustifiées en matière d'urbanisation, en contradiction avec les réalités opérationnelles actuelles.

Cette évolution est toutefois pleinement compatible avec l'économie générale du PADD, qui insiste sur la nécessité de prioriser l'aménagement des secteurs véritablement mobilisables. L'Action 1.2 (Orientation 1 – Axe 1) appelle explicitement à « analyser en priorité les potentiels existants sur le territoire », qu'ils soient bâtis ou non bâtis (p. 5). Ce principe implique de réinterroger régulièrement la faisabilité des secteurs à aménager et d'ajuster le document d'urbanisme en conséquence.

En supprimant des OAP devenues inopérantes, la collectivité s'inscrit donc dans une démarche de réalisme opérationnel, tout en continuant de remplir ses objectifs de production de logements puisqu'une production compensatoire de logements a été mise en place.

La modification simplifiée, en restant fidèle aux grands équilibres définis par le PADD, est donc **compatible avec les orientations du PADD du PLUi en vigueur.**

3.2.3. Concernant les modifications apportées au règlement écrit : Ajout d'une sous-destination autorisée au sein de la zone UE

L'ajout de la sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » parmi les sous-destinations autorisées par le règlement écrit au sein de la zone UE, et ce de façon très ciblée (uniquement au sein de la ZAE du Fief Roland à Pouzauges) est compatible avec l'économie générale du PADD du PLUi actuel. Cette évolution vise à permettre la consolidation et le développement d'une activité économique déjà présente sur le territoire via une relocalisation au sein d'un secteur plus approprié, déjà viabilisé et prévu pour l'accueil d'activités économiques, sans consommation de nouveaux espaces. Elle répond directement à l'Orientation 4 de l'Axe 2 du PADD, qui entend « encourager le développement d'une économie de la proximité » (p. 11) :

> C. AXE 2 : UNE RESSOURCE ÉCONOMIQUE DYNAMIQUE, TÉMOIN DU MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT DES USINES À LA CAMPAGNE
>
> 1. ORIENTATION 4 : ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT D'UNE ECONOMIE DE LA PROXIMITE

L'élargissement des sous-destinations autorisées en zone UE, de façon ciblée et cohérente avec le tissu économique en place, s'inscrit donc dans cette logique de soutien à l'économie de proximité tel que valorisé par le PADD. Il contribue, de manière mesurée et raisonnée, à la dynamique de développement économique portée par le territoire, sans remettre en cause ses grands équilibres. Cette modification du règlement écrit s'avère donc pleinement **compatible avec les orientations du PADD du PLUi en vigueur.**

> Conclusion : La modification simplifiée envisagée est compatible avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi en vigueur et permet de mettre en application et de bien accompagner des objectifs prioritaires pour la collectivité.

3.3. Compatibilité avec les orientations du SCOT du Pays du Bocage Vendéen

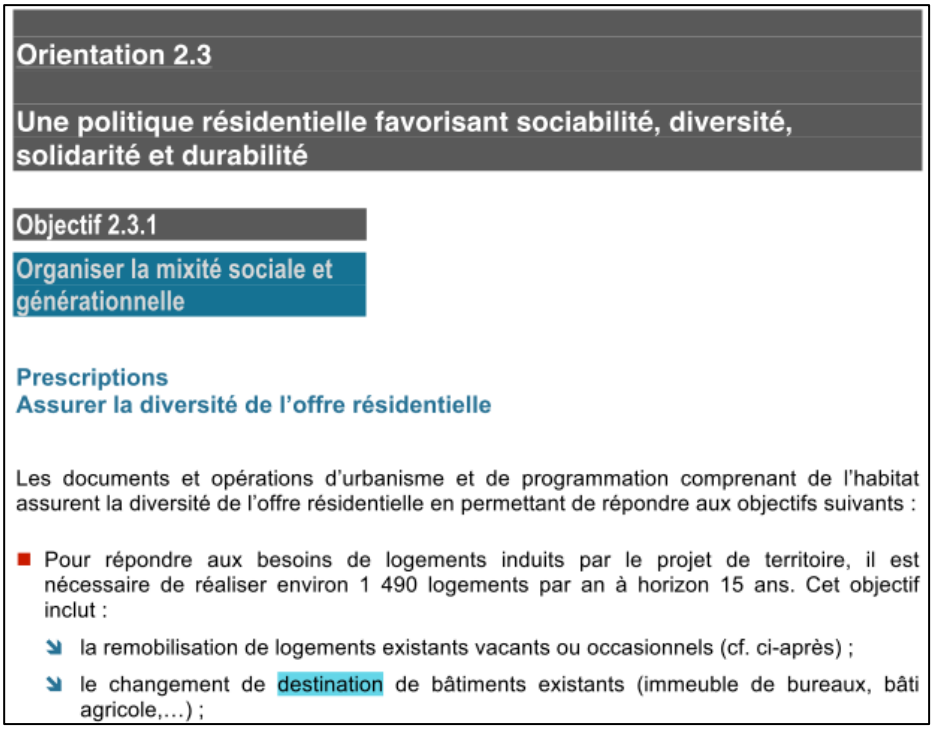
3.3.1. Concernant les modifications apportées au règlement graphique :

a) *Modifications apportées à 4 Emplacements réservés :*

La modification simplifiée prévoit la suppression ou l'ajustement de certains emplacements réservés. Les suppressions concernent exclusivement des emplacements initialement prévus pour des projets aujourd'hui abandonnés ou devenus sans objet, tandis que les modifications de tracé répondent à des ajustements de projets ou à des adaptations à de nouvelles contraintes identifiées (topographie, emprise foncière). Ces ajustements ponctuels s'inscrivent dans une logique d'actualisation du document d'urbanisme pour l'adapter aux réalités opérationnelles. **Ces ajustements, étant donné leur faible ampleur, ne remettent en cause aucune orientation du ScoT du Pays du Bocage Vendéen.**

b) *Ajout de 8 bâtiments agricoles (anciennes granges) au sein de l'inventaire des bâtiments autorisés à changer de destination*

L'ajout de huit bâtiments à l'inventaire des constructions agricoles pouvant changer de destination s'inscrit dans une démarche compatible avec e ScoT. Ces ajouts, de nature ponctuelle et ciblée, visent à favoriser la réutilisation du bâti existant sans générer d'extension de l'urbanisation, conformément aux objectifs de sobriété foncière portés par le SCoT. Cette mesure s'inscrit parfaitement dans les grandes orientations du SCoT en vigueur, qui mentionne notamment dans son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), page 61, l'objectif suivant :



Orientation 2.3

Une politique résidentielle favorisant sociabilité, diversité, solidarité et durabilité

Objectif 2.3.1

Organiser la mixité sociale et générationnelle

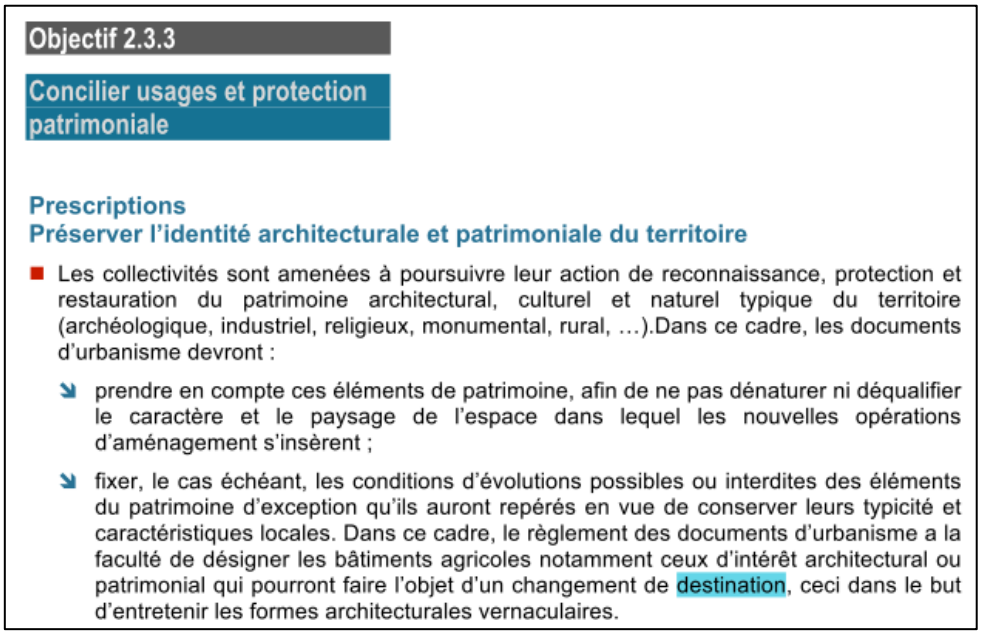
Prescriptions

Assurer la diversité de l'offre résidentielle

Les documents et opérations d'urbanisme et de programmation comprenant de l'habitat assurent la diversité de l'offre résidentielle en permettant de répondre aux objectifs suivants :

- Pour répondre aux besoins de logements induits par le projet de territoire, il est nécessaire de réaliser environ 1 490 logements par an à horizon 15 ans. Cet objectif inclut :
  - la remobilisation de logements existants vacants ou occasionnels (cf. ci-après) ;
  - le changement de destination de bâtiments existants (immeuble de bureaux, bâti agricole,…) ;

Le DOO mentionne également l'objectif suivant, page 64 :



Objectif 2.3.3

Concilier usages et protection patrimoniale

Prescriptions

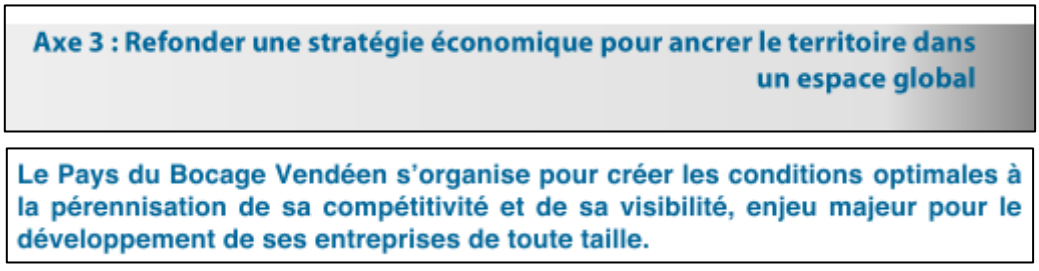
Préserver l'identité architecturale et patrimoniale du territoire

- Les collectivités sont amenées à poursuivre leur action de reconnaissance, protection et restauration du patrimoine architectural, culturel et naturel typique du territoire (archéologique, industriel, religieux, monumental, rural, …).Dans ce cadre, les documents d'urbanisme devront :
  - prendre en compte ces éléments de patrimoine, afin de ne pas dénaturer ni déqualifier le caractère et le paysage de l'espace dans lequel les nouvelles opérations d'aménagement s'insèrent ;
  - fixer, le cas échéant, les conditions d'évolutions possibles ou interdites des éléments du patrimoine d'exception qu'ils auront repérés en vue de conserver leurs typicité et caractéristiques locales. Dans ce cadre, le règlement des documents d'urbanisme a la faculté de désigner les bâtiments agricoles notamment ceux d'intérêt architectural ou patrimonial qui pourront faire l'objet d'un changement de destination, ceci dans le but d'entretenir les formes architecturales vernaculaires.

Le DOO du ScoT prescrit de préserver l'identité architecturale et patrimoniale du territoire, et incite les documents d'urbanisme à désigner les bâtiments agricoles, notamment d'intérêt architectural et patrimonial, qui pourront faire l'objet d'un changement de destination.
Les 8 bâtiments concernés par la modification simplifiée ayant été sélectionnés selon des critères précis, portant notamment sur leur qualité architecturale, la modification envisagée s'avère donc pleinement **compatible avec le ScoT du Pays du Bocage Vendéen.**

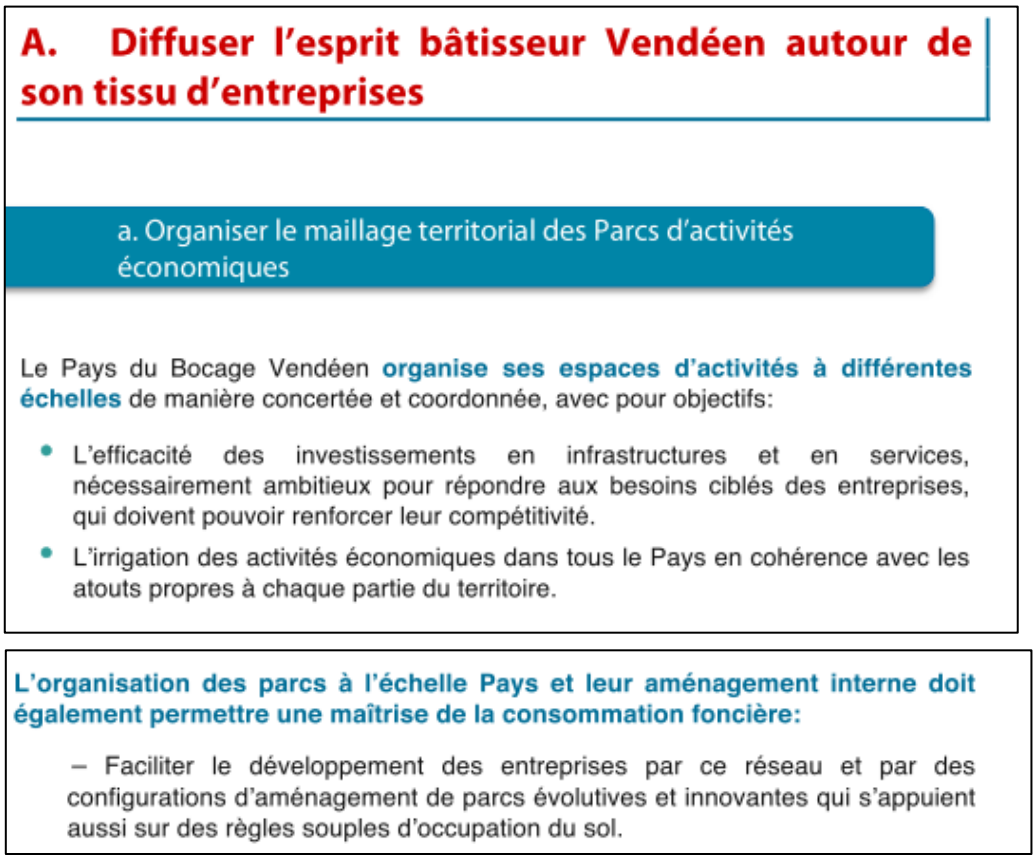
c) *Modifications de zonage : Changement de 2 zones 1AUE en UE*

Le reclassement en zone UE de deux secteurs d'environ 9100 et 7500 m² classés aujourd'hui en zone 1AUE est pleinement compatible avec SCoT du Pays du Bocage Vendéen. Cette évolution vise à permettre la consolidation et le développement d'activités économiques existantes. Elle répond directement à l'Orientation 3.A de l'Axe 3 du PADD du SCoT, qui entend créer les « conditions optimales » pour le « développement des entreprises de toute taille » (pages 38 et 39) :



Axe 3 : Refonder une stratégie économique pour ancrer le territoire dans un espace global

Le Pays du Bocage Vendéen s'organise pour créer les conditions optimales à la pérennisation de sa compétitivité et de sa visibilité, enjeu majeur pour le développement de ses entreprises de toute taille.



A. Diffuser l'esprit bâtisseur Vendéen autour de son tissu d'entreprises

a. Organiser le maillage territorial des Parcs d'activités économiques

Le Pays du Bocage Vendéen **organise ses espaces d'activités à différentes échelles** de manière concertée et coordonnée, avec pour objectifs:

- L'efficacité des investissements en infrastructures et en services, nécessairement ambitieux pour répondre aux besoins ciblés des entreprises, qui doivent pouvoir renforcer leur compétitivité.
- L'irrigation des activités économiques dans tous le Pays en cohérence avec les atouts propres à chaque partie du territoire.

L'organisation des parcs à l'échelle Pays et leur aménagement interne doit également permettre une maîtrise de la consommation foncière:

– Faciliter le développement des entreprises par ce réseau et par des configurations d'aménagement de parcs évolutives et innovantes qui s'appuient aussi sur des règles souples d'occupation du sol.

Cette orientation vise « l'irrigation des activités économiques dans tout le Pays », tout en assurant une « maîtrise de la consommation foncière » sur le territoire. Le reclassement proposé, ciblé, opérationnel et cohérent avec le tissu économique en place, s'inscrit donc dans cette logique.
En effet, les secteurs concernés sont déjà partiellement viabilisés ou à proximité immédiate de tous les réseaux, sans consommation de nouveaux espaces.

Cette modification de zonage contribue, de manière mesurée et raisonnée, à la dynamique de développement économique portée par le territoire, sans remettre en cause ses grands équilibres ni les principes de sobriété foncière défendus par SCoT.

Le reclassement en zone UE de deux secteurs d'environ 9100 et 7500 m² classés aujourd'hui en zone 1AUE s'avère donc pleinement **compatible avec les orientations du PADD du PLUi en vigueur.**

3.3.2. Concernant les modifications apportées au OAP sectorielles : Suppression de 2 OAP « Densification »

La suppression de deux OAP sectorielles dans le cadre de la modification simplifiée du PLUi se justifie par l'évolution des conditions d'aménagement de ces secteurs, devenus aujourd'hui fortement enclavés. Les contraintes d'accessibilité, l'absence de desserte adaptée et la difficulté à mobiliser le foncier de manière cohérente rendent désormais très improbable la réalisation d'une opération d'ensemble, comme initialement envisagée. Le maintien de ces OAP créerait donc des attentes injustifiées en matière d'urbanisation, en contradiction avec les réalités opérationnelles actuelles.
Le DOO du ScoT, dans son objectif 1.3.1 (page 37) prescrit certes de privilégier l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine (ce que prévoyait les secteurs d'OAP supprimés par la présente modification simplifiée), mais il enjoint également les documents d'urbanisme à tenir compte pour cela d'un certain nombre de facteurs, tels que le « comportement des propriétaires privés » et de « l'intérêt des sites » :

Objectif 1.3.1

Privilégier l'enveloppe urbaine

Prescriptions
Identifier l'enveloppe urbaine pour un développement prioritaire

- Les documents d'urbanisme locaux mobiliseront en priorité les espaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine pour répondre aux besoins en foncier pour la réalisation de nouveaux logements.
- Dans la détermination des capacités, ils prendront en compte le potentiel lié :
  - à la réhabilitation et à la réduction de la vacance, aux divisions et au changement d'usage du bâti ;
  - à la densification spontanée (division parcellaire) ;
  - aux dents creuses (terrain libre entre 2 constructions) ;
  - aux îlots et cœur d'îlots libres (terrains nus dans un îlot urbain) ;
  - au renouvellement urbain (démolition/reconstruction).
- Les documents d'urbanisme déterminent les possibilités de mobilisation dans le temps à court, moyen et long termes, de ces capacités résultant :
  - de la dureté foncière et du comportement des propriétaires privés ;
  - de l'intérêt des sites pour envisager des outils impliquant un investissement : emplacements réservés, acquisitions, opération d'aménagement public ;
  - du marché ;
  - du temps de mise en œuvre de procédures adaptées au regard de l'intérêt des sites ;

Ce principe implique de réinterroger régulièrement la faisabilité des secteurs à aménager et d'ajuster le document d'urbanisme en conséquence.

En supprimant des OAP devenues inopérantes, la collectivité s'inscrit donc dans une démarche de réalisme opérationnel, tout en continuant de remplir ses objectifs de production de logements puisqu'une production compensatoire de logements a été mise en place.

La modification simplifiée, en restant fidèle aux grands équilibres définis par le SCoT, est donc **compatible avec les orientations du ScoT en vigueur.**

3.3.3. Concernant les modifications apportées au règlement écrit : Ajout d'une sous-destination autorisée au sein de la zone UE

L'ajout de la sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » parmi les sous-destinations autorisées par le règlement écrit au sein de la zone UE, et ce de façon très ciblée (uniquement au sein de la ZAE du Fief Roland à Pouzauges) est compatible avec le SCoT. Cette évolution vise à permettre la consolidation et le développement d'une activité économique déjà présente sur le territoire via une relocalisation au sein d'un secteur plus approprié, déjà viabilisé et prévu pour l'accueil d'activités économiques, sans consommation de nouveaux espaces.

Elle répond directement à directement à l'Orientation 3.A de l'Axe 3 du PADD du SCoT, qui entend créer les « conditions optimales » pour le « développement des entreprises de toute taille » (pages 38 et 39) :

L'élargissement des sous-destinations autorisées en zone UE, de façon ciblée et cohérente avec le tissu économique en place, contribue, de manière mesurée et raisonnée, à la dynamique de développement économique portée par le territoire, sans remettre en cause ses grands équilibres. Cette modification du règlement écrit s'avère donc pleinement **compatible avec les orientations du SCoT en vigueur.**

> Conclusion : La modification simplifiée envisagée est compatible avec les orientations du SCoT du Pays du Bocage Vendéen.

3.4. Compatibilité avec les autres documents de portée supérieure

Selon l'article L.131-7 du Code de l'urbanisme, les PLU doivent être compatibles avec :
- Les schémas de cohérence territoriale (SCoT),
- Les schémas de mise en valeur de la mer (SMVM),
- Les plans de mobilité,
- Les programmes locaux de l'habitat (PLH),
- Le plan climat-air-énergie territorial (PCAET).

Le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Pouzauges est couvert par le SCoT du Pays du Bocage Vendéen, approuvé le 29 mars 2017. La compatibilité de la modification simplifiée n°4 avec le SCoT est exposée dans le chapitre précédent.

3.4.1. Le Plan de mobilité simplifié du Pays de Pouzauges

Le Plan de mobilité s'adresse aux autorités organisatrices de la mobilité dont le ressort territorial est situé dans les grandes agglomérations de plus de 100 000 habitants. Le plan de mobilité simplifié est à destination des territoires moins denses, telle que le Pays de Pouzauges.

Le Plan de mobilité simplifié du Pays de Pouzauges a été approuvé le 26 septembre 2023. La stratégie mobilité du Pays de Pouzauges repose également sur un Schéma directeur cyclable, approuvé à la même date.

Le Plan de mobilité intercommunal repose sur les actions qui suivent :
- Développer l'usage des transports collectifs et améliorer l'intermodalité
- Tendre vers un usage partagé de l'automobile
- Aménagement du territoire
- Intensifier le recours aux modes actifs
- Communiquer et accompagner le changement de comportement des habitants

Les modifications apportées dans le cadre de la présente procédure qui concernent la mobilité sont :

1) La suppression de l'emplacement réservé du contournement du Boupère et de l'emplacement réservé du contournement de Pouzauges
Ces projets de contournement sont aujourd'hui obsolètes. Créés à l'origine pour réguler les flux routiers, ces emplacements réservés n'ont plus lieu d'être en raison du ralentissement de la croissance démographique et, par conséquent, de la maîtrise des flux.
La suppression de ces emplacements réservés ne vient donc pas à l'encontre des actions du Plan de mobilité. De plus, ces dernières s'inscrivent en majorité dans un objectif de développement de l'intermodalité, du covoiturage et de la mobilité douce.

2) La modification du tracé de l'emplacement réservé destiné à la création d'une liaison douce à Saint-Mesmin
La modification consiste en un simple ajustement de l'emprise de l'emplacement réservé destiné à la création de la liaison douce.
Elle s'inscrit en cohérence avec les actions du Plan de mobilité en faveur des mobilités douces.

3) La modification du tracé de l'emplacement réservé destiné à la création d'un giratoire sur la RD 960B à Saint-Mesmin
La modification consiste en un simple ajustement de l'emprise de l'emplacement réservé selon l'étude de faisabilité qui a été réalisée sur le projet de création du giratoire.
Elle ne modifie pas le projet initial et ne présente pas d'incompatibilité avec le Plan de mobilité.

La modification simplifiée n°4 est compatible avec le Plan de mobilité simplifié.

3.4.2. Le Programme Local de l'Habitat du Pays de Pouzauges

Le PLH 2025-2030 du Pays de Pouzauges fixe 5 orientations majeures :

- Favoriser une offre de logements diversifiée et une répartition équilibrée sur l'ensemble du territoire dans le respect des principes de mixité sociale (locatif public et privé, accession aidée)
- Disposer d'un parc de logements économes et confortables pour tous (performance énergétique, adaptation au vieillissement, mise aux normes de l'assainissement)
- Répondre aux besoins spécifiques des populations : un enjeu de solidarité (logement très social, lutte contre l'habitat indigne)
- Conforter la dynamique démographique en maîtrisant et rationnalisant l'utilisation du foncier (rénovation du bâti existant, requalification des centres-bourgs, observatoire du foncier)
- Renforcer la gouvernance des politiques locales de l'habitat, animation et suivi du PLH (pilotage et communication).

La modification simplifiée n°4 prévoit la création de 8 changements de destination, valorisant ainsi le bâti mobilisable.
Au stade de la planification, le raccordement au réseau d'eau potable est techniquement réalisable pour tous les changements de destination envisagés.
Le changement de destination, s'il est réalisé, devra respecter les exigences du règlement écrit du PLUi en vigueur concernant les réseaux :
- Mise en conformité ou création conforme d'un dispositif d'assainissement non-collectif
- Raccordement au réseau d'eau potable

En outre, la modification simplifiée comprend la suppression de 2 secteurs soumis à l'OAP « Densification ». Cette réduction de la production de logement s'accompagne d'une compensation à l'échelle des communes concernées (cf. chapitre 2.2).

La modification simplifiée n°4 est compatible avec le PLH.

3.4.3. Le Plan Climat Air Energie Territorial du Pays de Pouzauges

Le PCAET du Pays de Pouzauges a été adopté le 9 février 2021. Ils comportent 26 actions réparties en 4 axes stratégiques :

- S'engager dans la transition
- Consommer moins et produire mieux
- Soutenir une économie locale, responsable et solidaire
- Préserver les ressources naturelles et l'identité du territoire

Sont notamment inscrits parmi les actions du PCAET :

- La réduction du gaspillage alimentaire et la promotion du « manger local »
- Le développement des mobilités douces
- Le développement de l'économie circulaire
- Le développement des énergies renouvelables
- L'amélioration de l'efficacité thermique des bâtiments
- …

La modification simplifiée n°4 :

- Supprime des emplacements réservés destinés à la création de contournement obsolètes, coûteux, et générateurs de rupture de continuités écologiques (cf. chapitre 4.3 sur les incidences environnementales)
- Ajuste mais maintien le tracé d'un emplacement réservé destiné à la création d'une liaison douce

Les autres sujets de la modification ont des effets négligeables au regard des actions du PCAET.

Ainsi, la modification simplifiée n°4 est compatible avec le PCAET.

3.4.4. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne

Le SDAGE Loire-Bretagne adopté le 3 mars 2022 couvre la période 2022-2027. Le SDAGE Loire-Bretagne a été élaboré afin de répondre aux préconisations de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) d'octobre 2000.
Ses grandes orientations fondamentales et les implications pour la présente procédure sont détaillées ci-dessous.

1) Repenser les aménagements des cours d'eau dans leur bassin versant
   Aucune modification envisagée dans le cadre de la présente procédure ne concerne cette orientation.

2) Réduire la pollution par les nitrates
   Aucune modification envisagée dans le cadre de la présente procédure ne concerne cette orientation.

3) Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
   Aucune modification envisagée dans le cadre de la présente procédure ne concerne cette orientation.

4) Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
   Aucune modification envisagée dans le cadre de la présente procédure ne concerne cette orientation.

5) Maitriser les pollutions dues aux micropolluants
   Aucune modification envisagée dans le cadre de la présente procédure ne concerne cette orientation.

6) Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
   La modification simplifiée n°4 n'aura pas pour effet de modifier la gestion quantitative ni qualitative de l'eau potable.

7) Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
La modification simplifiée n°4 n'aura pas pour effet de modifier significativement les prélèvements d'eau.

8) Préserver et restaurer les zones humides
Les modifications envisagées évitent des zones humides préalablement superposés à des emplacements réservés pour des projets de contournement.

9) Préserver la biodiversité aquatique
Aucune modification ne porte atteinte aux milieux aquatiques (cours d'eau, plan d'eau…)

10) Préserver le littoral
Aucune modification envisagée dans le cadre de la présente procédure ne concerne cette orientation.

11) Préserver les têtes de bassin versant
Aucune modification ne porte atteinte aux ruisseaux, zones humides, vallons, et autres milieux constitutifs des têtes de bassin versant.

12) Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
Aucune modification envisagée dans le cadre de la présente procédure ne concerne cette orientation.

13) Mettre en place des outils réglementaires et financiers
Aucune modification envisagée dans le cadre de la présente procédure ne concerne cette orientation.

14) Informer, sensibiliser, favoriser les échanges
Aucune modification envisagée dans le cadre de la présente procédure ne concerne cette orientation.

La modification simplifiée n°4 est compatible avec le SDAGE.

3.4.5. Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation Loire-Bretagne

Le PGRI Loire-Bretagne approuvé le 15 mars 2022 couvre la période 2022-2027.
Ses objectifs et les implications pour la présente procédure sont détaillés ci-dessous.

1) Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines (SDAGE 2022-2027)

2) Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque

3) Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable

4) Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale

5) Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation

6) Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale

Comme détaillé dans le chapitre 4 ci-après, aucune modification apportée ne concerne le risque d'inondation. La procédure n'aura ni pour effet d'augmenter l'aléa, ni pour effet d'augmenter l'exposition des biens et des personnes aux risques.
La modification simplifiée n°4 est compatible avec le PGRI.

3.4.6. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires des Pays de la Loire

Le SRADDET des Pays de la Loire a été approuvé par arrêté préfectoral le 7 février 2022.
Les thématiques regroupant les règles du SRADDET et les implications pour la présente procédure sont détaillées ci-après :

1) Aménagement et égalité des territoires

La modification simplifiée n°4 comprend :
- L'ajout de 8 bâtiments agricoles autorisés à changer de destination
- Le changement de 2 zones 1AUE en UE sur les communes de Pouzauges et de Sèvremont (le règlement de la zone UE ne conditionne pas la réalisation d'un projet au dépôt d'une procédure groupée – cf. chapitre 2.1.3)
- La suppression de 2 OAP densification (du fait de l'évolution des conditions de faisabilité des aménagements – cf. chapitre 2.2)
- L'ajout de la sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » dans le règlement écrit de la zone UE, afin de permettre l'implantation d'une micro-crèche au sein de la zone d'activité du Fief Roland, sur la commune de Pouzauges

2) Transports et mobilités

Comme énoncé précédemment, les modifications apportées comprennent :
- La suppression de l'emplacement réservé du contournement du Boupère et de l'emplacement réservé du contournement de Pouzauges. Ces projets de contournement sont aujourd'hui obsolètes. De plus, ces dernières s'inscrivent en majorité dans un objectif de développement de l'intermodalité, du covoiturage et de la mobilité douce.
- La modification du tracé de l'emplacement réservé destiné à la création d'une liaison douce à Saint-Mesmin.
- La modification du tracé de l'emplacement réservé destiné à la création d'un giratoire sur la RD 960B à Saint-Mesmin. La modification consiste en un simple ajustement de l'emprise de l'emplacement réservé selon l'étude de faisabilité qui a été réalisée sur le projet de création du giratoire.

3) Climat, air, énergie

La modification simplifiée n°4 :
- Supprime des emplacements réservés destinés à la création de contournement obsolètes, coûteux, et générateurs de rupture de continuités écologiques (cf. chapitre 4.3 sur les incidences environnementales)
- Ajuste mais maintien le tracé d'un emplacement réservé destiné à la création d'une liaison douce

4) Biodiversité, eau

Aucune modification ne porte atteinte aux milieux aquatiques, ni humides.
Les modifications apportées n'auront pas d'effet dommageable sur la trame verte et bleue.

5) Déchets et économie circulaire

Aucune modification envisagée dans le cadre de la présente procédure ne concerne ces dispositions réglementaires du SRADDET.

La modification simplifiée n°4 est compatible avec le SRADDET.

4. Prise en compte de l'environnement

4.1. Cadre réglementaire

Conformément à l'article R104-12 du Code de l'urbanisme, le PLUi ferait l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de sa modification simplifiée si celle-ci :

- Permettait la réalisation de travaux susceptibles d'affecter un site Natura 2000 ;
- Portait sur une superficie totale supérieure à un dix-millième (0,1 ‰) de son territoire, dans la limite de 5 ha.

En l'absence de l'une de ces situations, la modification simplifiée du PLUi du Pays de Pouzauges est soumise à un examen au cas par cas.

4.2. Méthodologie

En raison de la multiplicité et de la diversité des sujets traités dans le cadre de la présente modification simplifiée, dans les chapitres qui suivent, il sera appliqué la méthodologie présentée ci-dessous :

- Chaque sujet de la modification simplifiée sera traité par un chapitre dédié ;

- Chaque chapitre (correspondant à un unique sujet) sera composé en 2 parties :

1) Caractérisation des enjeux

Cette première partie vise à synthétiser l'état initial de l'environnement sur le secteur concerné par le sujet de la modification simplifiée.

Pour cela, les enjeux (puis les incidences dans un second temps) sont identifiés au regard des critères environnementaux listés dans le tableau ci-après :

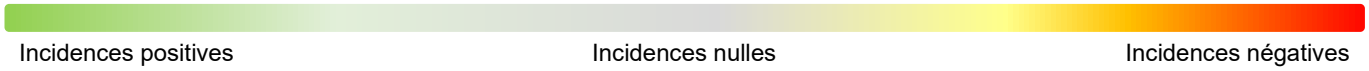
ENJEUX NATURELS ET PAYSAGERS	RISQUES ET NUISANCES	RESEAUX ET PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU	ENERGIES ET CLIMAT
Consommation d'espaces	*Inondations*	*Alimentation en Eau Potable / protection des captages*	*Mobilités douces*
Natura 2000	*Mouvements de terrain*	*Gestion des eaux usées*	*Energies renouvelables*
Habitats, faune, flore	*Risque incendie / feux de forêt*	*Gestion des eaux pluviales*	*Espaces verts / Nature en ville / Perméabilité des sols*
Trame verte et bleue	*Activités ICPE*		
Zones humides	*Pollution des sols*		
Qualité paysagère	*Transport de Matières Dangereuses*		
	Nuisances		

Chaque item a été examiné dans le cadre de la présente analyse. Ceux qui sont concernés (positivement ou négativement) par la modification seront mis en évidence et développés dans un paragraphe explicatif et éventuellement par une illustration sous forme de cartographie.

2) Analyse des incidences

Cette seconde partie développe l'analyse des incidences au regard des critères environnementaux détaillés précédemment, en particulier ceux concernés par la modification, identifiés en partie 1.

Les incidences sont listées et hiérarchisées par le code couleur ci-dessous dans le chapitre 4.4.



Incidences positives — Incidences nulles — Incidences négatives

4.3. Identification des enjeux environnementaux et analyses des incidences de la modification simplifiée

4.3.1. Suppression de l'emplacement réservé du contournement du Boupère

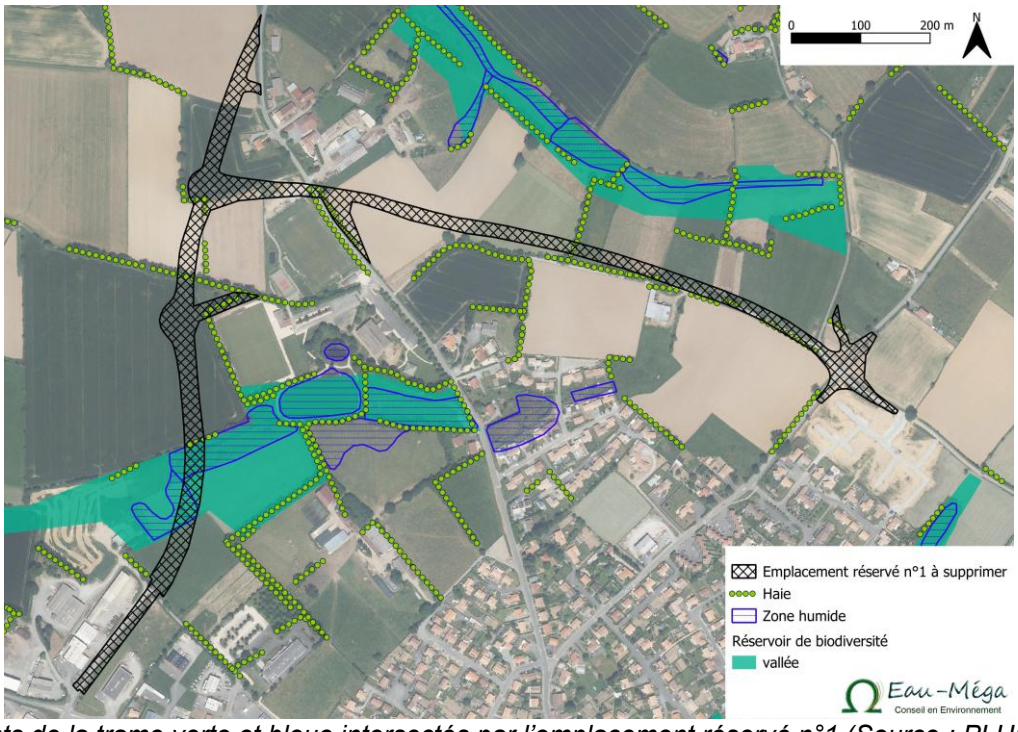
Caractérisation des enjeux :

ENJEUX NATURELS ET PAYSAGERS	RISQUES ET NUISANCES	RESEAUX ET PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU	ENERGIES ET CLIMAT
Consommation d'espaces	*Inondations*	*Alimentation en Eau Potable / protection des captages*	*Mobilités douces*
Habitats, faune, flore	*Mouvements de terrain*	*Gestion des eaux usées*	*Energies renouvelables*
Trame verte et bleue	*Risque incendie / feux de forêt*	*Gestion des eaux pluviales*	*Espaces verts / Nature en ville / Perméabilité des sols*
Zones humides	*Activités ICPE*		
Qualité paysagère	*Pollution des sols*		
	Transport de Matières Dangereuses		
	Nuisances		

L'emplacement réservé n°1 en vigueur est destiné à la création d'une voirie contournant le bourg de Boupère. Lors de sa création, il visait plus spécifiquement à réduire les flux routiers générés par les camions de l'entreprise Gautier implantées au Nord-Ouest du bourg de Boupère, cette activité n'étant pas liée à un transport de matières dangereuses.

L'emplacement réservé a des effets au regard de plusieurs enjeux d'ordre naturel et paysager. Il prend place en large partie sur des terres cultivées, néanmoins, il intersecte également un réservoir de biodiversité (vallée) identifié à enjeu « moyen » dans la trame verte et bleue du PLUi. L'emprise concerne notamment :

- Des zones humides (protégées par une prescription au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et par la zone N dans le PLUi) dont environ 2 400 m² sont intersectées par l'emplacement réservé ;
- Des linéaires de haies.



Eléments de la trame verte et bleue intersectés par l'emplacement réservé n°1 (Source : PLUi, CPIE)

A cet enjeu écologique s'ajoutent les conséquences économiques liées à l'emprise grevée par l'emplacement réservé (détaillée dans le chapitre 2).

Analyse des incidences :
La suppression de l'emplacement réservé n°1 annule le projet de contournement visant à réduire les flux de véhicules, toutefois :

- Aucun projet de contournement n'est engagé
- Les flux routiers sont aujourd'hui maîtrisés, par conséquent le contournement ne s'avère plus nécessaire et n'est donc plus prioritaire
- A l'absence de nécessité s'ajoute le coût de la réalisation d'un tel projet
- Outre le fait que le projet de contournement, aujourd'hui obsolète, serait coûteux, son emplacement réservé bloque aujourd'hui des projets d'ordre économique

Par ailleurs, la suppression de l'emplacement réservé :

- Evite la consommation d'espaces agricoles et naturels
- Evite la dégradation et la destruction d'une zone humide
- Evite la création d'une rupture de continuité écologique

En conclusion : Cette modification a des incidences positives sur l'environnement, en particulier sur la composante « vallée » de la trame verte et bleue.

4.3.2. Suppression de l'emplacement réservé du contournement de Pouzauges

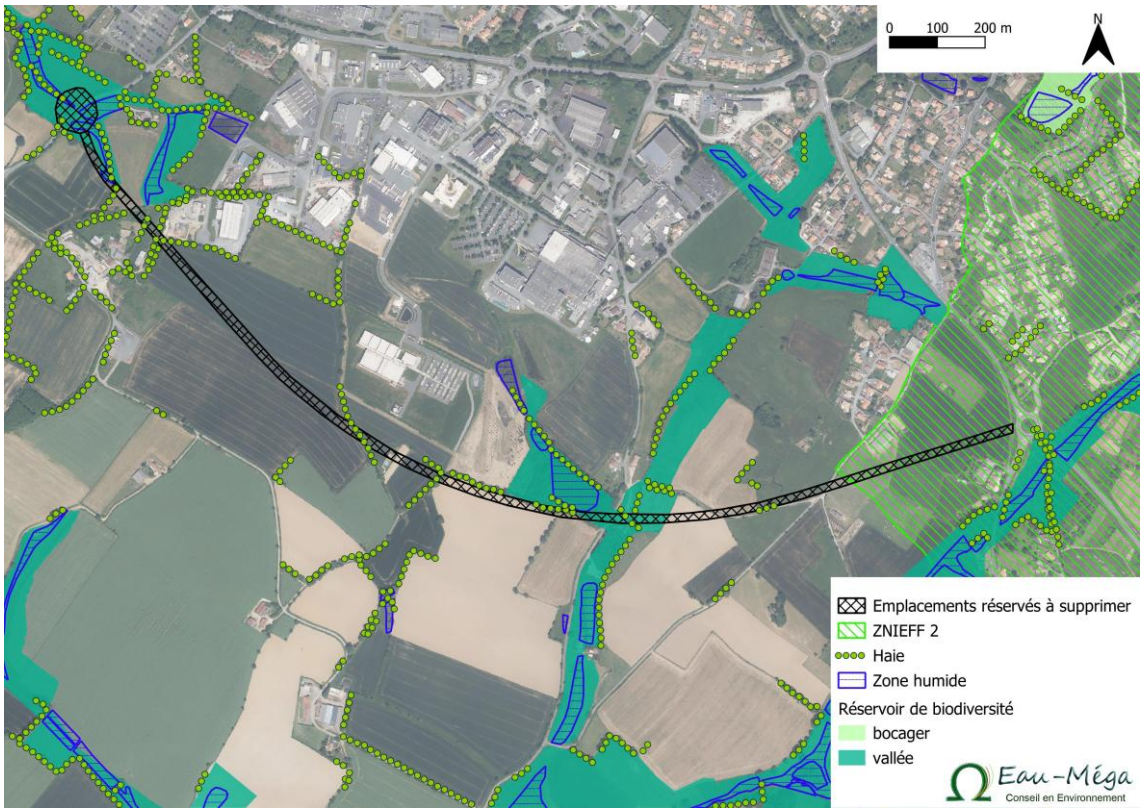
Caractérisation des enjeux :

ENJEUX NATURELS ET PAYSAGERS	RISQUES ET NUISANCES	RESEAUX ET PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU	ENERGIES ET CLIMAT
Consommation d'espaces *Habitats, faune, flore* *Trame verte et bleue* *Zones humides* *Qualité paysagère*	*Inondations* *Mouvements de terrain* *Risque incendie / feux de forêt* *Activités ICPE* *Pollution des sols* *Transport de Matières Dangereuses* *Nuisances*	*Alimentation en Eau Potable / protection des captages* *Gestion des eaux usées* *Gestion des eaux pluviales*	*Mobilités douces* *Energies renouvelables* *Espaces verts / Nature en ville / Perméabilité des sols*

Les emplacements réservés n°38 et n°31 portent sur la déviation au Sud de la ville de Pouzauges. Ils comprennent la création de la « Rocade Sud » (ER n°38) et d'un giratoire (ER n°31).

Leurs emprises intersectent des réservoirs de biodiversité contribuant à la trame « vallées » du territoire. Ces réservoirs, identifiés dans le PLUi approuvé, sont catégorisés d'intérêt « moyen » et se positionnent en continuité d'une ZNIEFF de type 2 s'étendant à l'Est du projet de rocade (ZNIEFF 2 « Collines vendéennes, vallée de la Sèvre Nantaise »).
Cette continuité écologique est constituée d'un réseau de haies et de zones humides. Les emplacements réservés intersectent environ 2200 m² d'une zone humide située sur la partie Ouest du projet de rocade.

Ce projet a été envisagé il y a quelques années, au regard de l'évolution croissante de la population et du développement du Vendéopole. Aujourd'hui, la population est stabilisée et l'extension du Vendéopole n'est plus envisagée. Le projet est donc obsolète et grève le développement de zones d'activité (cf. chapitre 2).



Eléments de la trame verte et bleue intersectés par les emplacements réservés n°31 et n°38 (Source : PLUi, CPIE)

Analyse des incidences :

Dans le prolongement des justifications apportées concernant la suppression de l'emplacement réservé n°1 sur la commune du Boupère, la suppression de ces 2 emplacements réservés s'articule en réponse à l'évolution démographique et économique du territoire.

Ainsi, la suppression des emplacements réservés :

- Evite la consommation d'espaces agricoles et naturels
- Evite la dégradation et la destruction d'une zone humide
- Evite la création de ruptures de continuité écologique

En conclusion : Cette modification a des incidences positives sur l'environnement, en particulier sur la composante « vallée » de la trame verte et bleue.

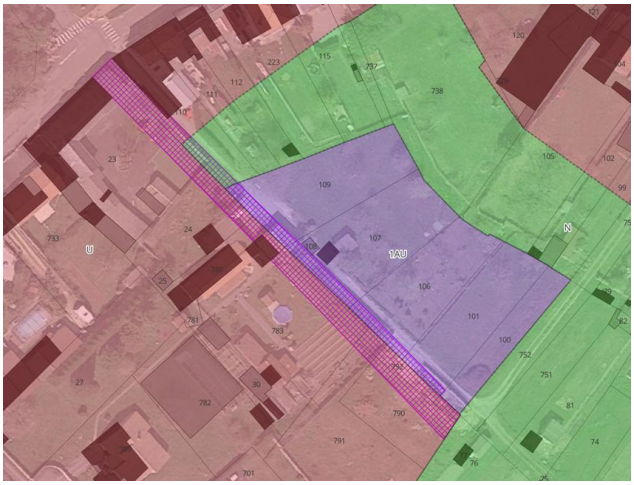
4.3.3. Modification du tracé de l'Emplacement Réservé « Réalisation d'une liaison douce » rue de l'Hermitage à St Mesmin

Caractérisation des enjeux :

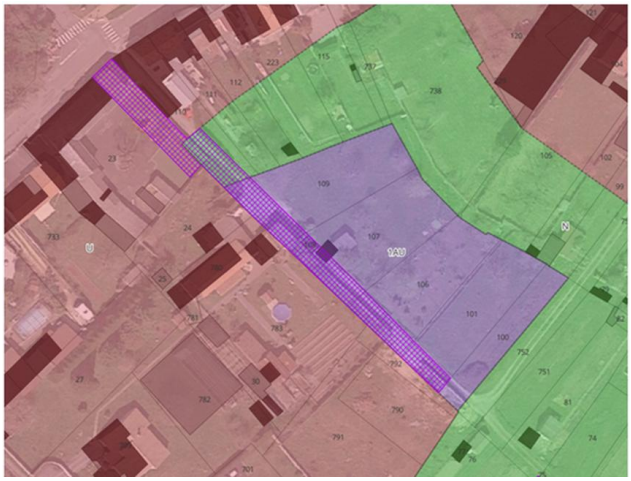
ENJEUX NATURELS ET PAYSAGERS	RISQUES ET NUISANCES	RESEAUX ET PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU	ENERGIES ET CLIMAT
Consommation d'espaces	*Inondations*	*Alimentation en Eau Potable / protection des captages*	*Mobilités douces*
Habitats, faune, flore	*Mouvements de terrain*	*Gestion des eaux usées*	*Energies renouvelables*
Trame verte et bleue	*Risque incendie / feux de forêt*	*Gestion des eaux pluviales*	*Espaces verts / Nature en ville / Perméabilité des sols*
Zones humides	*Activités ICPE*		
Qualité paysagère	*Pollution des sols*		
	Transport de Matières Dangereuses		
	Nuisances		

L'emplacement réservé n°39 est destiné à la création d'une liaison douce dans la zone urbaine de Saint-Mesmin, afin d'assurer la desserte d'une future opération d'ensemble identifiée par une zone 1AU.
Dans le cadre de la modification simplifiée, son emprise est modifiée, par un recul d'environ 3 mètres vers le Nord. Cette rectification vise à supprimer les contraintes occasionnées par cet emplacement réservé sur les parcelles privées sur lesquelles ils se superposent aujourd'hui.

La justification est détaillée dans le chapitre 2. Les extraits cartographiques du zonage avant et après la modification sont repris ci-dessous :



AVANT MODIFICATION (PLUi EN VIGUEUR)



APRES MODIFICATION

Sur le linéaire concerné par le recul de l'emplacement réservé, son emprise se superpose sur des parcelles privées, en U, avant modification. Après modification, son emprise est décalée sur la zone 1AU.

L'emplacement réservé n°39 se situe :
- Hors des continuités écologiques de la trame verte et bleue
- Hors des zones de risques (inondations, mouvements de terrain, grandes infrastructures de transport…)
- Au sein de l'enveloppe urbaine, en zone U

Avant et après modification, il revêt un intérêt dans le développement des mobilités douces.

Analyse des incidences :
La modification aura pour effet de décaler en partie l'emplacement réservé n°39 sur une zone ouverte à l'urbanisation (1AU), destinée à être aménagée.
L'emprise modifiée ne concerne aucun nouvel enjeu environnemental par rapport au PLUi en vigueur.

En conclusion : Cette modification a une incidence nulle par rapport à l'existant.

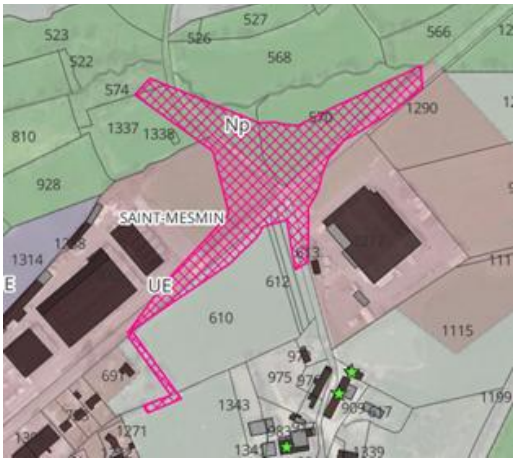
4.3.4. Modification du tracé de l'Emplacement Réservé « Réalisation d'un giratoire » sur la RD 960B à St Mesmin

Caractérisation des enjeux :

ENJEUX NATURELS ET PAYSAGERS	RISQUES ET NUISANCES	RESEAUX ET PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU	ENERGIES ET CLIMAT
Consommation d'espaces	*Inondations*	*Alimentation en Eau Potable / protection des captages*	*Mobilités douces*
Habitats, faune, flore	*Mouvements de terrain*	*Gestion des eaux usées*	*Energies renouvelables*
Trame verte et bleue	*Risque incendie / feux de forêt*	*Gestion des eaux pluviales*	*Espaces verts / Nature en ville / Perméabilité des sols*
Zones humides	*Activités ICPE*		
Qualité paysagère	*Pollution des sols*		
	Transport de Matières Dangereuses		
	Nuisances		

A la différence des emplacements réservés n°1, 31 et 38 précédemment analysés, l'emplacement réservé n°45 prend place sur une voirie existante. Il est destiné à la réalisation d'un giratoire à l'intersection de la RD 960B et de la rue du Rochefenioul. Le projet a fait l'objet d'une étude technique, permettant aujourd'hui d'actualiser l'emprise de l'emplacement réservé.

Les justifications de la nouvelle emprise de l'emplacement réservé n°45 sont détaillées dans le chapitre 2. Les extraits cartographiques du zonage avant et après la modification sont repris ci-dessous :



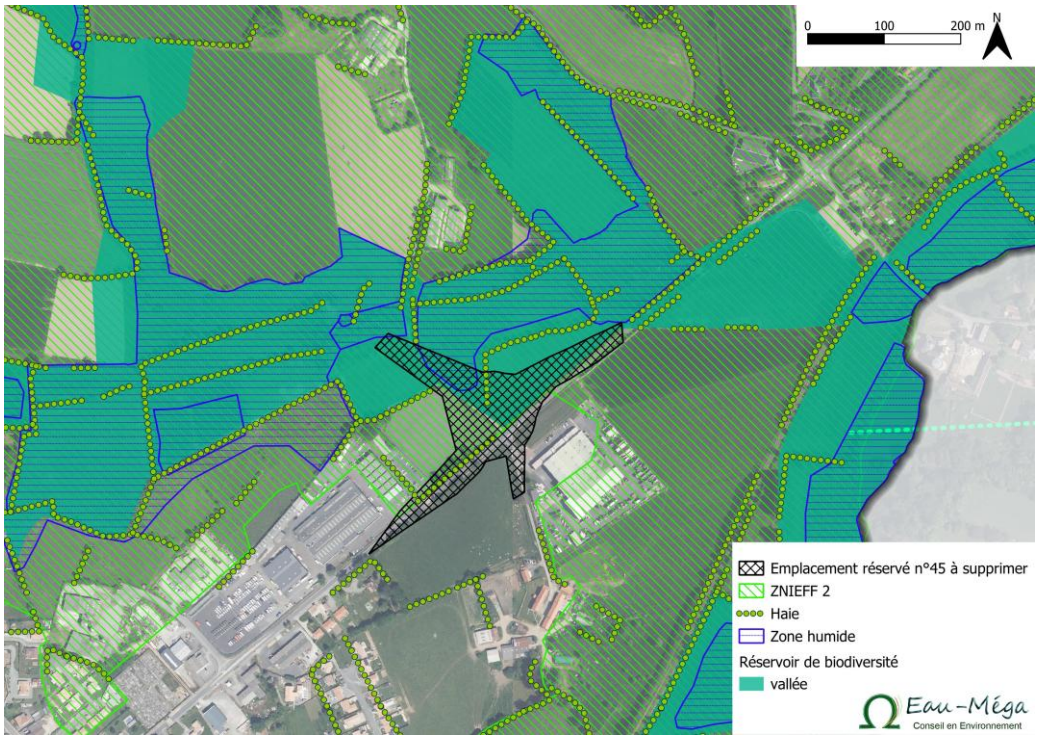
AVANT MODIFICATION (PLUi EN VIGUEUR)



APRES MODIFICATION

L'emplacement réservé en vigueur se superpose à la voirie existante et, pour anticiper l'emprise du giratoire, ses dimensions intersectent :

- Un réservoir « vallées » identifié à enjeu « fort »
- Une zone humide (soit une superposition de 2100 m²)
- Des linéaires de haie
- La ZNIEFF de type 2 « Collines vendéennes, vallée de la Sèvre Nantaise »



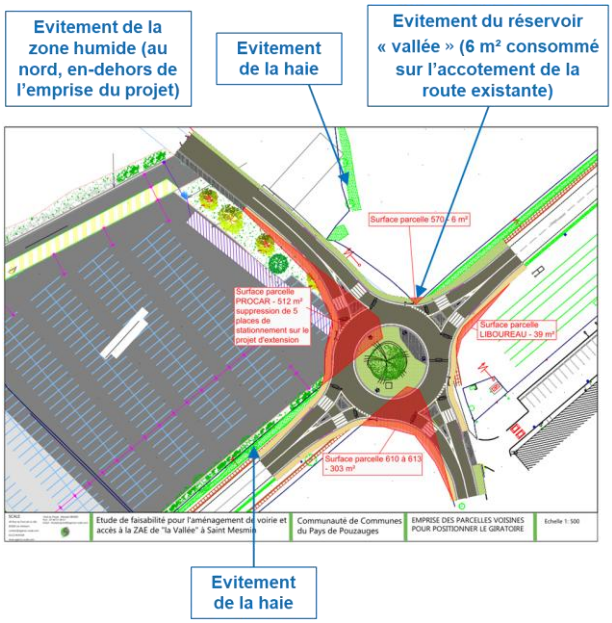
Eléments de la trame verte et bleue intersectés par l'emplacement réservé n°45 (Source : PLUi, CPIE)

La modification simplifiée du PLUi consiste en une réduction de l'emplacement réservé au sein de son emprise (sans consommation de surface nouvelle). Ainsi, l'emprise de l'emplacement réservé modifié a été considérablement réduite, pour se limiter aux besoins identifiés par l'étude de faisabilité.

Analyse des incidences :

L'emplacement réservé n°45 modifié repose sur les plans de l'étude de faisabilité. Ainsi, l'emplacement réservé et le projet de giratoire évitent :

- Le réservoir de biodiversité « vallées »
- La zone humide
- Les linéaires de haies existants
- Les milieux naturels de la ZNIEFF 2 (qui se superpose en partie à la voirie existante)



Plan de l'étude de faisabilité du projet annoté au droit des enjeux évités

En conclusion : Cette modification a des incidences positives sur l'environnement. Elle réduit la consommation d'espaces naturels et agricoles et évite la composante « vallée » de la trame verte et bleue.

4.3.5. Ajout de 8 bâtiments agricoles (anciennes granges) au sein de l'inventaire des bâtiments autorisés à changer de destination

Caractérisation des enjeux :

ENJEUX NATURELS ET PAYSAGERS	RISQUES ET NUISANCES	RESEAUX ET PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU	ENERGIES ET CLIMAT
Consommation d'espaces	*Inondations*	*Alimentation en Eau Potable / protection des captages*	*Mobilités douces*
Habitats, faune, flore	*Mouvements de terrain*	*Gestion des eaux usées*	*Energies renouvelables*
Trame verte et bleue	*Risque incendie / feux de forêt*	*Gestion des eaux pluviales*	*Espaces verts / Nature en ville / Perméabilité des sols*
Zones humides	*Activités ICPE*		
Qualité paysagère	*Pollution des sols*		
	Transport de Matières Dangereuses		
	Nuisances		

Les extraits cartographiques qui suivent localisent les 8 changements de destination au regard des enjeux environnementaux.



LA SALBOIRE



LA BARRE PILOT



LA COCULIERE



BEDE

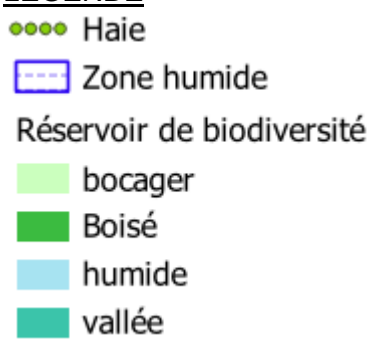


LA FATONNIERE



LA MAURIERE

LEGENDE




LA SALBOIRE


LA BARRE PILOT

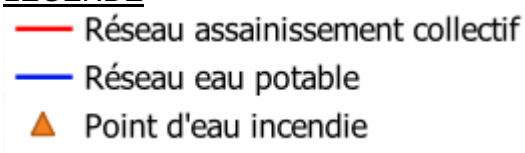

LA COCULIERE


BEDE


LA FATONNIERE


LA MAURIERE

LEGENDE



Parmi les 8 changements de destination :

- Aucun n'intersecte un réservoir de biodiversité ou un corridor écologique identifié. Ils se situent dans des hameaux et écarts bâtis.
- Ils se situent hors zone inondable, nuisances…
- Tous sont situés hors zone d'assainissement collectif.
- 7 sont desservis par le réseau d'eau potable, dont 4 se situent déjà à proximité d'un point d'eau incendie.

Analyse des incidences :

Les ajouts de changement de destination ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences au regard des milieux naturels, des paysages, de l'exposition aux risques et aux nuisances.

Tous sont situés hors zone d'assainissement collectif. Ils devront donc disposer d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur. Cette exigence est traduite dans le règlement écrit du PLUi et s'applique aux changements de destination. Le dimensionnement et la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel concerne la phase projet.

7 des nouveaux changements de destination sont situés à proximité du réseau d'eau potable et pourront donc être raccordés. Le changement de destination de la Maurière se situe à environ 300 mètres du réseau d'eau potable. Son raccordement nécessitera donc une extension du réseau, mais il reste néanmoins techniquement possible.
Quant à la défense incendie, 4 changements de destination bénéficient déjà de la proximité d'un point d'eau incendie. Les 4 autres nécessiteront la mise en place de nouveaux dispositifs de défense contre les incendies, raccordés au réseau d'eau potable.
Il est à noter qu'une identification n'exige pas un changement de destination. Il s'agit d'un repérage basé sur un ensemble de critères, réalisé en concertation avec la Chambre d'Agriculture et la CDPENAF.

La desserte pas les réseaux, tout comme la mise en place de système d'assainissement autonome, pourra être réalisée après décision d'une mutation d'un bâtiment.

<u>En conclusion :</u> L'ajout des changements de destination n'est pas susceptible d'entrainer des incidences sur l'environnement. Au stade de la planification, le raccordement aux réseaux de desserte en eau potable est techniquement réalisable. La desserte devra être mise en place au stade opérationnel, conformément aux exigences du règlement écrit du PLUi en vigueur.

4.3.6. Changement d'une zone 1AUE en UE sur 9146 m² sur la commune de Pouzauges

<u>Caractérisation des enjeux :</u>
Les justifications de ce changement de zonage sont détaillées dans le chapitre 2. Les extraits cartographiques du zonage avant et après la modification sont repris ci-dessous :



AVANT MODIFICATION (PLUi EN VIGUEUR)



APRES MODIFICATION

La zone 1AUE identifiée dans le PLU en vigueur concernée par le reclassement en UE :
- N'impacte aucun habitat naturel, ni continuité écologique de la trame verte et bleue
- Se situe hors zone de risque
- Est desservie par les réseaux
- Est située en continuité d'une zone UE existante

<u>Analyse des incidences :</u>
La zone 1AUE et la zone UE sont toutes deux constructibles. La modification d'une partie de la zone 1AUE en zone UE ne modifie pas la consommation d'espaces.

<u>En conclusion :</u> Cette modification n'est pas susceptible d'occasionner des incidences sur l'environnement.

4.3.7. Changement d'une zone 1AUE en UE sur 7500 m² sur la commune de Sèvremont

<u>Caractérisation des enjeux :</u>
Les justifications de ce changement de zonage sont détaillées dans le chapitre 2. Les extraits cartographiques du zonage avant et après la modification sont repris ci-dessous :



AVANT MODIFICATION (PLUi EN VIGUEUR)



APRES MODIFICATION

La zone 1AUE identifiée dans le PLU en vigueur concernée par le reclassement en UE :

- N'impacte aucun habitat naturel, ni continuité écologique de la trame verte et bleue
- Se situe hors zone de risque
- Est desservie par le réseau d'eau potable (le projet comprenant : l'aménagement d'un parking PL, extension d'un bâtiment existant, stockage, photovoltaïque / agrivoltaïque)
- Est située en continuité d'une zone UE existante

Analyse des incidences :

La zone 1AUE et la zone UE sont toutes deux constructibles. La modification d'une partie de la zone 1AUE en zone UE ne modifie pas la consommation d'espaces.

En conclusion : Cette modification n'est pas susceptible d'occasionner des incidences sur l'environnement.

4.3.8. Suppression de l'OAP « Densification » Allée Du Levant sur la Commune de Saint Mesmin

Caractérisation des enjeux :

ENJEUX NATURELS ET PAYSAGERS	RISQUES ET NUISANCES	RESEAUX ET PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU	ENERGIES ET CLIMAT
Consommation d'espaces	*Inondations*	*Alimentation en Eau Potable / protection des captages*	*Mobilités douces*
Habitats, faune, flore	*Mouvements de terrain*	*Gestion des eaux usées*	*Energies renouvelables*
Trame verte et bleue	*Risque incendie / feux de forêt*	*Gestion des eaux pluviales*	*Espaces verts / Nature en ville / Perméabilité des sols*
Zones humides	*Activités ICPE*		
Qualité paysagère	*Pollution des sols*		
	Transport de Matières Dangereuses		
	Nuisances		

L'emprise visée par l'OAP « Densification » prend place au sein de l'enveloppe urbaine, sur des surfaces anthropisées, en partie bâtie, avec des espaces verts, enherbés, régulièrement entretenus (fauche). Elle ne porte donc pas d'enjeu écologique notable. De plus, elle n'est concernée par aucun risque naturel, ni technologique (l'ICPE la plus proche se situe à 400 mètres).



Vue aérienne de l'emprise couverte par l'OAP « Densification » faisant l'objet de la modification à St-Mesmin

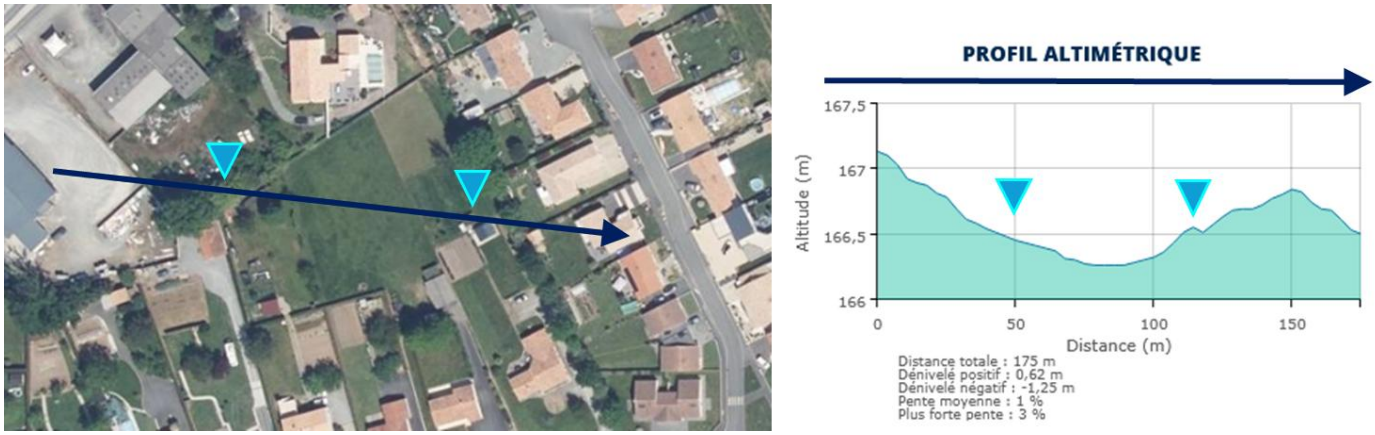
Analyse des incidences :

La suppression de l'OAP sur ce secteur se justifie par l'évolution des conditions de faisabilité de l'aménagement : les parcelles visées par l'OAP ne sont aujourd'hui plus accessibles que par des parcelles privées.

Le chapitre 2 expose la démarche de production compensatoire en logements qui est menée à l'échelle de la commune. Ainsi, la suppression de cette OAP ne remet pas en case les objectifs en matière de production de logements définis par le PLUi.

Par ailleurs, les secteurs alternatifs envisagés pour la production de logements sont situés dans le centre bourg, au sein de l'enveloppe urbaine. La suppression de l'OAP ne conduira donc pas à une consommation d'espaces en extension.

Enfin, bien que ne portant pas d'enjeu environnemental particulier, le maintien de la perméabilité de ce secteur contribue localement à la préservation d'un îlot de fraîcheur et d'un point bas au sein duquel peuvent ruisseler et s'infiltrer les eaux pluviales (cf. profil altimétrique ci-après).



Profil altimétrique du secteur concerné par la modification

En conclusion : La suppression de l'identification de ce secteur au sein de l'OAP « Densification » a une incidence positive sur l'environnement, en particulier au regard de la consommation d'espace et de la perméabilité des sols (îlots de fraicheur, infiltration des eaux pluviales…).

4.3.9. Suppression de l'OAP « Densification » Rue des fiefs /Rue maréchal de Lattre de Tassigny sur la Commune du Boupère

Caractérisation des enjeux :

ENJEUX NATURELS ET PAYSAGERS	RISQUES ET NUISANCES	RESEAUX ET PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU	ENERGIES ET CLIMAT
Consommation d'espaces	*Inondations*	*Alimentation en Eau Potable / protection des captages*	*Mobilités douces*
Habitats, faune, flore	*Mouvements de terrain*	*Gestion des eaux usées*	*Energies renouvelables*
Trame verte et bleue	*Risque incendie / feux de forêt*	*Gestion des eaux pluviales*	*Espaces verts / Nature en ville / Perméabilité des sols*
Zones humides	*Activités ICPE*		
Qualité paysagère	*Pollution des sols*		
	Transport de Matières Dangereuses		
	Nuisances		

L'emprise visée par l'OAP « Densification » prend place au sein de l'enveloppe urbaine, sur des surfaces anthropisées, en partie bâtie, avec des espaces verts enherbés régulièrement entretenus et quelques arbres. Elle ne porte aucun enjeu écologique notable et elle est située hors zones de risques.



Vue aérienne de l'emprise couverte par l'OAP « Densification » faisant l'objet de la modification au Boupère

Analyse des incidences :

La suppression de l'OAP sur ce secteur se justifie par l'évolution des conditions de faisabilité de l'aménagement : les parcelles visées par l'OAP ne sont aujourd'hui plus accessibles que par les allées des particuliers.

Le chapitre 2 expose la démarche de production compensatoire en logements qui est menée à l'échelle de la commune. Ainsi, la suppression de cette OAP ne remet pas en case les objectifs en matière de production de logements définis par le PLUi.

Par ailleurs, les secteurs alternatifs envisagés pour la production de logements sont situés dans le centre bourg, au sein de l'enveloppe urbaine. La suppression de l'OAP ne conduira donc pas à une consommation d'espaces en extension.

L'emprise couverte par l'OAP ne revêt pas un intérêt écologique particulier, néanmoins le maintien d'espaces verts contribuent à la préservation d'îlots de fraicheur en enveloppe urbaine et de sols

perméables contribuant à la gestion des eaux pluviales (les ruissellements étant dirigés par la pente naturelle du sol d'Ouest en Est).

En conclusion : La suppression de l'identification de ce secteur au sein de l'OAP « Densification » a une incidence positive sur l'environnement, en particulier au regard de la consommation d'espace et de la perméabilité des sols (îlots de fraicheur, infiltration des eaux pluviales…).

4.3.10. Modification du règlement de la zone UE du PLUi au sein de la ZAE du Fief Roland sur la commune de Pouzauges

Caractérisation des enjeux :
L'objet de cette modification est d'autoriser la sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » au sein de la zone UE, afin de permettre l'implantation d'une micro-crèche au sein de la zone d'activité du Fief Roland, sur la commune de Pouzauges.

La justification du projet est détaillée dans le chapitre 2.

Le secteur visé se situe :
- En zone UE, en continuité de la ZAE du Fief Roland
- Hors des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques de la trame verte et bleue
- Hors zones de risques
- A proximité des réseaux

Analyse des incidences :
Le site du projet ne présente aucun enjeu notable incompatible avec l'ajout de la sous-destination destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » dans le règlement de la zone UE. Le règlement écrit applique cette modification spécifiquement à la ZAE du Fief Roland.
Les activités en place à proximité du site sont compatibles avec l'implantation d'une micro-crèche (Service de Santé au Travail, pompes funèbres, salle événementielle, électricien…).

En conclusion : La modification n'est pas susceptible d'occasionner des incidences sur l'environnement.

4.4. Bilan et conclusions de l'analyse des incidences environnementales

Le tableau ci-dessous liste et hiérarchise les incidences identifiées :

Sujet de la modification	Enjeux concernés	Incidences sur l'environnement
Suppression de l'emplacement réservé du contournement du Boupère	Consommation d'espaces Habitats, faune, flore Trame verte et bleue Zones humides Qualité paysagère	**Positives**
Suppression de l'emplacement réservé du contournement de Pouzauges	Consommation d'espaces Habitats, faune, flore Trame verte et bleue Zones humides Qualité paysagère	**Positives**
Modification du tracé de l'Emplacement Réservé « Réalisation d'une liaison douce » rue de l'Hermitage à St Mesmin	Mobilités douces	**Nulles**
Modification du tracé de l'Emplacement Réservé « Réalisation d'un giratoire » sur la RD 960B à St Mesmin	Consommation d'espaces Habitats, faune, flore Trame verte et bleue Zones humides Qualité paysagère	**Positives**

Ajout de 8 bâtiments agricoles (anciennes granges) au sein de l'inventaire des bâtiments autorisés à changer de destination	Risque incendie Alimentation en Eau Potable Gestion des eaux usées	**Négligeables** *Au stade de la planification, le raccordement aux réseaux de desserte en eau potable est techniquement réalisable. La desserte devra être mise en place au stade opérationnel, conformément aux exigences du règlement écrit du PLUi en vigueur.*
Changement d'une zone 1AUE en UE sur 9146 m² sur la commune de Pouzauges	-	**Nulles**
Changement d'une zone 1AUE en UE sur 7500 m² sur la commune de Sèvremont	-	**Nulles**
Suppression de l'OAP « Densification » Allée Du Levant sur la Commune de Saint Mesmin	Consommation d'espaces Gestion des eaux pluviales Espaces verts / Nature en ville / Perméabilité des sols	**Positives**
Suppression de l'OAP « Densification » Rue des fiefs /Rue maréchal de Lattre de Tassigny sur la Commune du Boupère	Consommation d'espaces Espaces verts / Nature en ville / Perméabilité des sols	**Positives**
Modification du règlement de la zone UE du PLUi au sein de la ZAE du Fief Roland sur la commune de Pouzauges	-	**Nulles**

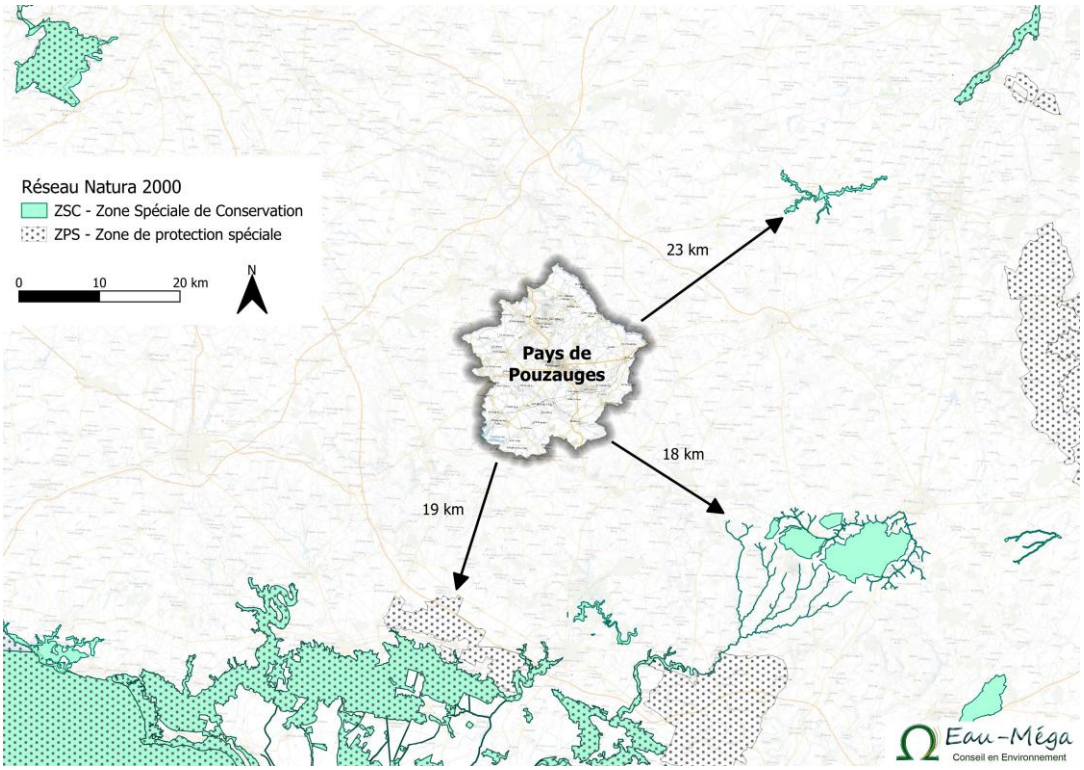
Incidences positives — Incidences nulles — Incidences négatives

S'agissant du réseau Natura 2000 :

Aucun site Natura 2000 ne concerne le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Pouzauges. Les sites les plus proches se situent à près de 20 km des limites intercommunales.

De plus, la modification simplifiée n'est pas susceptible d'impacter :

- Un habitat d'intérêt communautaire
- Un habitat d'espèce d'intérêt communautaire
- Un corridor écologique en lien avec un site Natura 2000
- Un cours d'eau ou tout autre lien hydrographique avec un site Natura 2000



Réseau Natura 2000 autour du territoire du Pays de Pouzauges

Conclusions :
La présente modification n'ouvre pas de nouvelles zones à urbaniser et pas de nouveaux droits à construire. Elle ne portera pas atteinte au réseau Natura 2000.
L'objet de la modification simplifiée ne viendra pas créer de nouvelles incidences sur l'environnement que celle évaluée dans le cadre du dossier d'approbation du PLUi, qui avait fait l'objet d'une évaluation environnementale.
Par ailleurs, la suppression et la réduction d'emplacements réservés et de secteurs à OAP s'accompagnent d'une incidence positive sur la consommation d'espaces et la trame verte et bleue.

La présente modification simplifiée ne présente pas d'impact significatif sur l'environnement.

5. Tableau des surfaces

Ci-dessous figure le tableau récapitulatif des surfaces des différentes zones du PLUi, avant et après la modification simplifiée N°4 (MS4).

Zone du PLUi	Surface totale (ha) AVANT MS4	Surface totale (ha) APRES MS4	Différence (ha)
1AU	21,18	21,18	-
1AUa	4,24	4,24	-
1AUb	3,96	3,96	-
1AUc	0,79	0,79	-
1AUd	0,95	0,95	-
1AUE	24,06	22,38	- 1,68
2AU	4,14	4,14	-
2AUE	16,43	16,43	-
A	19 056,37	19 056,37	-
Ae	30,18	30,18	-
N	5 174,25	5 174,25	-
Na	1,52	1,52	-
Nap	1,75	1,75	-
Nep	29,47	29,47	-
Nf	0,84	0,84	-
Ngv	0,99	0,99	-
Nj	7,17	7,17	-
Np	6 440,37	6 440,37	-
Nr	1,39	1,39	-
Ns	11,06	11,06	-
Nt	47,11	47,11	-
U	566,14	566,14	-
UE	262,89	264,56	1,68
UEc	11,91	11,91	-
Ul	73,07	73,07	-
Ur	235,54	235,54	-
Ut	1,10	1,10	-
Uv	102,80	102,80	-
Surface totale (ha)	**32 131,67**	**32 131,67**	**-**

Les seules évolutions contenues dans cette modification simplifiées concernent la zone 1AUE, qui se voit réduite de 1,68 ha, au profit de la zone UE, pour une surface équivalente. Cette évolution découle des deux modifications de zonage opérées au niveau du Vendéopôle (0,91ha) situé sur la commune de Pouzauges, et de la ZAE de la Falordière (0.75 ha) située sur la commune de Sèvremont.

Le reste des évolutions prévues par la présente modification simplifiée (ajout de changements de destination, modification d'emplacements réservés, suppression de 2 OAP sectorielles et modification du règlement écrit) sont sans impact sur la répartition des surfaces des différentes zones du PLUi.

ANNEXE

- **EMPLACEMENTS RESERVES**
- **CHANGEMENTS DE DESTINATION**

MODIFIES LORS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4

Emplacements réservés

Liste des changements consécutifs à la MS4 :

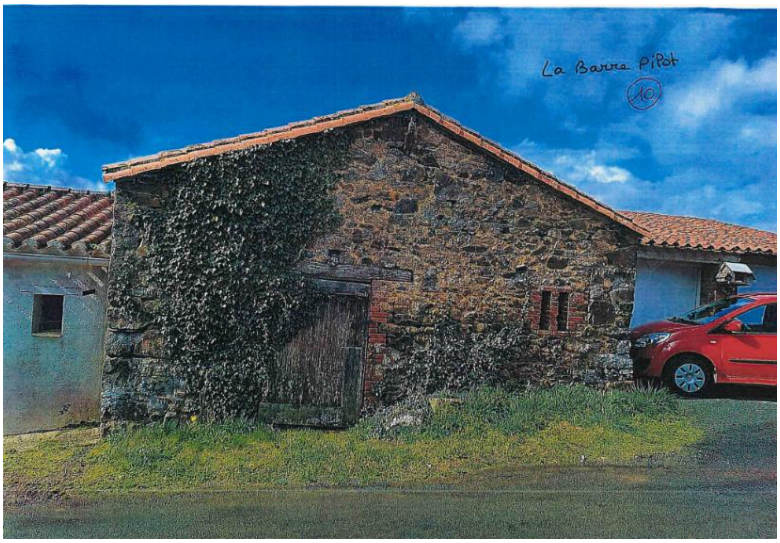
PLUi 2020				PLUi après MS4			
COMMUNE	LIBELLE DE L'EMPLACEMENT RESERVE	N°	SURFACE (M^2)	N°	SURFACE (M^2)	DIFFERENCE	COMMENTAIRE
BOUPERE (LE)	contournement bourg	1	53 527			- 53 527	Supprimé
BOUPERE (LE)	aménagement espace public	2	2 302	2	2302	-	
BOUPERE (LE)	liaison douce	3	1 750	3	1750	-	
CHAVAGNES-LES-REDOUX	élargissement voie et securisation - Rue du Lac	4	525	4	525	-	
CHAVAGNES-LES-REDOUX	aménagement carrefour - entree de bourg	5	213	5	213	-	
CHAVAGNES-LES-REDOUX	élargissement RD43 - Route de Pouzauges	6	1183	6	1183	-	
CHAVAGNES-LES-REDOUX	élargissement carrefour - entrée de bourg	7	638	7	638	-	
CHAVAGNES-LES-REDOUX	élargissement voie	8	569	8	569	-	
CHAVAGNES-LES-REDOUX	élargissement voie - Chemin des Rousselleries	9	776	9	776	-	
MEILLERAIE-TILLAY (LA)	liaison douce	10	895	10	895	-	
MEILLERAIE-TILLAY (LA)	liaison douce	12	2 548	12	2548	-	
MEILLERAIE-TILLAY (LA)	continuité liaison douce	13	2 573	13	2573	-	
MONSIREIGNE	liaison douce	14	234	14	234	-	
MONTOURNAIS	liaison douce pour nouveau quartier	15	155	15	155	-	
MONTOURNAIS	aménagement et mise en valeur site	16	46 353	16	46353	-	
POUZAUGES	Valorisation du site du Bois de la Folie	17	1 185	17	1185	-	
POUZAUGES	Valorisation du site du Bois de la Folie	18	11 087	18	11087	-	
POUZAUGES	création stationnement	19	565	19	565	-	
POUZAUGES	création stationnement	20	360	20	360	-	
POUZAUGES	création stationnement	21	976	21	976	-	
POUZAUGES	liaison douce	22	199	22	199	-	
POUZAUGES	secteur de mixite sociale	23	5 381	23	5381	-	
POUZAUGES	secteur de mixite sociale	24	6 797	24	6797	-	
POUZAUGES	liaison douce	25	191	25	191	-	
POUZAUGES	liaison douce - Fournière - Montifaut	26	319	26	319	-	
POUZAUGES	création accès (OAP)	27	246	27	246	-	
POUZAUGES	création accès (OAP)	28	318	28	318	-	
POUZAUGES	création accès (OAP)	29	103	29	103	-	
POUZAUGES	extension complexe sportif	30	1 448	30	1448	-	
POUZAUGES	giratoire *(complémentaire de l'ER 38)*	31	6 375			- 6 375	Supprimé (+ER 38)
POUZAUGES	création accès	32	204	32	204	-	
POUZAUGES	liaison douce	33	38	33	38	-	
POUZAUGES	liaison douce	34	206	34	206	-	
POUZAUGES	élargissement voie	35	313	35	313	-	
POUZAUGES	accès quartier	36	199	36	199	-	
POUZAUGES	liaison douce	37	112	37	112	-	
POUZAUGES	rocade sud *(complémentaire de l'ER 31)*	38	41 037			- 41 037	Supprimé (+ER 31)
SAINT-MESMIN	liaison douce pour desserte jardins et zone 1AU	39	1 179	39	1018	- 161	Périmètre Modifié
SAINT-MESMIN	liaison douce pour desserte jardins et zone 1AU	40	117	40	117	-	
SAINT-MESMIN	liaison douce pour desserte jardins et zone 1AU	41	257	41	257	-	
SAINT-MESMIN	liaison douce pour desserte jardins et zone 1AU	42	54	42	54	-	
SAINT-MESMIN	liaison douce	43	932	43	932	-	
SAINT-MESMIN	espace vert et liaison douce	44	5 436	44	5436	-	
SAINT-MESMIN	giratoire	45	26 651	45	4514	- 22 137	Périmètre modifié
SEVREMONT	développement lagune	46	20 249	46	20249	-	
SEVREMONT	liaison douce - impasse des Venelles	47	124	47	124	-	
SEVREMONT	liaison douce - venelle de la Flotille	48	208	48	208	-	
SEVREMONT	accès coeur ilot	49	262	49	262	-	
SEVREMONT	liaison douce coeur ilot	50	58	50	58	-	
SEVREMONT	extension lagune	51	11 171	51	11171	-	
SEVREMONT	accès Sèvre Nantaise	52	2 839	52	2839	-	
SEVREMONT	liaison douce	53	238	53	238	-	
TALLUD-SAINTE-GEMME	liaison douce ecole_eglise	54	56	54	56	-	
	SURFACE TOTALE (M^2)		**261 731**		**138 494**	**- 123 237**	

ATLAS DES CHANGEMENTS DE DESTINATION
AJOUTES LORS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4

AJOUT D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

LA MEILLERAIE-TILLAY - LA BARRE PILOT





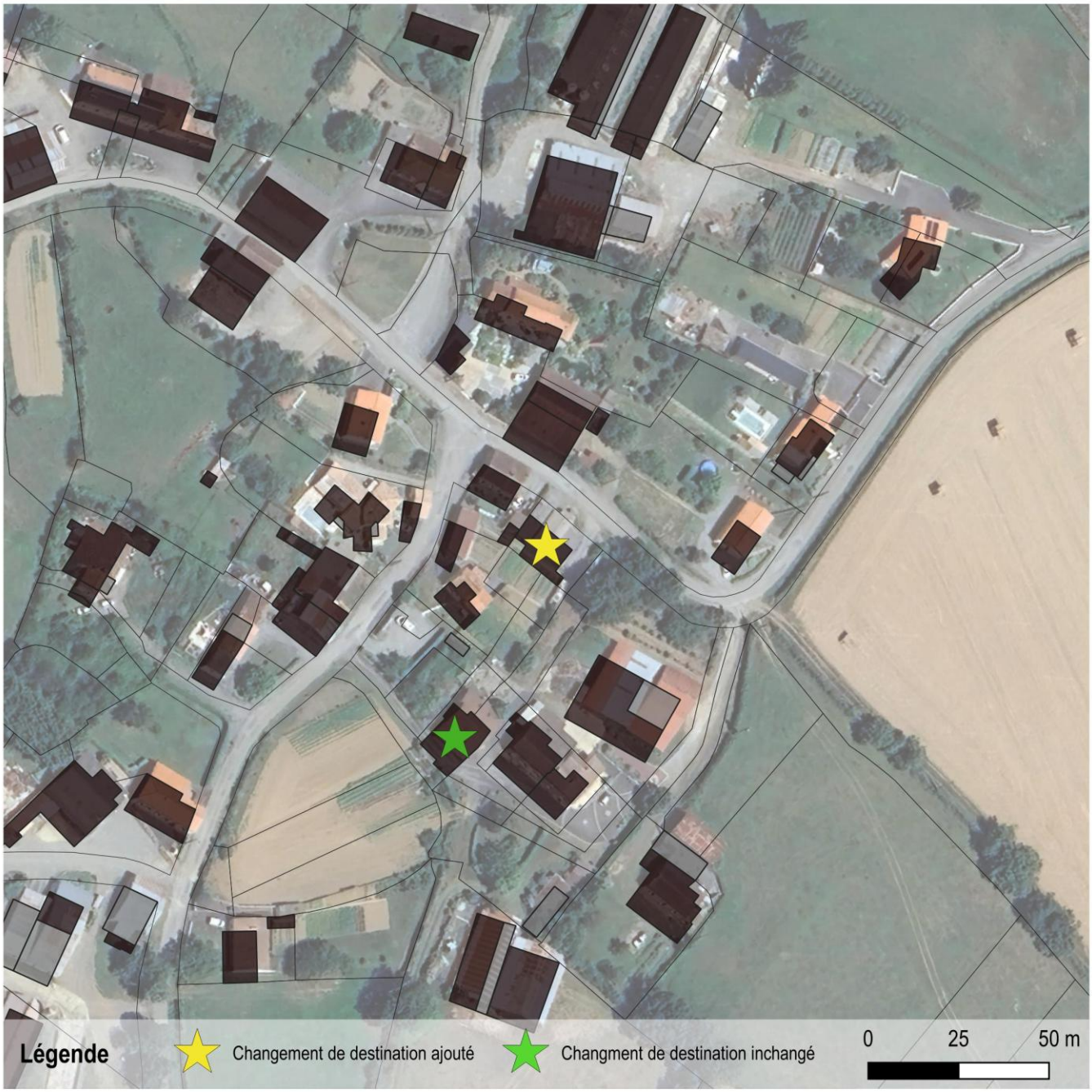
Qualité architecturale et intégration paysagère : le bâtiment constitue un exemple représentatif de l'architecture rurale locale, avec des matériaux traditionnels, des proportions et des détails conformes aux usages constructifs du territoire, Il présente une ossature et une couverture en bon état, sans désordres structurels majeurs ni pathologies graves.

Absence d'activité agricole en cours : le bâtiment n'est plus utilisé à des fins d'exploitation agricole.

Distance par rapport aux exploitations agricoles en activité : sa localisation, à distance suffisante des exploitations agricoles encore en activité, réduit fortement le risque de conflits d'usage et facilite la cohabitation avec les activités environnantes.

AJOUT D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

LA MEILLERAIE-TILLAY - LA SALBOIRE





Qualité architecturale et intégration paysagère : le bâtiment constitue un exemple représentatif de l'architecture rurale locale, avec des matériaux traditionnels, des proportions et des détails conformes aux usages constructifs du territoire, Il présente une ossature et une couverture en bon état, sans désordres structurels majeurs ni pathologies graves.

Absence d'activité agricole en cours : le bâtiment n'est plus utilisé à des fins d'exploitation agricole.

Distance par rapport aux exploitations agricoles en activité : sa localisation, à distance suffisante des exploitations agricoles encore en activité, réduit fortement le risque de conflits d'usage et facilite la cohabitation avec les activités environnantes.

AJOUT D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

MONTOURNAIS - LA FATONNIERE





Qualité architecturale et intégration paysagère : le bâtiment constitue un exemple représentatif de l'architecture rurale locale, avec des matériaux traditionnels, des proportions et des détails conformes aux usages constructifs du territoire, Il présente une ossature et une couverture en bon état, sans désordres structurels majeurs ni pathologies graves.

Absence d'activité agricole en cours : le bâtiment n'est plus utilisé à des fins d'exploitation agricole.

Distance par rapport aux exploitations agricoles en activité : sa localisation, à distance suffisante des exploitations agricoles encore en activité, réduit fortement le risque de conflits d'usage et facilite la cohabitation avec les activités environnantes.

AJOUT D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

MONTOURNAIS - LA FATONNIERE





Qualité architecturale et intégration paysagère : le bâtiment constitue un exemple représentatif de l'architecture rurale locale, avec des matériaux traditionnels, des proportions et des détails conformes aux usages constructifs du territoire, Il présente une ossature et une couverture en bon état, sans désordres structurels majeurs ni pathologies graves.

Absence d'activité agricole en cours : le bâtiment n'est plus utilisé à des fins d'exploitation agricole.

Distance par rapport aux exploitations agricoles en activité : sa localisation, à distance suffisante des exploitations agricoles encore en activité, réduit fortement le risque de conflits d'usage et facilite la cohabitation avec les activités environnantes.

AJOUT D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

POUZAUGES - BEDE





Qualité architecturale et intégration paysagère : le bâtiment constitue un exemple représentatif de l'architecture rurale locale, avec des matériaux traditionnels, des proportions et des détails conformes aux usages constructifs du territoire, Il présente une ossature et une couverture en bon état, sans désordres structurels majeurs ni pathologies graves.

Absence d'activité agricole en cours : le bâtiment n'est plus utilisé à des fins d'exploitation agricole.

Distance par rapport aux exploitations agricoles en activité : sa localisation, à distance suffisante des exploitations agricoles encore en activité, réduit fortement le risque de conflits d'usage et facilite la cohabitation avec les activités environnantes.

AJOUT D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

POUZAUGES - BEDE





Qualité architecturale et intégration paysagère : le bâtiment constitue un exemple représentatif de l'architecture rurale locale, avec des matériaux traditionnels, des proportions et des détails conformes aux usages constructifs du territoire, Il présente une ossature et une couverture en bon état, sans désordres structurels majeurs ni pathologies graves.

Absence d'activité agricole en cours : le bâtiment n'est plus utilisé à des fins d'exploitation agricole.

Distance par rapport aux exploitations agricoles en activité : sa localisation, à distance suffisante des exploitations agricoles encore en activité, réduit fortement le risque de conflits d'usage et facilite la cohabitation avec les activités environnantes.

AJOUT D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

POUZAUGES - COCULIERE





Qualité architecturale et intégration paysagère : le bâtiment constitue un exemple représentatif de l'architecture rurale locale, avec des matériaux traditionnels, des proportions et des détails conformes aux usages constructifs du territoire, Il présente une ossature et une couverture en bon état, sans désordres structurels majeurs ni pathologies graves.

Absence d'activité agricole en cours : le bâtiment n'est plus utilisé à des fins d'exploitation agricole.

Distance par rapport aux exploitations agricoles en activité : sa localisation, à distance suffisante des exploitations agricoles encore en activité, réduit fortement le risque de conflits d'usage et facilite la cohabitation avec les activités environnantes.

AJOUT D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

SEVREMONT - LA MAURIERE





Qualité architecturale et intégration paysagère : le bâtiment constitue un exemple représentatif de l'architecture rurale locale, avec des matériaux traditionnels, des proportions et des détails conformes aux usages constructifs du territoire, Il présente une ossature et une couverture en bon état, sans désordres structurels majeurs ni pathologies graves.

Absence d'activité agricole en cours : le bâtiment n'est plus utilisé à des fins d'exploitation agricole.

Distance par rapport aux exploitations agricoles en activité : sa localisation, à distance suffisante des exploitations agricoles encore en activité, réduit fortement le risque de conflits d'usage et facilite la cohabitation avec les activités environnantes.