Pays de Pouzauges
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Communauté de communes du Pays de Pouzauges



Modification de Droit Commun N°1

prescrite par arrêté communautaire n° CC2025_066 en date du 25/02/2025

MDC N°1 APPROUVÉE LE : .....

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
Pays de Pouzauges COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
Bérangère SOULARD
Présidente

atelierurbanova
urbanisme & architecture

Eau-Méga
Conseil en Environnement

Eric ENON //
ATELIER de l'EMPREINTE
Paysagistes concepteurs

LAVALETTE
Avocats conseils

SOMMAIRE

SOMMAIRE 3

1. CONTEXTE ET HISTORIQUE DE LA PLANIFICATION 4

2. MOTIF DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN 4

2.1. Modification d'OAP sectorielles 5
2.2. Modification du règlement graphique 20
2.3. Modification du règlement écrit 30
2.4. Mise à jour des annexes 37

3. COMPATIBILITE DE LA PRESENTE MODIFICATION DE DROIT COMMUN AVEC LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR 48

3.1. Conformité avec le Code de l'urbanisme 48
3.2. Compatibilité avec l'économie générale du PADD du PLUi 48
3.3. Compatibilité avec les documents de portée supérieure 50
3.4. Evolution du tableau des superficies de zones 58

4. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT 60

4.1. Cadre réglementaire 60
4.2. Méthodologie 60
4.3. Identification des enjeux environnementaux et analyses des incidences de la modification simplifiée 61
4.4. Bilan et conclusions de l'analyse des incidences environnementales 70

5. MODIFICATIONS APPORTEES AU PROJET ENTRE L'ENQUETE PUBLIQUE ET L'APPROBATION 72

5.1. Contexte réglementaire 72
5.2. Origine des demandes d'ajustement 72
5.3 – Tableau détaillé des modifications apportées 80
5.4 – Maintien de l'économie générale de la modification de droit commun 82
5.5 – Conclusion 83

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
- Modification Simplifiée N°4 (en cours) approbation prévue le 23 septembre 2025

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 de droit commun

La présente modification de droit commun porte sur plusieurs sujets distincts :

2.1. Modification d'OAP sectorielles

- Modification de l'OAP « Bellevue » à Pouzauges (réduction de périmètre et évolution des prescriptions écrites)
- Suppression du phasage des OAP de Sèvremont.

2.2. Modification du règlement graphique

- Mise à jour de l'inventaire des bâtiments autorisés à changer de destination
  - 97 ajouts
  - 180 suppressions
- Modifications de zonage
  - Réduction du périmètre de la zone AU « Bellevue » à Pouzauges
  - Transformation des zones 1AUa, 1AUb, 1AUc en 1AU à Sèvremont
- Ajout de 2 STECAL
  - STECAL à vocation d'accueil et d'hébergement touristique à Monsireigne, situé en zone A.
  - STECAL à vocation d'accueil d'activité économique à Saint-Mesmin, situé en zone A.

2.3. Modification du règlement écrit

- Ajout de 2 typologies de STECAL :
  - Secteur At à vocation d'accueil et d'hébergement touristique
  - Secteur Aa à vocation d'accueil d'activité économique

2.4. Mise à jour des annexes du PLUi

- Schéma directeur des eaux usées (en cours) approbation prévue le 16/02/2025

2.1. Modification d'OAP sectorielles

2.1.1 Réduction du périmètre de l'OAP sectorielle de Bellevue sur la commune de Pouzauges

La commune de Pouzauges dispose d'une vaste zone 1AU d'environ 2.6 ha détenue par des propriétaires privés, située dans les hauteurs boisées de Pouzauges. Ce site de qualité est inséré entre deux zones d'habitat pavillonnaire (au Nord et au Sud) et des espaces naturels à l'Est.

POUZAUGES - ZONE 1AU - OAP Bellevue - AVANT MDC1

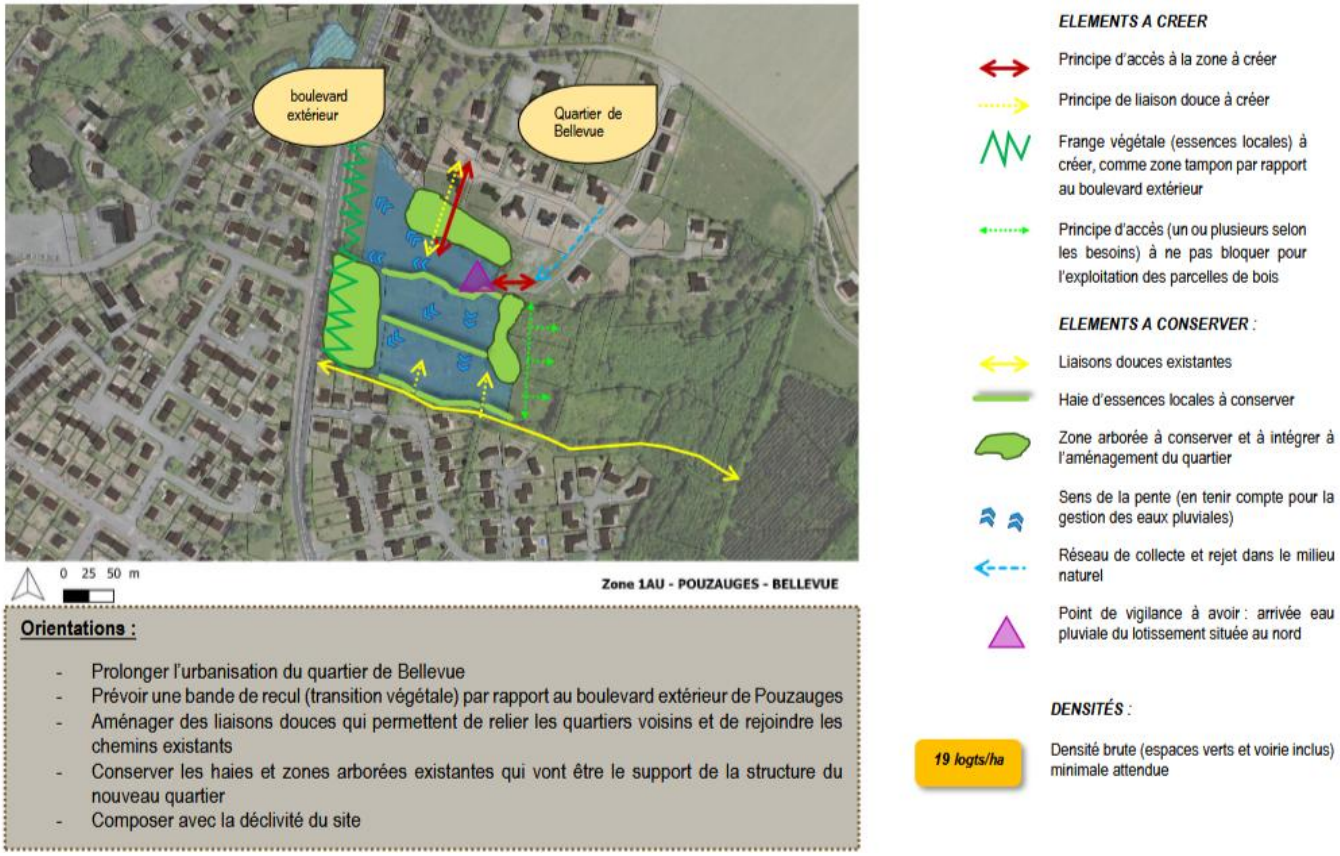


Si sa localisation et sa qualité paysagère et environnementale constituent ses principaux atouts, sa surface est à la fois une opportunité et un frein. En effet, les seuls accès au site s'effectuent par les zones pavillonnaires existantes. De fait, l'urbanisation de ce secteur entraînerait un flux routier difficilement acceptable pour les quartiers actuels qui seraient traversés. A ceci s'ajouterait le fait que l'ensemble de ces véhicules déboucheraient sur la rocade de contournement de la ville, ajoutant un facteur de dangerosité sur les lieux d'entrée sur la voie rapide.

A ceci s'ajoute le fait que les réseaux existants sur le secteur ne sont pas à ce jour suffisants pour permettre le raccordement d'une densité importante de logements. Leur mise en conformité, sans compter la problématique de la défense incendie, serait un coût trop important à supporter par la collectivité.

Enfin, le site comporte, notamment en partie Sud et Est, de nombreux boisements denses et s'apparente à un écrin de verdure à la topographie accidentée qu'il convient de préserver.

Le secteur est concerné par une OAP sectorielle



Orientations :

- Prolonger l'urbanisation du quartier de Bellevue
- Prévoir une bande de recul (transition végétale) par rapport au boulevard extérieur de Pouzauges
- Aménager des liaisons douces qui permettent de relier les quartiers voisins et de rejoindre les chemins existants
- Conserver les haies et zones arborées existantes qui vont être le support de la structure du nouveau quartier
- Composer avec la déclivité du site

Plusieurs projets d'aménageurs ont été proposés à la commune. Ces projets avaient en commun :

- Une densité très forte dépassant de très loin la densité minimale de 19 logements /ha imposée par l'OAP
- Des programmes portant sur la production de 50 à 106 logements selon les projets proposés, soit la création de flux de voitures disproportionnés par rapport aux capacités routières adjacentes, et la nécessité de renforcer considérablement les réseaux existants
- La présence d'unités collectives comprenant des logements sociaux
- Une prise en compte très secondaire de la topographie et du caractère boisé du site, susceptibles de générer des opérations insatisfaisantes d'un point de vue de la qualité urbaine et paysagère.

Face à ces projets, la Communauté de communes a pris la décision de **limiter l'enveloppe foncière de la zone 1AU à la partie Nord de la zone** qui correspond également à la partie haute du secteur, mais également de modifier certaines prescriptions contenues dans l'OAP sectorielle de la zone. Ceci a pour objectif :

- De limiter le nombre de logements sur le secteur
- De limiter les impacts de la création de ces logements sur l'environnement proche et sécuriser les déplacements
- De créer une zone tampon naturelle (zone N), préservant le boisement et la topographie actuelle, permettant une absorption des eaux pluviales, entre les zones habitées du Nord et du Sud.

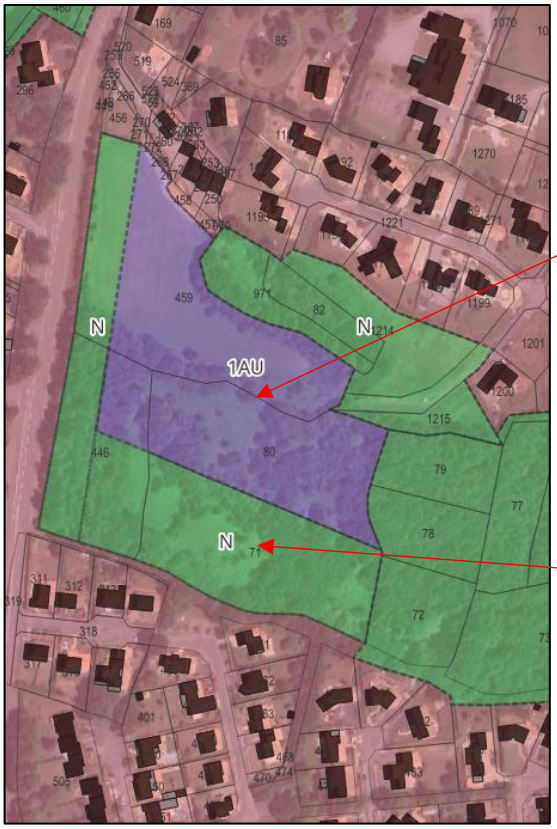
La volonté de la collectivité est de créer à cet endroit un quartier privilégié et respectueux de la qualité du lieu

Les modifications apportées au PLUi sont les suivantes :

- Au niveau du **règlement graphique**, la zone 1AU est réduite. Sa surface passe de 26 070 m² à 16 415 m², soit une réduction d'environ 0,97 ha. Une zone N d'une surface équivalente est créée en lieu et place. Les extraits de plan ci-dessous illustrent cette modification.



Périmètre actuel de la zone 1AU et de l'OAP correspondante



Périmètre de la zone 1AU et de l'OAP, après la modification de droit commun N°1 (MDC 1)

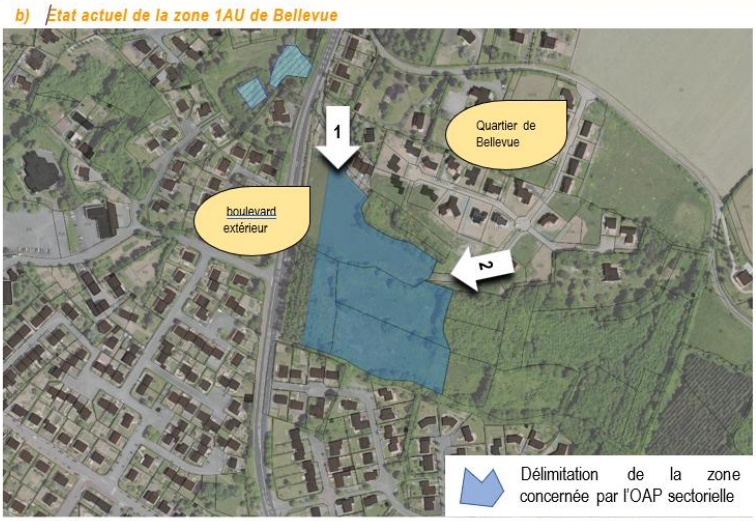
- Au niveau des **OAP Sectorielles**, l'OAP sectorielle de la zone 1AU « Bellevue » de Pouzauges est modifiée comme suit :

  - Réduction de son périmètre
  - Suppression de certaines prescriptions graphiques devenues sans objet à la suite de la réduction de son périmètre
  - Modification de certaines prescriptions écrites dans le sens d'un encadrement de la densité résidentielle et de la qualité paysagère. A la densité minimale, inchangée, de 19 logements bruts par hectare s'ajoute désormais une densité **maximale** de 25 logements bruts à l'hectare. Par ailleurs, afin d'inscrire le nouveau quartier en prolongement des formes urbaines déjà présentes au Nord, à l'Ouest et au Sud, l'habitat individuel est désormais privilégié.

  Les modifications apportées à cette OAP sectorielle sont représentées ci-dessous :

OAP sectorielle de la zone 1AU « Bellevue » de Pouzauges AVANT la modification de droit commun N°1 :

b) Etat actuel de la zone 1AU de Bellevue



Délimitation de la zone concernée par l'OAP sectorielle

Zone 1AU - POUZAUGES - BELLEVUE

Superficie : **environ 26.000** m²





Etat des lieux :

- Zone longeant le boulevard extérieur de l'agglomération de Pouzauges
- Zone située au sud du quartier d'habitations de Bellevue
- Site avec un environnement boisé, longé au sud par un chemin creux

c) Etat projeté de la zone 1AU de Bellevue



Zone 1AU - POUZAUGES - BELLEVUE

Orientations :

- Prolonger l'urbanisation du quartier de Bellevue
- Prévoir une bande de recul (transition végétale) par rapport au boulevard extérieur de Pouzauges
- Aménager des liaisons douces qui permettent de relier les quartiers voisins et de rejoindre les chemins existants
- Conserver les haies et zones arborées existantes qui vont être le support de la structure du nouveau quartier
- Composer avec la déclivité du site

ELEMENTS A CREER

- Principe d'accès à la zone à créer
- Principe de liaison douce à créer
- Frange végétale (essences locales) à créer, comme zone tampon par rapport au boulevard extérieur
- Principe d'accès (un ou plusieurs selon les besoins) à ne pas bloquer pour l'exploitation des parcelles de bois

ELEMENTS A CONSERVER :

- Liaisons douces existantes
- Haie d'essences locales à conserver
- Zone arborée à conserver et à intégrer à l'aménagement du quartier
- Sens de la pente (en tenir compte pour la gestion des eaux pluviales)
- Réseau de collecte et rejet dans le milieu naturel
- Point de vigilance à avoir : arrivée eau pluviale du lotissement située au nord

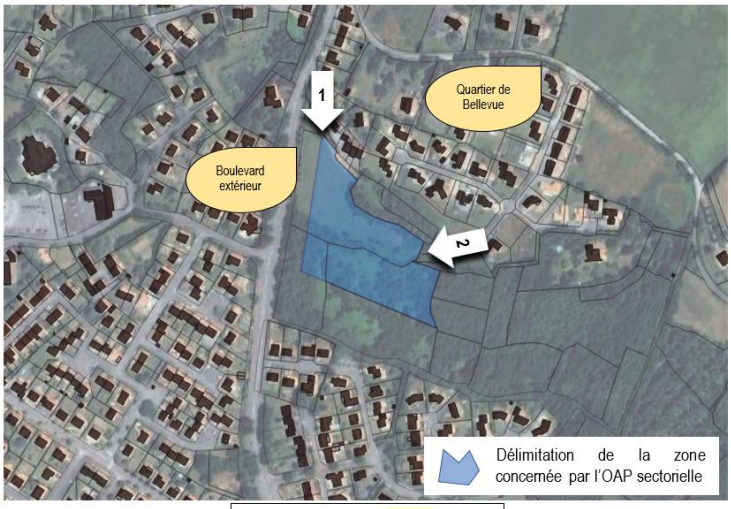
DENSITÉS :

19 *logts/ha* — Densité brute (espaces verts et voirie inclus) minimale attendue

OAP sectorielle de la zone 1AU « Bellevue » de Pouzauges APRES la modification de droit commun N°1 :

Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles — Communauté de Communes du Pays de Pouzauges

b) Etat actuel de la zone 1AU de Bellevue







Superficie : **environ 16 415 m²**

Etat des lieux :

- Zone longeant le boulevard extérieur de l'agglomération de Pouzauges
- Zone située au sud du quartier d'habitations de Bellevue
- Site avec un environnement boisé

Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles — Communauté de Communes du Pays de Pouzauges

c) Etat projeté de la zone 1AU de Bellevue



ELEMENTS A CREER

- Principe d'accès à la zone à créer
- Principe de liaison douce à créer
- Frange végétale (essences locales) à créer, comme zone tampon par rapport au boulevard extérieur
- Principe d'accès (un ou plusieurs selon les besoins) à ne pas bloquer pour l'exploitation des parcelles de bois

ELEMENTS A CONSERVER :

- Liaisons douces existantes
- Haie d'essences locales à conserver
- Zone arborée à conserver et à intégrer à l'aménagement du quartier
- Sens de la pente (en tenir compte pour la gestion des eaux pluviales)
- Réseau de collecte et rejet dans le milieu naturel
- Point de vigilance à avoir : arrivée eau pluviale du lotissement située au nord

Orientations :

- Mettre en place une opération d'ensemble qualitative, respectant la topographie (déclivité) et le caractère naturel du site, respectant les vues et intégrant une dimension environnementale forte.
- S'inscrire en prolongement des formes urbaines déjà présentes au Nord, à l'Ouest et au Sud, en privilégiant notamment l'habitat individuel.
- Prolonger l'urbanisation du quartier de Bellevue
- Aménager des liaisons douces permettant de relier les quartiers voisins et les chemins existants
- Conserver les haies et zones arborées existantes afin qu'elles structurent le nouveau quartier

DENSITÉS :

- *19 logts/ha* — Densité brute (espaces verts et voirie inclus) **minimale** attendue
- *25 logts/ha* — Densité brute (espaces verts et voirie inclus) **maximale** attendue

Page 45

PRODUCTION COMPENSATOIRE DE LOGEMENTS SUITE AUX MODIFICATIONS APPORTEES A L'OAP :

La diminution du périmètre 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

	Pouzauges	Pôle Structurant	Pays de Pouzauges
Production de logements sur 6 ans	**231**	**231**	**659**
Production de logements par an	39	39	110
Dont logements en locatif social	20% 46	20% 46	15% 102
Dont logements en accession aidée	35% 81	35% 81	35% 231
Potentiel de logements vacants mobilisables pour répondre aux besoins	178	178	262
Dont logements identifiés comme vacants ou potentiellement vacants	178	178	262
Dont logements vacants à l'intervention complexe (biens sans maître ou inhabitables)	178	178	262

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

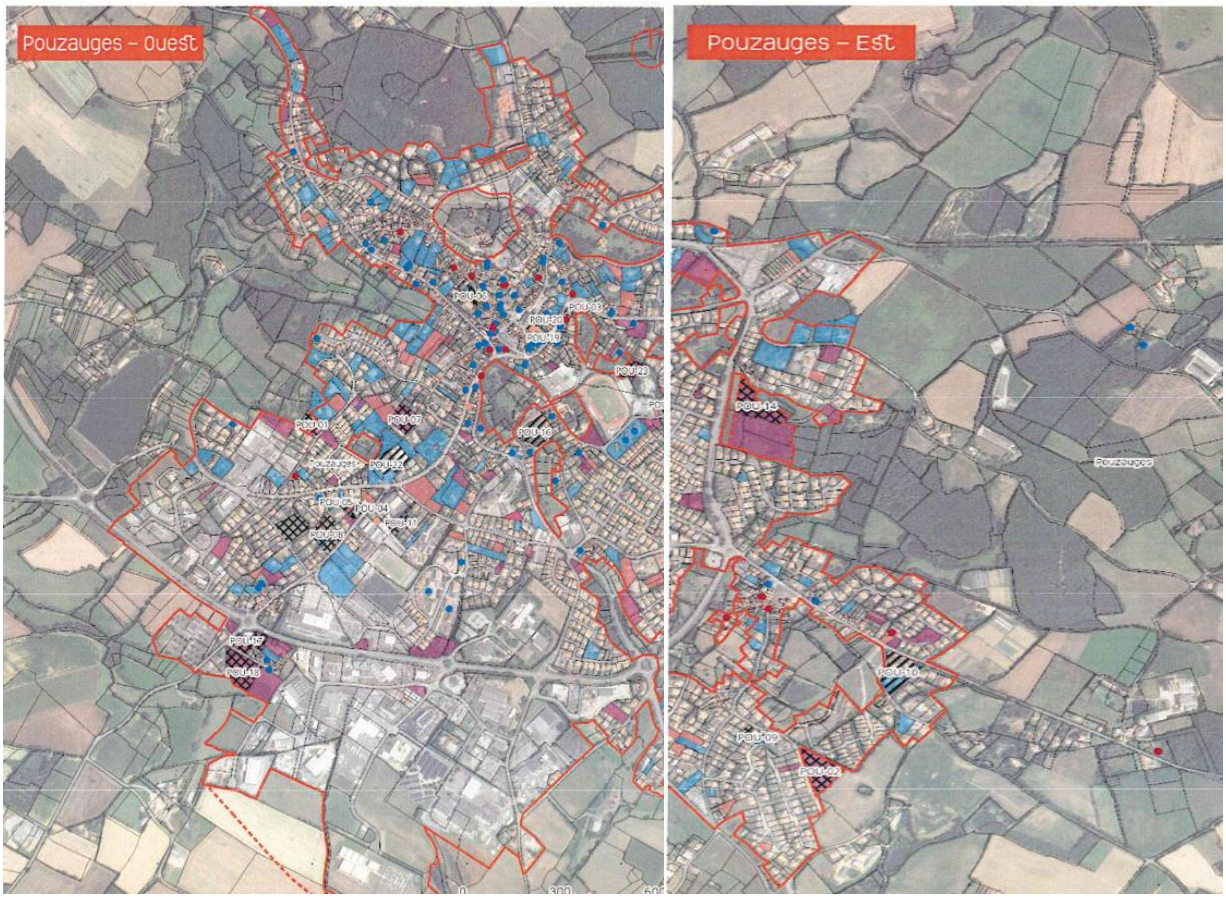
Le tissu urbain communal disposant de nombreuses dents creuses, la municipalité a fait le choix d'une densification de ces enveloppes U plutôt que d'ouvrir la possibilité à la réalisation d'une opération d'ensemble très consommatrice d'espace et susceptible de générer des flux de déplacements pénalisant pour l'environnement existant.

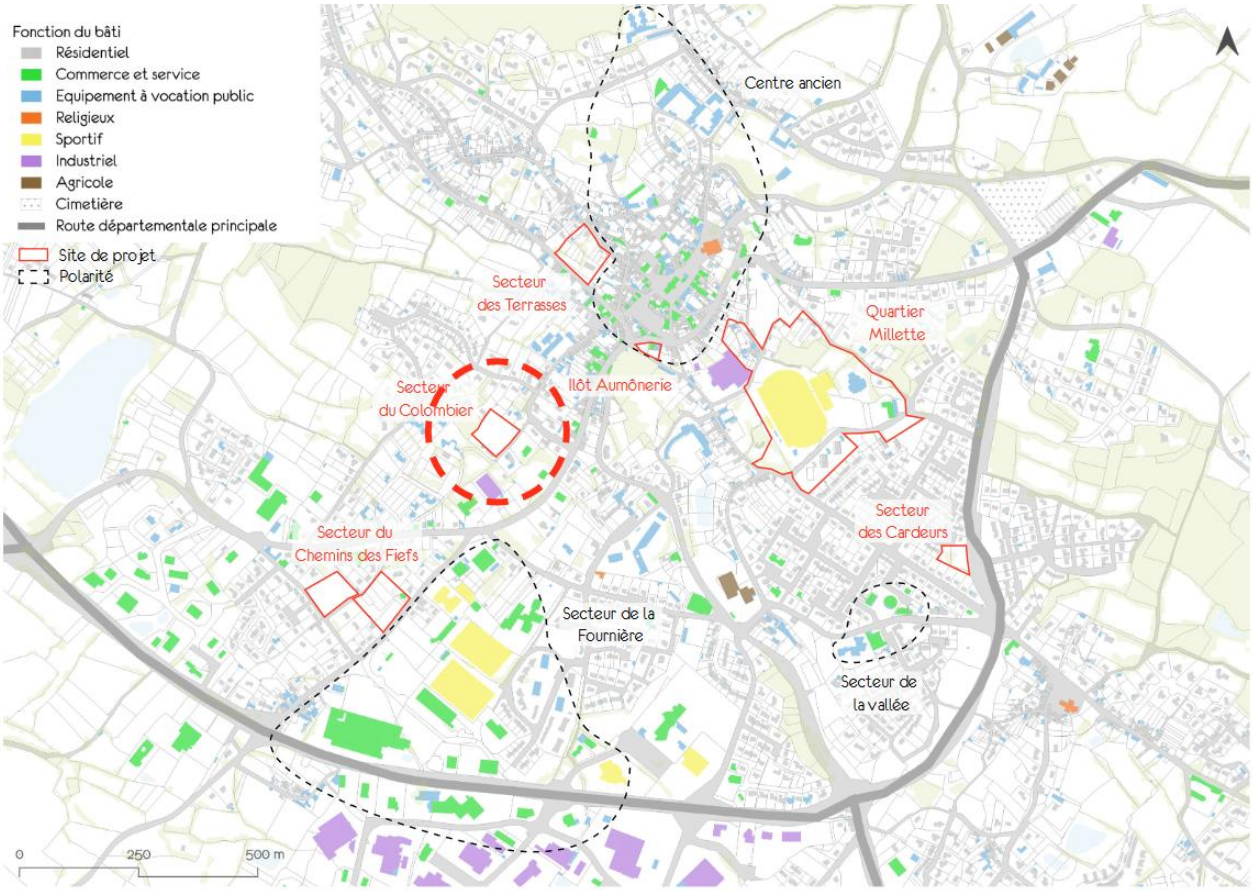
Ainsi, la réflexion menée dans le cadre du PLH a permis de mettre à jour les foyers de potentiels fonciers, et a réalisé une synthèse des projets de production de logements programmés sur le territoire communal.

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
POU-02	Permis d'aménager Rue Paul Gauguin	15		7		15
POU-06	Les Terrasses	16			16	
POU-07	Le Colombier	12			12	
POU-08	Le Chemin des Fiefs	32	16	6	32	
POU-09	Lotissement La Balière 1	2				2
POU-10	Ecole du Vieux Pouzauges	17			17	
POU-14	Parcelle 1AU	15				15
POU-15	Ancienne usine	20	20		20	
POU-16	Logements jeunes actifs	35	35		35	
POU-17	Logements de gendarmes	11			11	
POU-18	Collocation pour jeunes actifs	5			5	
POU-21	Ancienne caserne des pompiers	10	10		10	
POU-22	Cabinet médical	20	20		20	
POU 23	Réserve foncière					
POU-01, POU-05, POU-11, POU-12, POU-	Maisons individuelles en dent creuse ou par division parcellaire au sein de l'enveloppe urbaine	9			9	
	Remise sur le marché de logements vacants					
POU-03, POU-04, POU-19, POU 20	Projet sur bâti existant : changement de destination	11			11	
	TOTAL	**230**	**101**	**13**	**198**	**32**

Ainsi, plusieurs opérations sont d'ores et déjà enclenchées. La phase maîtrise d'œuvre étant prévue pour l'automne 2025.


Pouzauges – Ouest
Pouzauges – Est


Fonction du bâti
Résidentiel
Commerce et service
Equipement à vocation public
Religieux
Sportif
Industriel
Agricole
Cimetière
Route départementale principale
Site de projet
Polarité
Centre ancien
Secteur des Terrasses
Quartier Millette
Secteur du Colombier
Ilôt Aumônerie
Secteur du Chemins des Fiefs
Secteur des Cardeurs
Secteur de la Fournière
Secteur de la vallée
0
250
500 m

2.1.2. Modification de la temporalité des OAP sectorielles de Sèvremont

Lors de la conception du PLUi approuvé en 2020, les OAP définies pour la commune de Sèvremont ont été définies en incluant une prévision de temporalité d'aménagement. De fait, elles ont reçu un classement en fonction des priorités : zone 1AUa, 1AUb, 1AUc, … Cette logique est aujourd'hui obsolète car à l'usage, il apparaît que l'aménagement de ces secteurs est avant tout lié à des opportunités foncières. Les zones concernées tendent à se libérer de manière imprévisible.

La présente modification a pour objectif de supprimer la notion de phasage des OAP sur la commune de Sèvremont. Cela concerne 6 zones 1AUa, 1AUb et 1AUc sur les communes déléguées de la Flocellière et de Saint Michel Mont Mercure, et se traduit par des modifications :

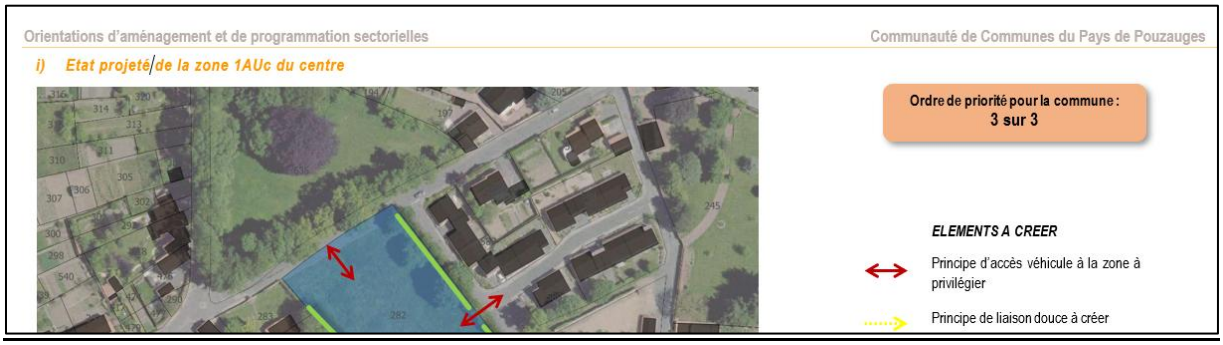
- Au niveau du document des **OAP sectorielles** : les OAP sont renommées en «1AU» et la mention de la temporalité (« ordre de priorité pour la commune ») est supprimé

- Au niveau du **règlement graphique**, les 6 zones concernées sont renommées « 1AU » sur le plan de zonage.

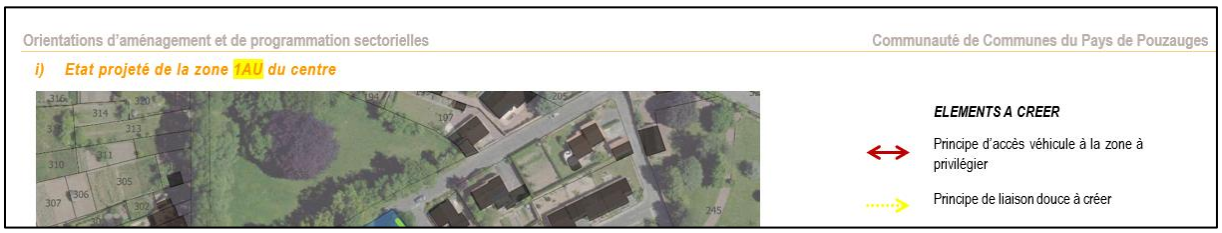
Ci-dessous figurent les modifications apportées, tant au niveau des OAP sectorielles que du règlement graphiques, pour les 6 zones concernées :

- OAP Sectorielle « La Flocellière – Centre »
- OAP Sectorielle « La Flocellière – L'Angelière »
- OAP Sectorielle « La Flocellière – L'Angelière 2 »
- OAP Sectorielle « La Flocellière – Sainte-Anne »
- OAP Sectorielle « Saint-Michel-Mont Mercure - Versennes 2 »
- OAP Sectorielle « St-Michel-Mont Mercure – Route du Boupère »

OAP Sectorielle « La Flocellière – Centre » - AVANT la Modification de Droit Commun N°1 :

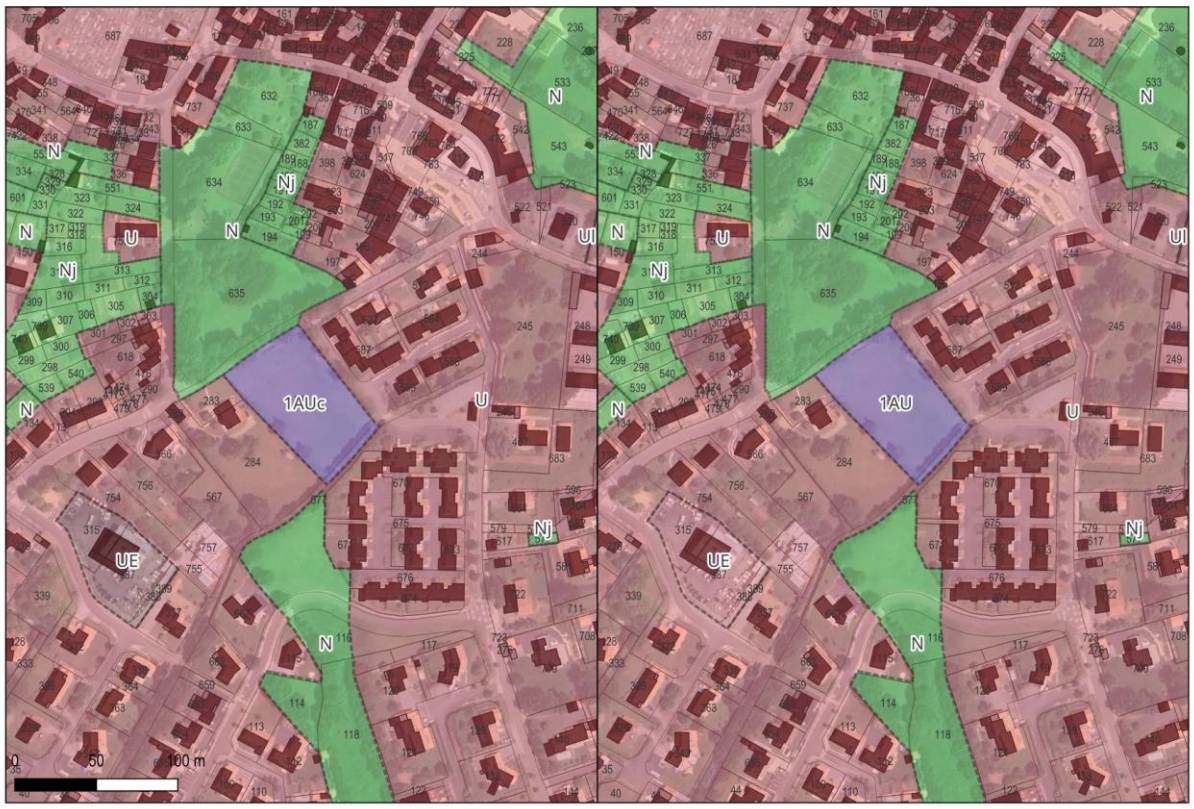


OAP Sectorielle « La Flocellière – Centre » - APRES la Modification de Droit Commun N°1 :



OAP Sectorielle « La Flocellière – Centre » - Modification apportée au règlement graphique :

SEVREMONT - LA FLOCELLIÈRE - CENTRE - AVANT : ZONAGE 1AUc / APRES : ZONAGE 1AU



OAP Sectorielle « La Flocellière – L'Angelière » - AVANT la Modification de Droit Commun N°1 :



OAP Sectorielle « La Flocellière – L'Angelière » - APRES la Modification de Droit Commun N°1 :



OAP Sectorielle « La Flocellière – L'Angelière » - Modification apportée au règlement graphique

SEVREMONT - LA FLOCELLIÈRE - L'ANGELIÈRE - AVANT : ZONAGE 1AUa / APRES : ZONAGE 1AU



OAP Sectorielle « La Flocellière – L'Angelière 2 » - AVANT la Modification de Droit Commun N°1 :



OAP Sectorielle « La Flocellière – L'Angelière 2 » - APRES la Modification de Droit Commun N°1 :



OAP Sectorielle « La Flocellière – L'Angelière 2 » – Modification apportée au règlement graphique

SEVREMONT - LA FLOCELLIÈRE - L'ANGELIÈRE 2 - AVANT : ZONAGE 1AUb / APRES : ZONAGE 1AU



OAP Sectorielle « La Flocellière – Sainte-Anne » - AVANT la Modification de Droit Commun N°1 :



OAP Sectorielle « La Flocellière – Sainte-Anne » - APRES la Modification de Droit Commun N°1 :

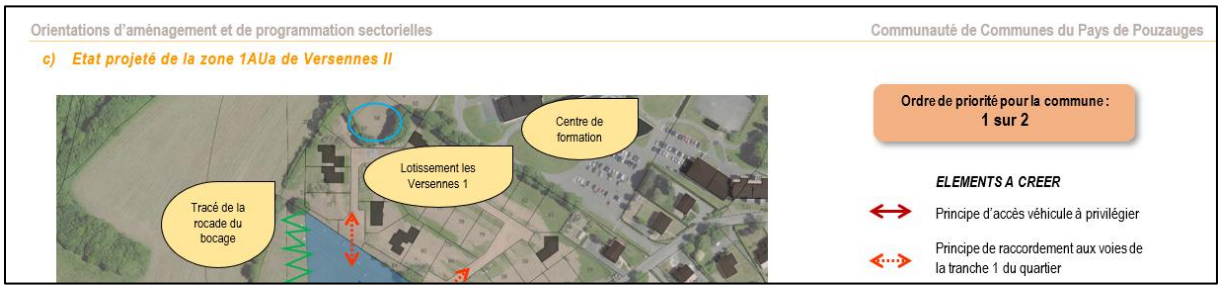


OAP Sectorielle « La Flocellière – Sainte-Anne » – Modification apportée au règlement graphique :

SEVREMONT - LA FLOCELLIÈRE - SAINTE-ANNE - AVANT : ZONAGE 1AUa / APRES : ZONAGE 1AU



OAP Sectorielle « Saint-Michel-Mont Mercure - Versennes 2 » - AVANT la Modification de Droit Commun N°1 :



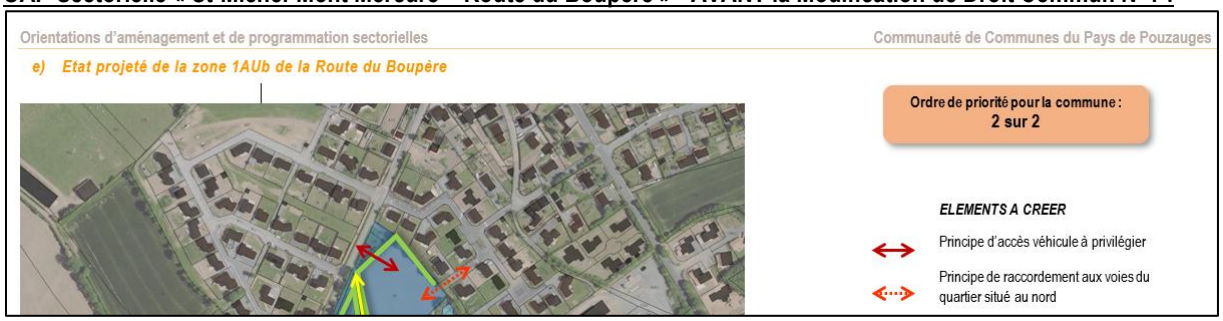
OAP Sectorielle « Saint-Michel-Mont Mercure - Versennes 2 » - APRES la Modification de Droit Commun N°1 :



OAP Sectorielle « Saint-Michel-Mont Mercure - Versennes 2 » – Modification apportée au règlement graphique :



OAP Sectorielle « St-Michel-Mont Mercure – Route du Boupère » - AVANT la Modification de Droit Commun N°1 :



OAP Sectorielle « St-Michel-Mont Mercure – Route du Boupère » - APRES la Modification de Droit Commun N°1 :



OAP Sectorielle « St-Michel-Mont Mercure – Route du Boupère » - Modification apportée au règlement graphique

SEVREMONT - SAINT-MICHEL-MONT MERCURE - ROUTE DU BOUPÈRE - AVANT : ZONAGE 1AUb / APRES : ZONAGE 1AU



2.2. Modification du règlement graphique

2.2.1. Mise à jour de l'inventaire des bâtiments autorisés à changer de destination

- **Ajout de 97 bâtiments autorisés à changer de destination**

Dans le cadre de la présente modification de droit commun du PLUi, il est proposé **d'élargir la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination**. Cette évolution répond à plusieurs constats et sollicitations, à la fois techniques, opérationnels et socio-économiques, qui justifient pleinement cette adaptation du document d'urbanisme.

1. Une réponse à des **demandes concrètes des propriétaires**
Depuis l'approbation du PLUi, plusieurs propriétaires ont manifesté auprès de la collectivité leur volonté de valoriser des bâtiments aujourd'hui vacants ou sous-utilisés. Ces projets s'inscrivent pleinement dans les objectifs de revitalisation locale et d'optimisation du bâti existant. Leur prise en compte suppose de reconnaître formellement le potentiel de ces bâtiments dans les documents réglementaires, en les intégrant à la liste de ceux pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

2. La **correction d'oublis ou de lacunes du recensement initial**
L'élaboration du PLUi a nécessité un important travail de recensement du bâti existant. Toutefois, certaines situations ont été omises ou mal interprétées lors de la phase d'instruction. Des bâtiments présentant un potentiel de réhabilitation – bien que répondant aux critères – n'avaient pas été intégrés à la liste initiale. Il s'agit donc ici d'apporter une correction technique et objective à ces oublis, dans un souci d'équité entre les propriétaires et de cohérence territoriale.

3. Des **changements de propriétaires, porteurs de projets nouveaux**
Depuis l'approbation du PLUi, plusieurs changements de propriétaires de bâtiments agricoles ont été enregistrés. Ces nouvelles dynamiques foncières sont souvent synonymes de projets de réinvestissement local. Là encore, la reconnaissance règlementaire de la possibilité de changement de destination est un levier essentiel pour permettre la concrétisation de ces initiatives, dans un cadre maîtrisé.

4. Un **contexte favorable à la réhabilitation du bâti ancien**
À l'échelle du Pays de Pouzauges, une tendance claire se dessine : les projets de réhabilitation rencontrent un engouement croissant, là où l'appétence pour le bâti neuf diminue. Les habitants et porteurs de projet expriment une volonté de redonner vie à des constructions anciennes, souvent dégradées mais encore solides, témoins du patrimoine local. Ce mouvement s'inscrit également dans une logique de sobriété foncière et de lutte contre l'étalement urbain, en cohérence avec les objectifs du ZAN (Zéro Artificialisation Nette).

5. Un **ajustement mesuré, dans le respect des équilibres du PLUi**
L'ajout proposé ne remet pas en cause les grands équilibres du projet de territoire, ni la stratégie du PADD. Il s'inscrit au contraire dans une logique d'adaptation du règlement aux réalités du terrain et aux aspirations locales. Chaque bâtiment ajouté a été analysé au regard de sa localisation, de sa valeur architecturale, de sa proximité avec d'éventuelles exploitations agricoles en activité, et de sa capacité à accueillir une nouvelle fonction sans porter atteinte à l'environnement ou aux fonctionnalités agricoles.
Cette évolution du règlement du PLUi vise à accompagner des dynamiques locales de revalorisation du bâti existant, à répondre à des besoins clairement exprimés par les habitants et à corriger des oublis techniques. Elle participe ainsi à une gestion sobre de l'urbanisation, pleinement conforme aux orientations du projet de territoire.

La liste des bâtiments ajoutés au titre des bâtiments autorisés à changer de destination figure en annexe de la présente notice de présentation.

- **Suppression de 180 bâtiments autorisés à changer de destination**

Dans le cadre de la présente modification de droit commun du PLUi, il est proposé de **retirer de la liste des bâtiments autorisés à changer de destination certains éléments initialement recensés comme pouvant passer d'un usage agricole à un usage d'habitat**. Cette mise à jour répond à une volonté d'ajuster le document d'urbanisme aux réalités de terrain constatées depuis l'approbation du PLUi, dans une logique de rigueur, de cohérence et de maîtrise de l'urbanisation.

1. Des **bâtiments sans projet identifié ou dont les projets sont abandonnés**
Certains bâtiments inscrits à l'origine sur la liste ne font l'objet d'aucune perspective de reconversion, plusieurs années après l'approbation du PLUi. Dans certains cas, les propriétaires sont inconnus, ou injoignables, et aucune intention d'aménagement n'a été signalée. Dans d'autres, les projets évoqués ne verront pas le jour, pour des raisons techniques, économiques ou personnelles. Il n'est donc pas justifié de maintenir un droit de changement de destination sans perspective réelle de mise en œuvre.

2. Des **bâtiments déjà transformés en logement**
Il apparaît également que certains bâtiments figurant sur la liste ont déjà fait l'objet d'un changement de destination vers l'habitat. Les maintenir sur la liste s'avère donc inutile et pourrait créer de la confusion dans l'application du règlement.

3. Des **situations devenues incompatibles avec une destination à usage d'habitat**
Certains bâtiments sont aujourd'hui à proximité immédiate d'exploitations agricoles ayant repris ou intensifié leur activité. Dans ces contextes, le changement de destination vers de l'habitat créerait des risques de conflits d'usage, en contradiction avec les objectifs de protection des activités agricoles. Il est donc préférable de retirer ces bâtiments de la liste, dans une logique de prévention et de respect des équilibres territoriaux.

4. Des **bâtiments détruits ou en état de ruine**
Enfin, plusieurs bâtiments recensés ne sont plus debout à ce jour : certains ont partiellement ou totalement disparu (effondrements, démolitions non signalées), et ne présentent plus de potentiel de réhabilitation. Le maintien de ces structures fictives dans la liste n'a pas de sens opérationnel et contreviendrait à l'exigence de clarté et de lisibilité du règlement.

5. Une mise à jour indispensable au **bon fonctionnement du document d'urbanisme**
Cette suppression ciblée de certains bâtiments de la liste des changements de destination constitue une mesure de bon sens, fondée sur des constats objectifs. Elle reflète la volonté de la collectivité de disposer d'un PLUi fidèle aux situations actuelles, cohérent dans ses effets, et adapté aux enjeux de sobriété foncière, de coexistence harmonieuse des usages, et d'efficacité réglementaire.

La liste des bâtiments <u>supprimés</u> au titre des bâtiments autorisés à changer de destination figure en <u>annexe</u> de la présente notice de présentation.

- **Bilan des modifications apportées à la liste des bâtiments autorisés à changer de destination**

Le PLUi approuvé en 2020 recense 274 bâtiments autorisés à changer de destination.

La modification simplifiée N°4 (MS4), dont l'approbation est prévue en septembre 2025, a quant à elle ajouté 8 bâtiments à cette liste, ce qui porte donc le nombre total de bâtiments autorisés à changer de destination à 284, préalablement à la mise en œuvre de la présente modification de Droit Commun.

CHANGEMENTS DE DESTINATION	
Nombre total PLUi 2020	**274**
Nombre ajouts MS4 2025	8
Nombre total pré-MDC1 2025	**282**
Nombre ajouts MDC1 2025	97
Nombre suppressions MDC1 2025	180
Nombre total post-MDC 2025	**199**

La présente modification consiste à ajouter 97 bâtiments et à supprimer 180 bâtiments de la liste des bâtiments autorisés à changer de destination, soit une diminution totale de 83 : au terme de la présente modification de droit commun, 199 bâtiments seront autorisés à changer de destination : 198 vers la destination « habitat », et 1 vers la destination « entrepôt ».

Commune par commune, le bilan des modifications apportées est le suivant :

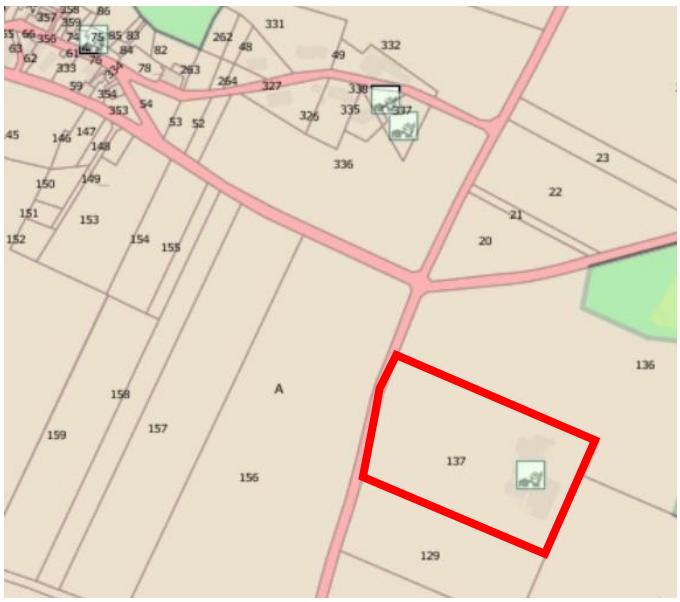
	AVANT LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN (MDC) N°1			MODIFICATIONS APPORTEES PAR LA MDC1			APRES LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN (MDC) N°1		
	Destination entrepôt	**Destination Habitat**	**Total général**	**Ajouts**	**Suppressions**	**Bilan**	**Destination entrepôt**	**Destination Habitat**	**Total général**
LE BOUPERE		34	34	11	-32	-21		14	14
CHAVAGNES-LES-REDOUX	1	11	12	2	-1	1	1	11	12
LA MEILLERAIE-TILLAY		14	14	4	-2	2		16	16
MONSIREIGNE	1	11	12	8	-5	3		16	16
MONTOURNAIS		28	28	6	-7	-1		27	27
POUZAUGES	3	27	30	10	-22	-12		18	18
REAUMUR	2	5	7	14	-7	7		14	14
SAINT-MESMIN		74	74	17	-46	-29		45	45
SEVREMONT	4	58	62	25	-52	-27		34	34
TALLUD-SAINTE-GEMME		9	9	0	-6	-6		3	3
Total général	**11**	**271**	**282**	**97**	**-180**	**-83**	**1**	**198**	**199**

La liste complète des bâtiments ajoutés et supprimés au titre des bâtiments autorisés à changer de destination figure en annexe de la présente notice de présentation.

2.2.2. Création d'un STECAL sur le site de l'ancienne discothèque « Le Palace » sur la commune de Monsireigne

L'ancienne discothèque « Le Palace » est implantée à l'Ouest de la Commune de Monsireigne, au lieudit La Plaine. Le terrain est actuellement situé en zone A du PLUI.

L'établissement n'est plus en activité et a récemment été racheté dans l'optique de le rénover et d'y développer une activité d'accueil de loisirs et d'exploitation du restaurant et des salles existantes. La parcelle est artificialisée dans sa grande majorité et la création d'un STECAL à vocation tourisme-restauration permettrait de redonner une vie à un ensemble de bâtiments existants et des terrains qui ne pourront plus retrouver de vocation agricole.





L'ensemble du site a une **superficie de 17 290 m².**

Le propriétaire du site envisage la mise en œuvre d'un espace de loisirs conçu pour renforcer l'attractivité et le dynamisme du territoire en soutenant la réhabilitation de cet espace via la conception d'un lieu convivial. Ce projet s'inscrit dans la volonté de stimuler l'économie locale, particulièrement dynamique, dans le but d'attirer un public de passage et de prolonger la durée des séjours dans une logique d'animation de la vie du territoire



Le projet comprend la création de plusieurs services :

- Modernisation des salles réservables pour des événements privés ou professionnels dans le but de recevoir des manifestations de type spectacles de théâtre, cabarets, concerts, danse, auxquelles les associations locales pourront accéder pour organiser des soirées.
- Conception d'un espace de restauration et de bar
- A ménagement d'une aire de camping-cars équipée de tous les services essentiels
- L'installation de logements de loisirs de type mobile-home

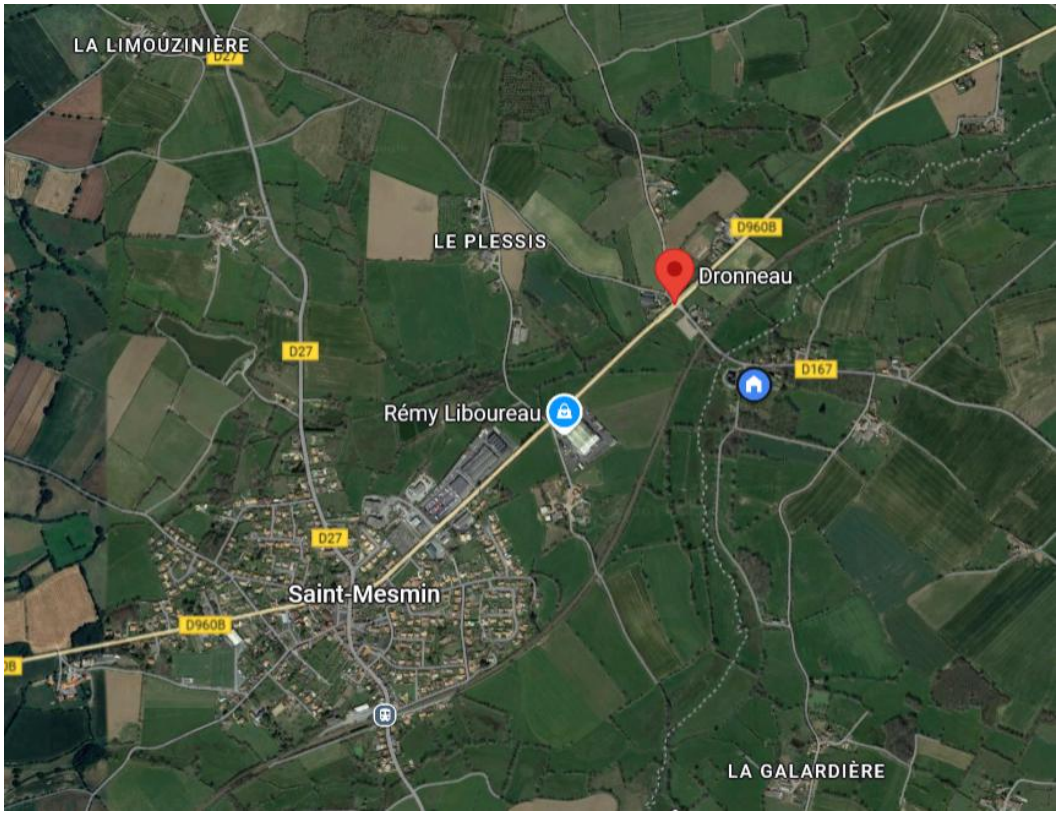
A ce jour, un architecte travaille sur l'ensemble du projet en phase AVP et une sollicitation des entreprises de travaux locales a été mise en œuvre. Ci-dessous un extrait de l'Avant-Projet de l'Aire de Camping-car :



2.2.3. Création d'un STECAL à vocation économique sur la commune de Saint-Mesmin

L'entreprise DRONNEAU est implantée depuis plusieurs décennies au Nord de la commune de Saint Mesmin, en bordure de la D960 en direction de Cerizay.

Créée en 1966 au lieudit Mont-Marthe par le père du propriétaire actuel, cette entreprise de charpente/menuiserie s'est étendue en 1998 par la création d'un entrepôt servant au stockage des matières premières de l'autre côté de la rue de la Loge, sur un terrain familial situé au lieudit Beauregard.

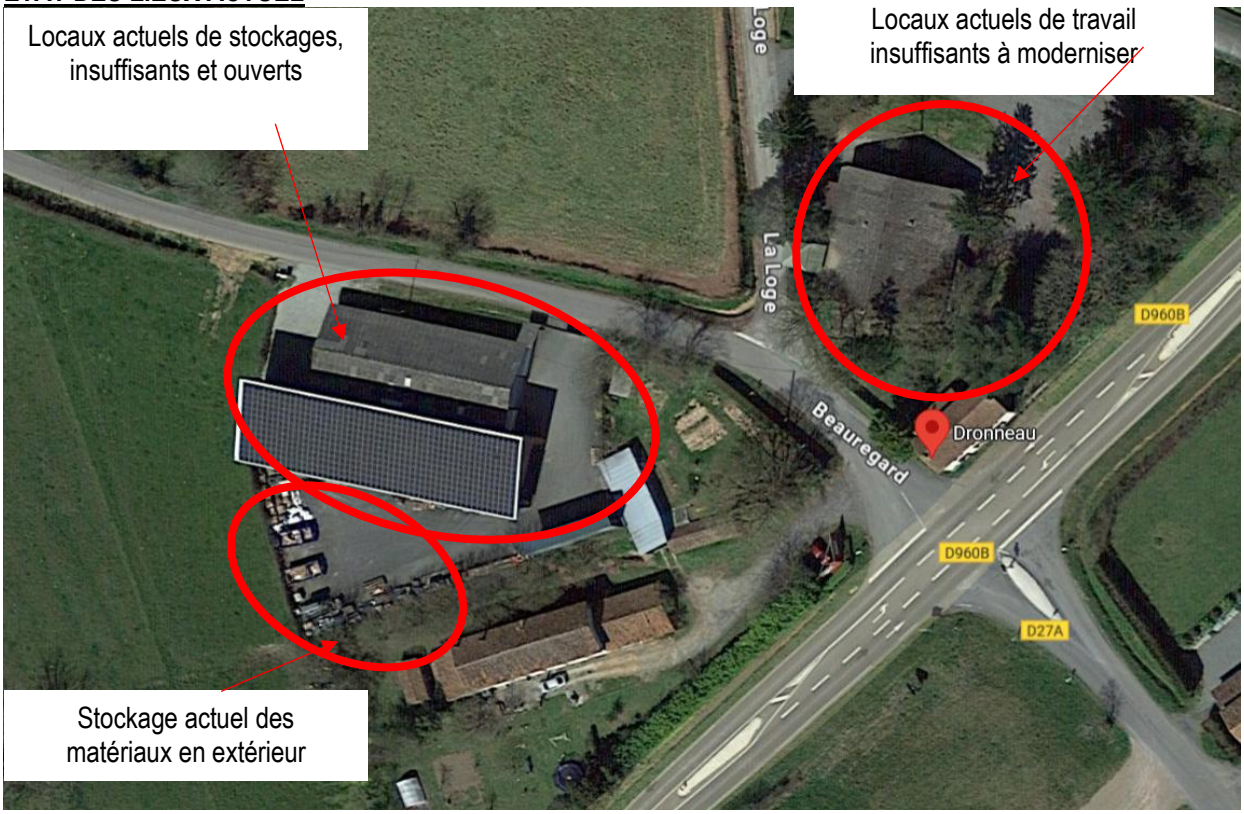


Cette entreprise est intégrée au tissu économique local, employant 3 salariés et 3 apprentis.

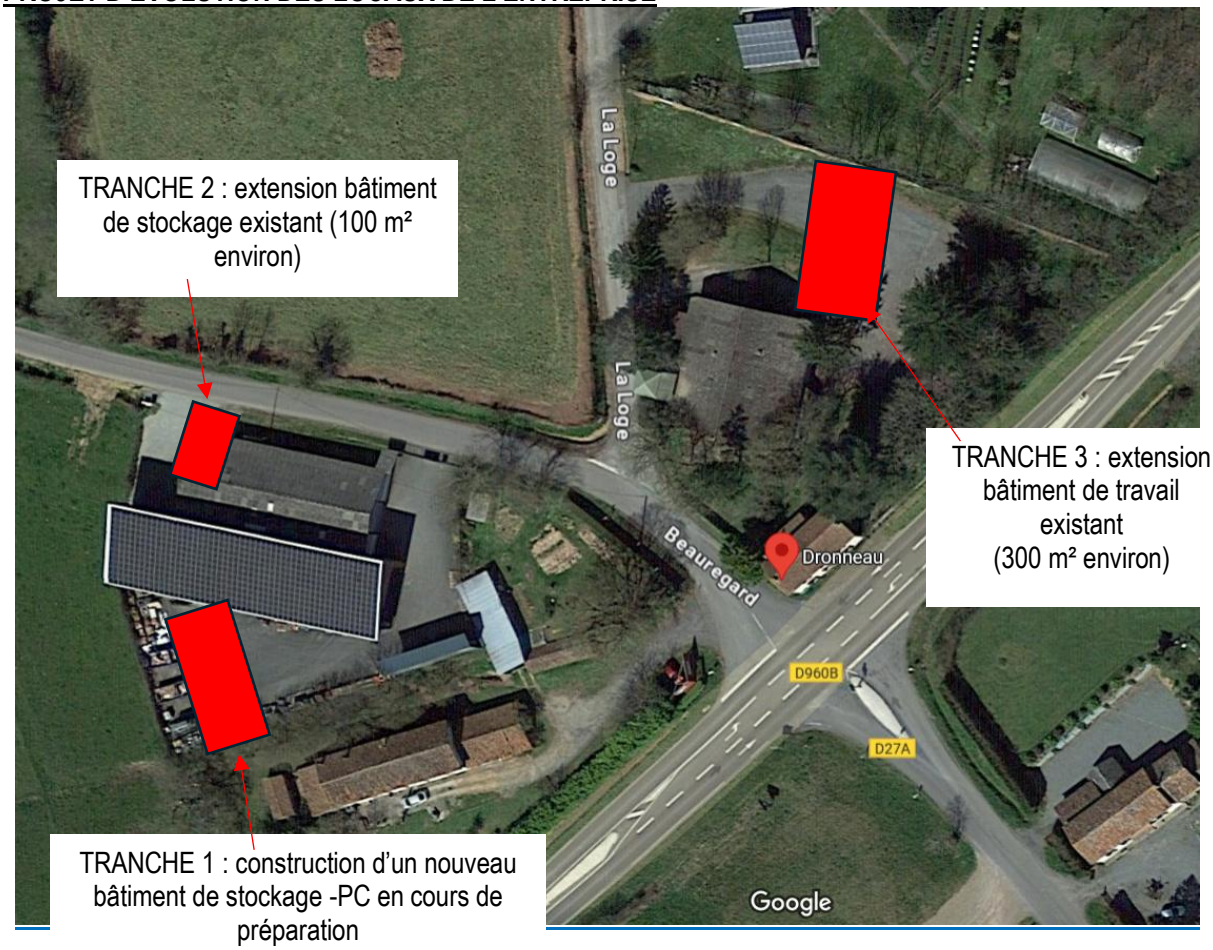
Ses locaux de travails sont à ce jour insuffisants :

- Partie Sud-Est : Le stockage des matières premières fragiles (tuiles et bois) s'effectue actuellement dehors et sont soumis aux aléas climatiques. Or l'activité de l'entreprise progresse, engendrant plus de quantités de stockage. De plus, la hausse du coût des matériaux rend encore plus sensible leur possible détérioration. Il devient donc urgent de construire de nouveaux locaux de stockage. L'entreprise a fait appel à un architecte qui est d'ores et déjà prêt à déposer le permis de construire.
- Partie Nord-Ouest : Les locaux de travail deviennent aujourd'hui insuffisants. En effet, afin de faire face à la demande et à l'évolution de l'outil de travail en lien avec les commandes, il serait nécessaire à l'entreprise de pouvoir accueillir de nouvelles machines. Ces dernières, plus volumineuses, ne pourront trouver leur place dans les locaux actuels. Il sera donc nécessaire dans un second temps, de réaliser à une extension des locaux actuels. Ce projet devra être réalisé afin de permettre à M. DRONNEAU de réaliser sa succession.

ETAT DES LIEUX ACTUEL



PROJET D'EVOLUTION DES LOCAUX DE L'ENTREPRISE



L'ensemble des projets de construction et d'extension est prévu à l'intérieur de l'enveloppe de la propriété de l'entreprise et porte sur des espaces d'ores et déjà artificialisés.

CONTEXTE ACTUEL



La totalité des bâtiments de l'entreprise ont été inclus au zonage A dans le PLUi de 2020.
L'évolution de l'entreprise et sa transmission aux prochains repreneurs sont gelées du fait du zonage A.
La présente modification porte donc sur la création d'un STECAL englobant les parcelles

- 254 B 1098 (803 m²),
- 254 B 1112 (2402 m²),
- 254 B 1220 (1486m²),
- 254 B 1328 (71 m²),
- 254 B 1229 (79 m²),
- 254 B 1230 (281 m²),
- 254 B 1231 (1188 m²).

Soit un total de 6 310 m² intégrant les bâtiments actuels ainsi que les extensions, et un périmètre calé sur les limites parcellaires de la propriété de l'entreprise.

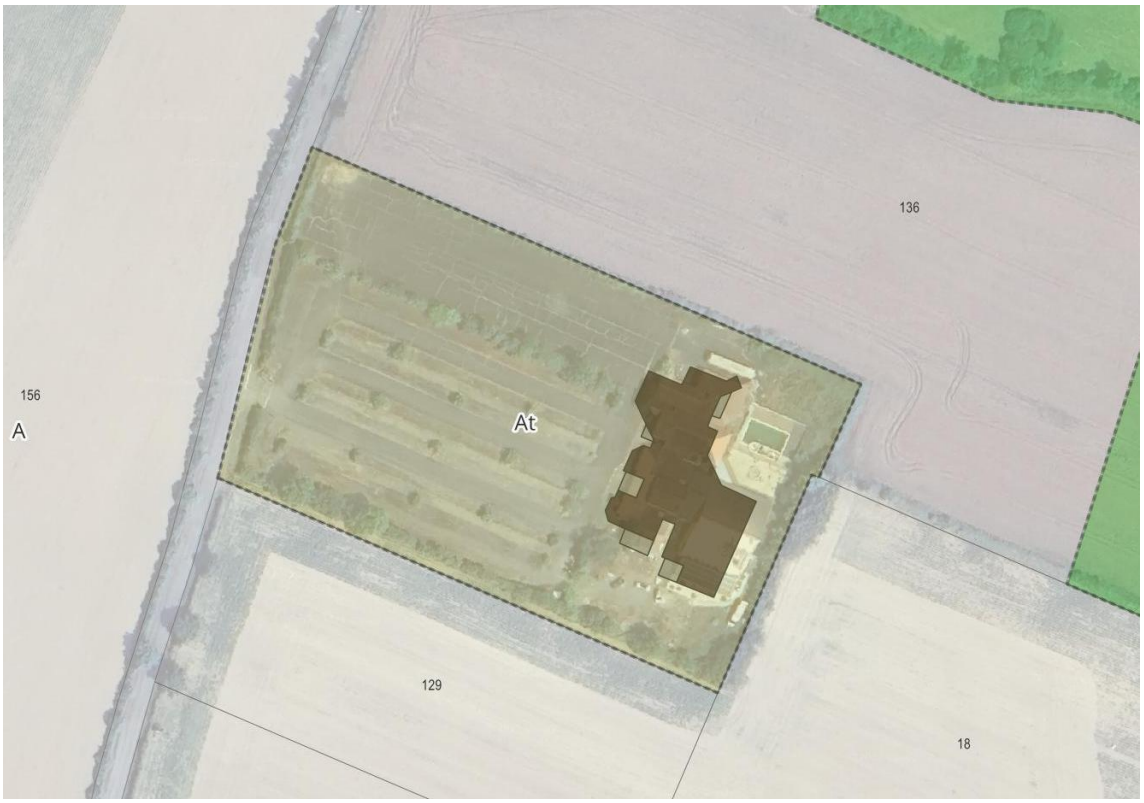
2.2.4. Modifications apportées au règlement graphique

Avant la modification de droit commun N°1 (Monsireigne, lieu-dit La Plaine), zone A :



Après la présente modification de droit commun N°1 (Monsireigne, lieu-dit La Plaine) :

Le STECAL « At » créé a une **superficie de 17 290 m².**



Avant la modification de droit commun N°1 (Saint-Mesmin, lieu-dit Beauregard), zone A :



Après la présente modification de droit commun (Monsireigne, lieu-dit La Plaine).

Le STECAL « Aa » créé a une **superficie de 6 604 m².**



2.3. Modification du règlement écrit

2.3.1. Ajout d'un secteur Aa (STECAL) à vocation d'accueil d'activité économique

Dans le cadre de la présente modification de droit commun, il est proposé d'ajouter une nouvelle typologie de secteur **« Aa »** (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées – STECAL) au règlement écrit du PLUi du Pays de Pouzauges, spécifiquement dédié à la pérennisation et au développement d'une activité économique existante dans un secteur jusqu'ici zoné en Agricole (A) et donc non constructible.

Cette création se justifie par le besoin de développer et pérenniser une activité économique d'intérêt local. Le classement en STECAL permet ainsi de concilier la préservation du zonage agricole environnant, avec un accueil ponctuel, maîtrisé et strictement encadré d'une activité localisée.

Son intégration au règlement écrit permettra d'en **encadrer précisément les conditions de constructibilité** (destination autorisée, emprise maximale, hauteur maximale) et d'**éviter tout détournement de l'esprit du zonage**, garantissant ainsi la cohérence du projet avec les objectifs du PLUi et du PADD.

Pour ce nouveau secteur « Aa », ont été retenues les conditions de constructibilité suivante :

- **Sous-destinations autorisées**
    - Au sein de la destination « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » : **industrie, entrepôt, bureaux.**
- **Hauteur maximale** des constructions : fixée à **12m.**
- **Emprise au sol maximum** : Les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës sont autorisées ; leur surface cumulée est limitée à **800 m² maximum d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.**

2.3.2. Ajout d'un Secteur At (STECAL) à vocation d'accueil et d'hébergement touristique

La présente modification de droit commun prévoit l'ajout d'un secteur At (STECAL) au règlement écrit du PLUi, afin de permettre la réhabilitation d'une ancienne discothèque en un **lieu d'accueil touristique polyvalent**. Ce projet vise à redonner vie à un site inoccupé en y développant plusieurs services à vocation culturelle, événementielle et touristique, notamment : des salles de réception modernisées accessibles aux associations locales, un espace de restauration et de bar, une aire de camping-cars équipée, et l'installation de logements de loisirs de type mobile-home.

Ce STECAL répond à un **besoin local identifié** de diversification de l'offre touristique et d'équipements d'accueil en milieu rural. Il permet la reconversion d'un bâtiment existant, limitant ainsi l'artificialisation nouvelle et participant à la revitalisation d'un site délaissé.

L'intégration de ce STECAL dans le règlement écrit permettra d'en **définir précisément les conditions de constructibilité et d'occupation du sol,** assurant la cohérence avec les documents de planification en vigueur.

Pour ce nouveau secteur « At », ont été retenues les conditions de constructibilité suivante :

- **Sous-destinations autorisées**
    - Au sein de la destination « commerce et activité de service » : **restauration, hébergement hôtelier et touristique,**
    - Au sein de la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" : **Salles d'art et de spectacle ; autres équipements recevant du public**
- **Hauteur maximale** des constructions : fixée à **10m.**
- **Emprise au sol maximum** : Les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës sont autorisées ; leur surface cumulée est limitée à **500 m² maximum d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.**

2.3.3. Modifications apportées au règlement écrit

Les modifications apportées au règlement écrit se situent au sein du **Titre III – Dispositions spécifiques à chaque zone / C. Les zones agricoles**

Avant (page 36 du règlement écrit) :

C. LES ZONES AGRICOLES

Comprenant :

- La **zone A** comprenant le **secteur Ae**

Après (page 36 du règlement écrit) :

C. LES ZONES AGRICOLES

Comprenant :

- La **zone A** comprenant les **secteur Aa, Ae et At**

Avant (page 37 du règlement écrit) :

ZONE A

ÉLÉMENTS INFORMATIFS SUR LA ZONE A

La **zone A** caractérise des **espaces à vocation agricole** et accueille les parties urbanisées correspondant aux écarts et hameaux intégrés à la zone agricole. Ces terres agricoles sont à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Le **secteur Ae (STECAL)** correspond à un secteur pouvant accueillir des dispositifs ou installations en lien avec le développement des **énergies renouvelables** (éoliennes non domestiques).

Après (page 37 du règlement écrit) :

ZONE A

ÉLÉMENTS INFORMATIFS SUR LA ZONE A

La **zone A** caractérise des **espaces à vocation agricole** et accueille les parties urbanisées correspondant aux écarts et hameaux intégrés à la zone agricole. Ces terres agricoles sont à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Le **secteur Aa (STECAL)** correspond à un secteur naturel à vocation d'activité économique, de type industrielle ou tertiaire

Le **secteur Ae (STECAL)** correspond à un secteur pouvant accueillir des dispositifs ou installations en lien avec le développement des **énergies renouvelables** (éoliennes non domestiques).

Le **secteur At (STECAL)** correspond à un secteur à vocation d'accueil et hébergement touristique, salles de réception et restauration *(exemple : aire de camping-car, salles de réception, mobile homes, bar restaurant …)*.

Avant (page 37 du règlement écrit) :

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

En complément des règles spécifiques à la zone A décrite ci-après, se reporter aux dispositions générales et aux dispositions communes à chaque zones, présentés dans le présent règlement, ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

- Pour la destination " **exploitation agricole et forestière** " : exploitation agricole, exploitation forestière
- Pour la destination " **habitation** " : logement
- Pour la destination " **équipements d'intérêt collectif et services publics** " : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public.

Au sein du secteur Ae :

- Pour la destination " **équipements d'intérêt collectif et services publics** " : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Après (page 37 du règlement écrit) :

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

- Pour la destination " **exploitation agricole et forestière** " : exploitation agricole, exploitation forestière
- Pour la destination " **habitation** " : logement
- Pour la destination " **équipements d'intérêt collectif et services publics** " : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public.

Au sein du secteur Aa :

- Pour la destination « **autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** » : industrie, entrepôt, bureaux.

Au sein du secteur Ae :

- Pour la destination " **équipements d'intérêt collectif et services publics** " : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Au sein du secteur At :

- Pour la destination " **commerce et activité de service**" : restauration, hébergement hôtelier et touristique,
- Pour la destination "**équipements d'intérêt collectif et services publics**" : Salles d'art et de spectacle ; autres équipements recevant du public

Avant (page 38 du règlement écrit) :

Au sein du secteur Ae :

Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au paragraphe précédent, sont interdits :

- à l'exception des éoliennes non domestiques, les constructions et installations dès lors qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les centrales photovoltaïques
- les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme intercommunal

Après (page 38 du règlement écrit) :

Au sein des secteurs Aa, Ae et At :

Au sein des destinations et sous-destinations autorisées au paragraphe précédent, sont interdits :

- à l'exception des éoliennes non domestiques, les constructions et installations dès lors qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les centrales photovoltaïques
- les aménagements ou constructions qui portent atteinte aux « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent plan local d'urbanisme intercommunal

Avant (page 39 du règlement écrit) :

SECTION 2 /
CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. **Hauteur**

La hauteur maximale des constructions doit être cohérente et proportionnée au regard du projet concerné.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour des impératifs techniques
- Pour assurer la pérennité d'une activité
- Pour être en cohérence avec la hauteur des constructions voisines ou mitoyennes
- Pour des raisons d'intégration paysagère et de respect de cônes de vue
- Pour des raisons justifiées dans le cadre de l'OAP thématique « bocage »

Après (page 39 du règlement écrit) :

SECTION 2 /
CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. **Hauteur**

La hauteur maximale des constructions doit être cohérente et proportionnée au regard du projet concerné.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour des impératifs techniques
- Pour assurer la pérennité d'une activité
- Pour être en cohérence avec la hauteur des constructions voisines ou mitoyennes
- Pour des raisons d'intégration paysagère et de respect de cônes de vue
- Pour des raisons justifiées dans le cadre de l'OAP thématique « bocage »

Au sein du secteur Aa uniquement :
La hauteur maximale des constructions est fixée à 12m.

Au sein du secteur At uniquement :
La hauteur maximale des constructions est fixée à 10m.

Avant (page 40 du règlement écrit) :

3. Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions

- Pour la destination **« habitation »** et sous-destination **« logement » :**
  - L'emprise au sol et la surface de plancher de la construction des extensions et des annexes ne devront pas conduire à la possibilité de création d'un logement supplémentaire.
  - les extensions sont autorisées dans la limite de **30% de l'emprise au sol des constructions**, à la date d'approbation du PLUi.
  - les annexes sont autorisées dans la limite de **30 m² d'emprise au sol, à l'exception des piscines** qui sont autorisées dans la limite de **50 m² d'emprise au sol**, sur la durée du PLUi.
- Pour la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** »:
  - l'emprise au sol et la surface de plancher, justifiées et mesurées, des constructions et installations, ne devront pas porter atteinte à l'environnement naturel dans lequel ils s'inscrivent.

Au sein du secteur Ae :

- l'emprise au sol et la surface de plancher, justifiées et mesurées, des constructions et installations, ne devront pas porter atteinte à l'environnement naturel dans lequel ils s'inscrivent.

Après (page 40 du règlement écrit) :

3. Emprise au sol des constructions/ surface de plancher des constructions

- Pour la destination **« habitation »** et sous-destination **« logement » :**
  - L'emprise au sol et la surface de plancher de la construction des extensions et des annexes ne devront pas conduire à la possibilité de création d'un logement supplémentaire.
  - les extensions sont autorisées dans la limite de **30% de l'emprise au sol des constructions**, à la date d'approbation du PLUi.
  - les annexes sont autorisées dans la limite de **30 m² d'emprise au sol, à l'exception des piscines** qui sont autorisées dans la limite de **50 m² d'emprise au sol**, sur la durée du PLUi.
- Pour la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** »:
  - l'emprise au sol et la surface de plancher, justifiées et mesurées, des constructions et installations, ne devront pas porter atteinte à l'environnement naturel dans lequel ils s'inscrivent.

Au sein du secteur Aa uniquement :

- Les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës sont autorisées ; leur surface cumulée est limitée à 800 m² maximum d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.

Au sein du secteur Ae uniquement :

- l'emprise au sol et la surface de plancher, justifiées et mesurées, des constructions et installations, ne devront pas porter atteinte à l'environnement naturel dans lequel ils s'inscrivent.

Au sein du secteur At uniquement :

- Les constructions nouvelles contiguës ou non contiguës sont autorisées ; leur surface cumulée est limitée à 500 m² maximum d'emprise au sol, pour la durée du PLUi.

2.4. Mise à jour des annexes

Intégration dans le PLUi de la mise à jour du zonage du Schéma directeur des Eaux usées

CONTEXTE

Pour donner suite à la prise de la compétence de l'assainissement collectif au 01/01/2019, la Communauté de Communes a décidé de lancer une étude diagnostique et un schéma directeur intercommunal sur l'ensemble de ses systèmes d'assainissement des réseaux d'eaux usées ainsi qu'un zonage d'assainissement.

Le schéma directeur d'assainissement vise à réduire les dysfonctionnements, les rejets de pollution et les surcoûts d'exploitation qui en découlent, à respecter la réglementation en vigueur, notamment à travers la directive eaux résiduaires urbaines (ERU) et l'arrêté du 21 juillet 2015 modifié 30 juillet 2020 relatif aux systèmes d'assainissement collectifs

Dans le cadre d'une approche globale de développement de l'urbanisme et de l'habitat, et de protection de l'environnement, la performance des systèmes d'assainissement est devenue un préalable.

Pour cela, la collectivité a lancé une étude comportant :

- Le diagnostic du fonctionnement des réseaux d'eaux usées et des 19 stations de traitement des eaux usées afin d'en recenser les anomalies, de quantifier la pollution rejetée ainsi que leur impact sur le milieu. L'étude du zonage d'assainissement couvrait l'ensemble du territoire intercommunal en cohérence avec le périmètre d'application du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.
- La mise à jour du zonage d'assainissement collectif et non collectif en prenant en compte du nouveau Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (P.L.U.I).
- L'étude vise également à initier ou compléter le dispositif d'autosurveillance et de diagnostic permanent du système d'assainissement ainsi que sa gestion patrimoniale

Le déclenchement de la procédure de modification de droit commun du PLUi, la communauté de communes a souhaité réviser son zonage d'assainissement des eaux usées.

La révision de l'étude de zonage d'assainissement actualisera les données de l'assainissement non collectif afin de disposer des éléments permettant de redéfinir le périmètre collectif. Le zonage d'assainissement des communes sera en adéquation avec le développement de la commune à l'horizon 2032.

CADRE REGLEMENTAIRE

Les communes ont l'obligation de délimiter sur leur territoire les zones relevant de « l'assainissement collectif » et les zones relevant de « l'assainissement non collectif » ainsi que les zones dans lesquelles des mesures doivent être prises en raison de problèmes liés à l'écoulement ou à la pollution des eaux, en application de l'Article L2224-10 du Code général des Collectivités Territoriales (C.G.C.T).

Ces zones sont délimitées après Enquête Publique, selon les dispositions des Articles R2224-6 et suivants du Code général des Collectivités Territoriales.

La révision d'un zonage est opérée avec la même procédure que pour l'élaboration.

L'Enquête Publique préalable à la définition des zones d'assainissement est précisée par l'Article R 2224-8 Code général des Collectivités Territoriales.

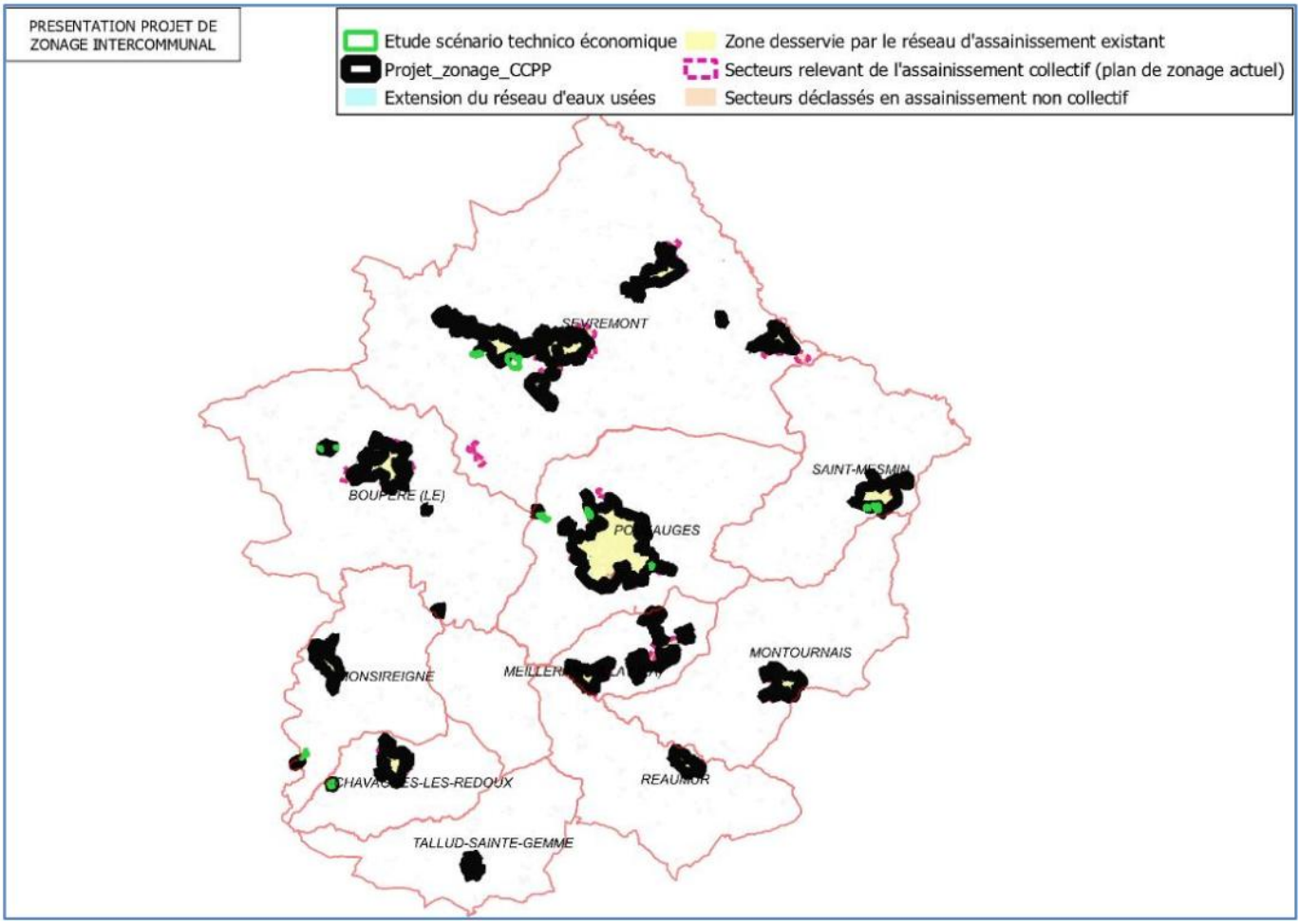
« Art. R. 2224-8. --- L'enquête publique préalable à la délimitation des zones mentionnées à l'article L. 2224-10 est conduite par le Maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, dans les formes prévues par les articles R. 123-1 à R. 123-27 du code de l'environnement

La procédure mise en œuvre pour l'Enquête Publique a été modifiée par le décret N°2011-2018 du 29 Décembre 2011 portant sur la réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement avec une entrée en vigueur au 1 er Juin 2012.

Le décret détermine la procédure ainsi que le déroulement de l'enquête publique prévue par lecode de l'environnement.

LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT ACTUEL

Surface actuelle 1523.84 ha



Dates d'approbation du précédent zonage

COMMUNE	COMMUNE DELEGUEE / LOCALITE	ANNEE APPROBATION ZONAGE
Chavagnes Les Redoux		2006
La Meilleraie- Tillay		2009
Le Boupère		2014
Monsireigne		2008
Montournais		2012
Pouzauges		2012
Réaumur		2003
Saint Mesmin		2001
Sèvremont	La Flocellière	2008
	La Pommeraie sur Sèvre	2004
	Les Chatelliers	2008
	Saint Michel Mont Mercure	2016
Tallud Ste Gemme		2007

CONTENU DES ETUDES TECHNIQUES AYANT MENE A LA DEFINITION DU NOUVEAU ZONAGE

- ***Les études***

Des études techniques ont été menées préalablement la définition des futures propositions de zonages

- Contrôle de branchement assainissement collectif et non collectif
- Passage caméra sur le réseau dans le cadre de la gestion patrimoniale
- 2021 : Etude diagnostic Eaux Usées - Schéma directeur d'assainissement intercommunal en cours
- 2022 : Un diagnostic amont avec une campagne de mesure des rejets de substances dangereuses (RSDE) est en cours sur la station d'épuration de Pouzauges.
- Un diagnostic amont avec une campagne de mesure des rejets de substances dangereuses (RSDE) est en cours sur la station d'épuration de Pouzauges.
- 2023 : Une analyse des risques de défaillance est en cours sur les systèmes de Pouzauges, le Boupère et la Flocellière

De plus, le programme intègre une rechercher une réduction des futures consommations énergétiques sur les équipements de votre système d'assainissement :

- Par une analyse des cohérences topographiques entre les zones collectées
- Par la réalisation d'études de diagnostic, notamment amont, une analyse des risques de défaillance, la cherche eaux parasites (test colorant- test de fumigation, une inspection nocturne des réseaux eaux usées et un passage caméra dans les collecteurs eaux usées. Tous ces diagnostics sont en cours.

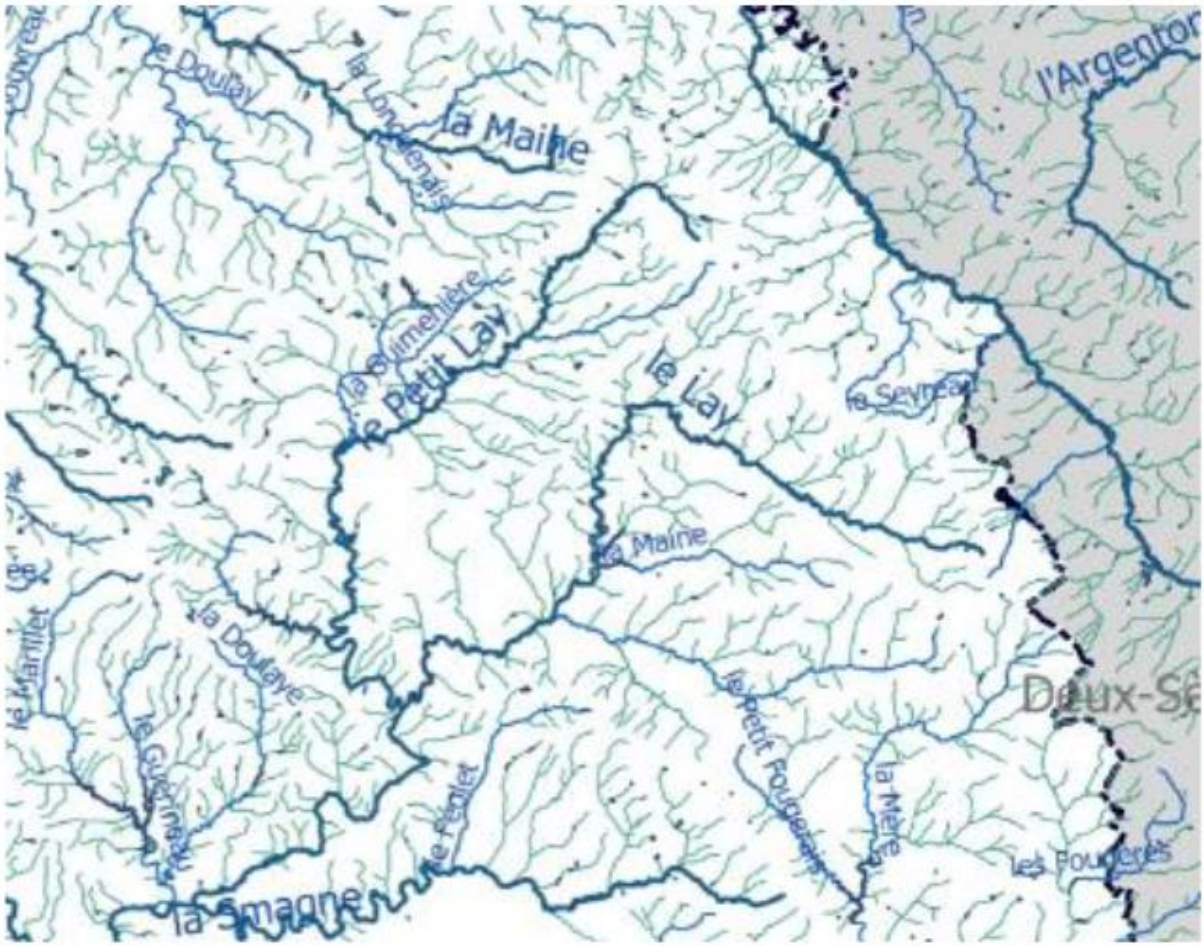
L'actualisation du zonage EU a été menée en cohérence avec le PLUi et l'évolution attendue. Le développement urbain des communes représentera à long terme un flux de pollution supplémentaire à traiter par les stations d'épuration.

L'amélioration quantitatif et qualitatif des différentes stations d'épuration est prise en compte dans l'élaboration du schéma directeur.

➢ ***Le réseau hydrographique concerné***

Le réseau hydrographique concerné par l'étude est constitué par les cours d'eau suivants :

- Pouzauges : Ruisseau le Grand Vaud
- Le Boupère : Ruisseau ancien étang de Burbure – le Grand Lay
- La Flocellière - Sèvremont : Ruisseau de la Fontaine de la Tréquinière
- Saint Michel Mont Mercure - Sèvremont : Ruisseau du Moulin du Bois
- Châtelliers Châteaumur - Sèvremont : Ruisseau de la Fontaine de la Tréquinière
- La Pommeraie sur Sèvre - Sèvremont : Ruisseau de l'Etang de la Cacaudière
- Saint Mesmin : Ruisseau le Sevreau
- Montournais : Ruisseau Maigre Boire
- Réaumur : Le Grand Lay
- La Meilleraie Tillay : Le Grand Lay
- Chavagnes les Redoux : Ruisseau des Touches – Retenue de Rochereau
- Monsireigne : Le Grand Lay
- Tallud Sainte Gemme : Le Paliro



➢ ***Le contenu du diagnostic***

L'objectif du diagnostic préalable était d'aboutir à une très bonne connaissance des réseaux d'eaux usées, des unités de traitements et l'impact de ces systèmes sur le milieu naturel. Il s'agissait également d'en recenser les anomalies.

Pour cela, l'évaluation du fonctionnement des systèmes d'assainissement a été effectué en caractérisant de manière qualitative et quantitative :

- L'état structurel du réseau, des ouvrages et des stations de traitement des eaux usées.
- Les quantités d'eaux usées non collectées par le système d'assainissement du fait des mauvais branchements.
- Le fonctionnement du réseau et des stations au regard des flux collectés (inventorier les pollutions domestiques et industrielles émises et à traiter) et de leur variabilité dans le temps de manière à identifier les éventuels dysfonctionnements.
- La capacité réelle effective de chacune des stations (sur tous les ouvrages y compris le traitement des boues) en situation actuelle.
- Les flux hydrauliques et de pollution collectés, traités et rejetés par le système d'assainissement dans le milieu naturel selon leur origine et les différentes configurations hydrologiques (nappe basse et nappe haute), hydrogéologiques et météorologiques (par temps sec et temps de pluie).
- Les causes des désordres mis en évidence.
- Les améliorations à apporter sur les systèmes d'assainissement, en identifiant les travaux potentiellement éligibles aux critères d'aide de l'Agence de l'Eau.
- L'impact des rejets sur le milieu récepteur selon leur variabilité et les différentes configurations hydrologiques du milieu.
- Le respect de la conformité réglementaire.
- Le diagnostic complet de l'ensemble des systèmes d'assainissement a été réalisé, exception faite du système d'assainissement du BOUPERE ayant fait l'objet d'un diagnostic récent. Concernant cette dernière, ont été actualisées :
    - Les données générales (urbanisme, démographie, nombre de branchements).
    - Les données liées à l'assainissement (charges reçues par la station, volume d'eaux traitées, déversées, charges, flux, pluviométrie etc.) pour les 3 années précédentes.
    - Les données liées aux espaces naturels (qualité du milieu récepteur, zone humide, etc..).
    - Les travaux effectués récemment pour en évaluer l'impact
    - Pour donner suite aux travaux réalisés, le bureau d'études effectuera quelques points de mesures sur le réseau pour quantifier les volumes.

Ont été synthétisé dans un même document les résultats des campagnes de mesures et des investigations complémentaires réalisées lors du précédent diagnostic (en fonction des eaux usées strictes, eaux claires parasites d'infiltration, eaux claires météoriques, etc.). Ont également été pris en compte les travaux déjà effectués ceux restants à mettre en œuvre selon leur ordre de priorité intercommunal.

Pour l'ensemble des systèmes d'assainissement, la cohérence des zonages d'assainissement a été vérifiée au regard des évolutions de l'urbanisme (PLUI, SCOT et autres documents réglementaires).

Les campagnes de mesure, les examens des ouvrages et réseaux ont été réalisées dans les conditions météorologiques validées par le comité de pilotage.

EVOLUTION DES ZONAGES

➢ ***Objectifs généraux***

La réglementation met au premier plan les communes pour assurer la maîtrise de leurs eaux usées domestiques. L'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales prévoit en effet que les communes délimitent notamment les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement non collectif.

L'élaboration et la révision du zonage d'assainissement permet à la collectivité de déterminer les modalités d'assainissement les mieux adaptées sur chacune des parties de leur territoire et de disposer d'un outil pour la gestion de l'urbanisme.

En cohérence avec le PLUi en vigueur, l'étude du zonage d'assainissement a ainsi pour but de proposer les solutions techniques les mieux adaptées à la collecte, au traitement et au rejet dans le milieu naturel des eaux usées d'origines domestiques sur les secteurs ouverts à l'urbanisation (zone à urbaniser AU du PLUi), ainsi que sur les secteurs construits (zone urbaine U du PLUi).

➢ ***L'évolution des zonages***

Diminution de 233 ha

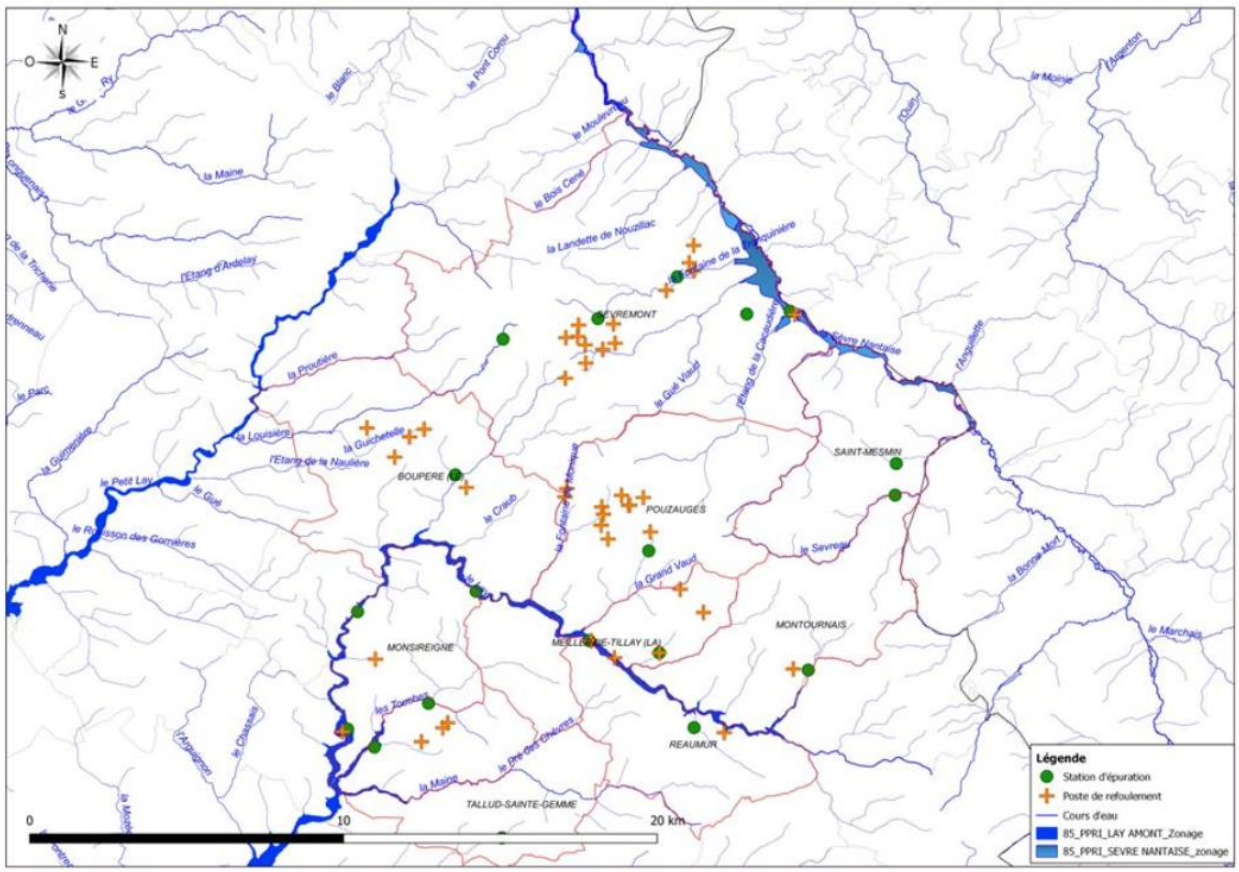
Commune	Zonage collectif (ha)	Projet de zonage (ha)	Différentiel surface : entre surface zonage collectif envisagé/surface zonage collectif actuel (ha)
Chavagnes Les Redoux	75,52	62,00	-13,51
La Meilleraie- Tillay	139,49	97,97	-41,52
Le Boupère	165,28	128,01	-37,27
Monsireigne	55,58	50,62	-4,96
Montournais	64.20	53.25	-10.94
Pouzauges	433.06	414.76	-18.30
Réaumur	34.44	31.04	-3.40
Saint Mesmin	74.11	84.91	10.80
Sèvremont	462.17	350.46	-111.71
Tallud Ste Gemme	20.01	17.42	-2.59
TOTAL	**1523.84**	**1290.44**	**-233.40**

Caractéristiques générales du territoire et des zones susceptibles d'être touchées

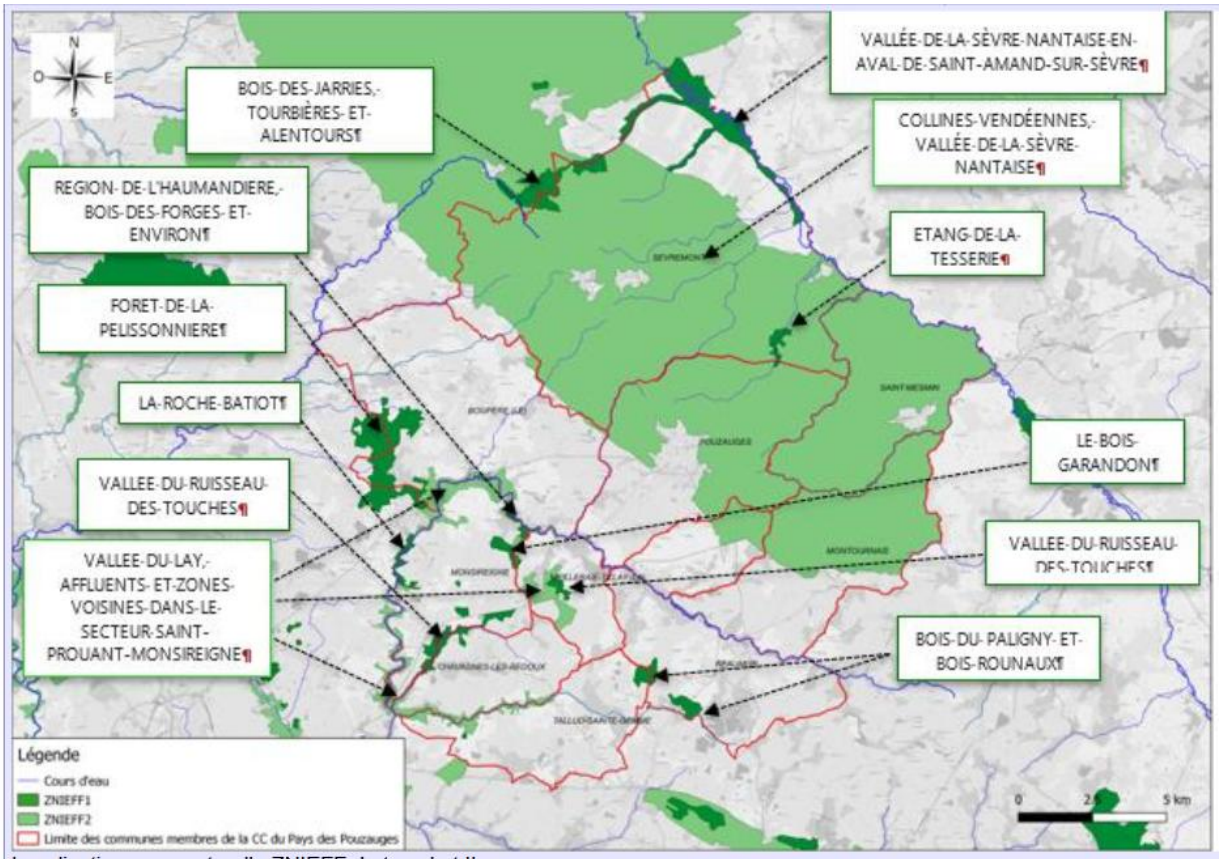
La collectivité dispose ou est limitrophe d'une commune disposant :

- D'une zone de baignade
  - Lac de l'Espérance - 85 700 Pouzauges (profil de baignade réalisée)
  - Zone de baignade de Touchegray (retenue de l'Angle Guignard) (profil de baignade réalisé)
- D'un périmètre réglementaire de captage : ROCHEREAU
- D'un périmètre de protection des risques d'inondations

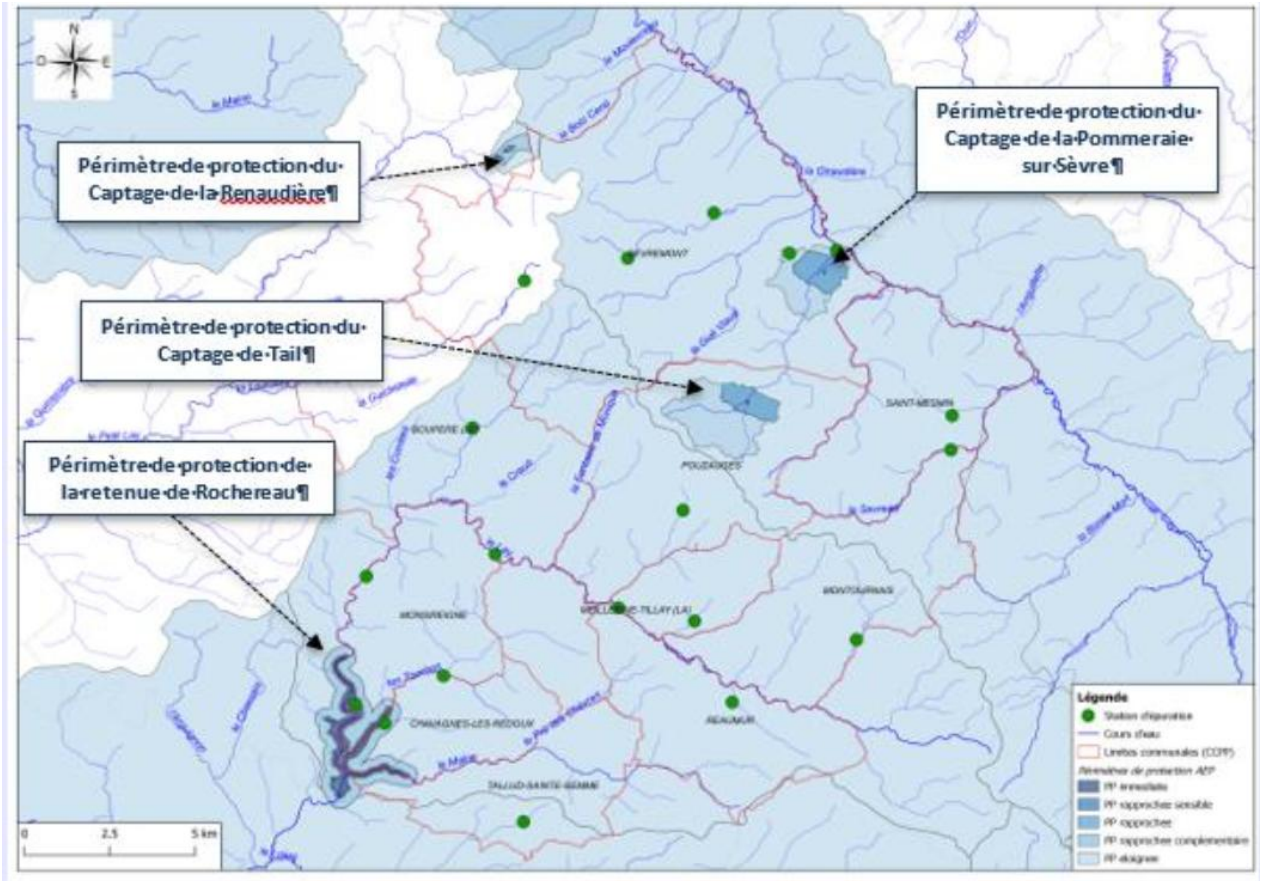
- Le territoire dispose de réservoirs biologiques selon le SDAGE
- Le territoire est concerné par la proximité d'une zone environnementalement sensible :
  - ZNIEFF1
  - Zone humide
  - Éléments de la Trame Verte et Bleue (réservoir, corridors)
  - Présence connue d'espèces protégées



Localisation zones inondable PPRI Lay PPRI Sèvre Nantaise



Localisation zone naturelle ZNIEFF de type I et II



Localisation captage AEP secteur Pays de Pouzauges (source ARS)

- Niveau de qualité des milieux aquatiques, au sens de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE)

Masse d'eau		Etat biologique	Etat écologique	Etat physico-chimique	Etat chimique sans ubiquistes	Objectif écologique	Objectif chimique sans ubiquiste	Communes concernées
FRGR0571	LE GRAND LAY ET SES AFFLUENTS DEPUIS LA SOURCE JUSQU'A LA RETENUE DE ROCHEREAU	Moyen	Moyen	Moyen	Bon état	Bon état 2027	Bon état 2021	LE BOUPERE / POUZAUGES / LA MEILLERAIE TILLAY / MONTOURNAIS / REAUMUR / MONSIREIGNE
FRGR0573	LE LOING ET SES AFFLUENTS DEPUIS LA SOURCE JUSQU'A LA CONFLUENCE AVEC LE GRAND LAY	Moyen	Moyen	Médiocre	Bon état	Bon état 2027	Bon état 2021	TALLUD SAINTE GEMME / REAUMUR
FRGR0572	LE GRAND LAY DEPUIS LA RETENUE DE ROCHEREAU JUSQU'A LA RETENUE DE L'ANGLE GUIGNARD	Bon	Bon	Bon	Bon état	Bon potentiel 2021	Bon état 2021	TALLUD SAINTE GEMME
FRGR0574	LE PETIT LAY ET SES AFFLUENTS DEPUIS LA SOURCE JUSQU'A LA CONFLUENCE AVEC LE LAY	Moyen	Moyen	Médiocre	Bon état	Bon état 2027	Bon état 2021	LE BOUPERE / SEVREMONT
FRGR1967	LES TOUCHES ET SES AFFLUENTS DEPUIS LA SOURCE JUSQU'A LA RETENUE DE ROCHEREAU	Moyen	Moyen	Mauvais	Information insuffisante	Bon état 2027	Bon état 2021	MONSIREIGNE / LA MEILLERAIE TILLAY / REAUMUR / CHAVAGNES LES REDOUX
FRGL150	RETENUE DE ROCHEREAU	Autre type ME	Moyen	Bon	Information insuffisante	OMS 2027	Bon état 2021	MONSIREIGNE / CHAVAGNES LES REDOUX / TALLUD SAINTE GEMME
FRGR0543	LA SEVRE NANTAISE ET SES AFFLUENTS DEPUIS LA SOURCE JUSQU'A MALLIEVRE	Mauvais	Mauvais	Moyen	Bon état	OMS 2027	Bon état 2021	SEVREMONT / SAINT MESMIN / POUZAUGES / MONTOURNAIS
FRGR1965	LA MAINE ET SES AFFLUENTS DEPUIS LA SOURCE JUSQU'A LA RETENUE DE ROCHEREAU	Moyen	Médiocre	Bon	Information insuffisante	Bon état 2027	Bon état 2021	REAUMUR / TALLUD SAINTE GEMME / CHAVAGNES LES REDOUX / LA MEILLERAIE TILLAY

- Le territoire fait l'objet d'application de documents de niveau supérieur :
  - SAGE du Lay
  - SAGE Sèvre Nantaise
  - SCoT du Pays du Bocage Vendéen
- Le type principal de réseaux de collecte des eaux usées du territoire est un réseau séparatif
- La collectivité possède une carte d'aptitude des sols à l'infiltration
- Des ouvrages de rétention des Eaux Pluviales sur le territoire concerné par le zonage

<u>Caractéristiques des zones d'assainissement collectif et non collectif des eaux usées</u>

Le schéma d'assainissement collectif des eaux usées a été établi conformément à l'article L2224-8 du CGCT.

Des contrôles des assainissements non collectifs ont été réalisés et les non-conformités détectées lors de ces contrôles ont été levées ou sont en passe d'être levées.

En complément des réseaux, un autre mode de gestion des eaux usées traitées en Assainissement Non Collectif (ANC) que l'infiltration a été prévus : le rejet en milieu hydraulique superficiel.

Actuellement, la station de traitement des eaux usées actuelle est en surcharge saisonnièrement, et principalement par temps de pluie. De plus, en cas de rupture accidentelle d'un des éléments du système d'assainissement (coupure électrique, pompe, STEU), un système de télésurveillance a été prévu.

EXAMENT AU CAS PAR CAS

➢ ***Contexte règlementaire***

La procédure de demande d'examen au cas par cas pour les plans et programmes a été introduite par la loi n°2010---788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et le décret n° 2012---616 du 2 mai 2012 relatif à l'évaluation de certains plans et documents ayant une incidence sur l'environnement. Son objectif est d'identifier en amont, parmi les plans et programmes visés par l'article R. 122---17---II du code de l'environnement, ceux qui sont susceptibles d'avoir des impacts notables sur l'environnement et donc de faire l'objet d'une évaluation environnementale. Il résulte du 4° de l'article R. 122---17---II du code de l'environnement que les zonages d'assainissements relèvent de l'examen au cas par cas.

Selon l'article L2224---10 du CGCT, les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent :

1.Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;

2.Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif ;

3.Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;

4.Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Ces zonages sont soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Par ailleurs, les révisions et modifications des zonages d'assainissement sont également visées par l'obligation d'un examen au cas par cas.

Dans certains cas, la réalisation ou la révision de ces zonages et celle du document d'urbanisme sont menées conjointement. Si le document d'urbanisme fait partie de ceux soumis à évaluation environnementale de façon systématique, les zonages qui seront annexés au document devrait relever également automatiquement d'une évaluation environnementale. Si le document d'urbanisme relève d'un examen au cas par cas, les deux demandes d'examen au cas par cas devraient être faites conjointement à l'autorité environnementale compétente.

L'article R.122---18 du code de l'environnement définit la procédure applicable à l'examen du cas par cas.

La personne publique responsable1 doit transmettre à l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, à un stade précoce dans l'élaboration du plan, et dès que ces informations sont disponibles, les informations suivantes :

• une description des caractéristiques principales du plan, en particulier la mesure dans laquelle il définit un cadre pour d'autres projets ou activités ;

• une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du plan ;

• une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du plan.

A cet effet, la personne publique responsable doit transmettre les réponses aux questions détaillées ci--après.

Il résulte de l'article R.122--17--II du code de l'environnement que pour les zonages d'assainissement, l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement est le préfet de département. Cette autorité se prononce au regard des informations fournies par la personne publique responsable et des critères de l'annexe II de la directive n°2001/42/CE2. Elle doit consulter obligatoirement le directeur général de l'agence régionale de santé. D'autres consultations facultatives (services police de l'eau par exemple) peuvent également être réalisées.

L'autorité compétente en matière d'environnement doit publier sur son site internet les informations transmises par la personne publique responsable. La date à laquelle est susceptible de naître la décision tacite est également mentionnée sur son site internet.

Elle dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de ces informations pour informer, par décision motivée, la personne publique responsable de la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale. L'absence de décision notifiée au terme de ce délai vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale.

- ***Demande locale***

Le dossier a fait l'objet d'un examen au cas par cas pour les zones visées par l'article L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales selon le R122-17-II alinéa 4 du Code de l'environnement.

Ont été portés à l'examen les zonages suivants :

- Les zones d'assainissement collectif où la collectivité compétente est tenue d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l''ensemble des eaux collectées ;
- Les zones relevant de l'assainissement non collectif où la collectivité compétente est tenue d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif
-

ENQUETE PUBLIQUE

Le nouveau plan de zonage d'assainissement sera soumis à enquête publique dans le cadre de la même procédure que celle réalisée pour la modification de droit commun.

3. Compatibilité de la présente modification de droit commun avec la réglementation en vigueur

3.1. Conformité avec le Code de l'urbanisme

L'ensemble des modifications apportées dans le cadre de la présente procédure de modification de droit commun du PLUi du Pays de Pouzauges est conforme aux dispositions du Code de l'urbanisme, et s'inscrit dans le cadre réglementaire prévu par les articles L.153-36 et suivants.

3.1.1. Mise à jour du schéma directeur de gestion des eaux usées

Cette évolution correspond à une actualisation des annexes sanitaires du PLUi, prévue à l'article L.151-43. Elle d'une mise à jour technique conforme aux prescriptions du Code.

3.1.2. Modification du phasage des zones 1AU à Sèvremont

La simplification du phasage en zones à urbaniser relève du pouvoir d'organisation de la collectivité, conformément aux articles L.151-7 et L.151-8, dès lors qu'elle ne modifie pas l'économie générale du document. La modification proposée respecte ces principes.

3.1.3. Mise à jour de l'inventaire des bâtiments autorisés à changer de destination

Cette évolution est encadrée par les articles L.151-11 et L.151-13, qui autorisent les PLU à délimiter et réguler les changements de destination dans les zones agricoles et naturelles. La mise à jour opérée reste dans ce cadre, et vise à adapter le document aux réalités du terrain.

3.1.4. Réduction de la zone 1AU « Bellevue » à Pouzauges

Le reclassement d'une zone à urbaniser en zone naturelle est expressément autorisé par le Code, notamment à travers l'objectif de gestion économe de l'espace mentionné à l'article L.101-2. Cette évolution est conforme aux principes de maîtrise de l'urbanisation.

3.1.5. Ajout de deux STECAL (secteurs Aa et At)

La création de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées est encadrée par l'article L.151-13, qui autorise, à titre exceptionnel, la délimitation de secteurs constructibles en zone A ou N sous conditions. Les STECAL proposés répondent à ces critères (besoin local avéré, insertion encadrée, constructibilité limitée), et leur intégration dans le règlement écrit et graphique est conforme aux exigences légales.

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

3.2.1. Concernant la mise à jour du schéma directeur de gestion des eaux usées

La mise à jour du schéma directeur de gestion des eaux usées constitue une modification purement technique des annexes, visant à actualiser les données relatives aux réseaux d'assainissement sans impact sur l'économie générale du PADD.

3.2.2. Concernant la modification du phasage des zones 1AU de la commune de Sèvremont

La modification du phasage des zones 1AU de la commune de Sèvremont consiste en une simplification de la temporalité prévisionnelle, supprimant les échéances différenciées. Cette modification n'a aucun impact sur l'économie générale du PADD.

3.2.3. Concernant les modifications apportées à l'inventaire des bâtiments autorisés à changer de destination

L'ajout de 97 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.**

Quant à la suppression de 180 bâtiments de la liste des bâtiments autorisés à changer de destination, 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.

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

3.2.4. Concernant la réduction de la zone 1AU « Bellevue » à Pouzauges sur 10 901 m² au profit d'une zone N

Cette évolution s'inscrit dans la maîtrise de l'urbanisation et de consommation économe de l'espace, en cohérence avec l'Axe 1 du PADD : Un développement équilibré et économe du territoire. Le passage en zone N permet ainsi de préserver des espaces non artificialisés et de limiter l'extension urbaine vers des secteurs peu adaptés à l'accueil de l'habitat, conformément à la stratégie locale de recentrage du développement dans les enveloppes urbanisées existantes. Cette réduction ne remet pas en cause la capacité d'accueil globale de la communauté de communes, et participe à un ajustement raisonné du document d'urbanisme aux réalités de terrain.

La réduction de la zone 1AU de « Bellevue » sur une superficie de 10 901 m², au profit d'un reclassement en zone N, est donc pleinement compatible avec les orientations du PADD du PLUi du Pays de Pouzauges.

3.2.5. Concernant l'ajout de deux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Aa et At

L'ajout d'un secteur Aa (STECAL), permettant la pérennisation et le développement encadré d'une activité économique existante en zone jusqu'alors classée Agricole (A), s'inscrit pleinement dans les orientations stratégiques du PADD du PLUi du Pays de Pouzauges.
Cette évolution est notamment conforme à l'Orientation 4 de l'Axe 2 : « Encourager le développement d'une économie de la proximité » (p. 11). Le STECAL constitue un outil de planification adapté à des situations ponctuelles, où l'activité ne peut raisonnablement être relocalisée sans nuire à sa pérennité.
Elle répond également à l'Action 5.2 de l'Orientation 5 (p. 15), qui vise à « réhabiliter et valoriser les potentiels économiques existants » tout en limitant la consommation foncière. En encadrant strictement l'emprise et les possibilités de développement, le STECAL permet de répondre à un besoin avéré sans création de nouvelle zone économique dispersée, et donc sans remise en cause de la logique de sobriété foncière portée par le PADD.
Enfin, cette mesure est cohérente avec l'Action 5.2 de l'Orientation 5 qui consacre le rôle des entreprises isolées dans l'économie rurale locale (p. 16), dès lors qu'elles sont intégrées dans leur environnement naturel, agricole ou résidentiel.
Ainsi, le STECAL « Aa » proposé constitue une adaptation raisonnée du zonage au bénéfice de l'économie locale, sans rupture avec les équilibres territoriaux, agricoles ou environnementaux fixés par le PADD.

L'ajout d'un secteur At (STECAL) dans le règlement écrit et graphique du PLUi du Pays de Pouzauges, afin de permettre la reconversion d'une ancienne discothèque en un pôle d'accueil touristique polyvalent, est compatible avec les orientations du PADD, notamment en matière de développement économique local, de diversification de l'offre touristique, et de gestion sobre de l'espace.
Ce projet s'inscrit pleinement dans l'Axe 2 – Un territoire productif au service d'une économie de proximité, et est également cohérent avec l'Action 5.2 du PADD, qui préconise de *« Réhabiliter et valoriser les potentiels économiques existants et s'engager, comme pour le développement de l'habitat, à une modération de la consommation des espaces »*, en favorisant la reconversion d'un site existant pour accueillir de nouvelles formes d'activités liées à l'accueil, au tourisme et au loisir. En réutilisant un bâtiment inoccupé plutôt qu'en créant une nouvelle zone d'urbanisation, le projet participe à une démarche de sobriété foncière et à une gestion plus efficiente de l'espace.
Le recours à un STECAL permet de maîtriser l'urbanisation, en encadrant strictement les droits à construire et les usages autorisés. Le site reste ainsi à vocation limitée, adaptée à son environnement, sans porter atteinte aux espaces agricoles ou naturels avoisinants.
Ainsi, le STECAL « At » proposé est pleinement compatible avec le PADD, en ce qu'elle permet la reconversion raisonnée d'un site existant, répond à un besoin identifié de diversification de l'offre touristique et événementielle, et contribue au développement équilibré et durable du territoire.

> Conclusion : La modification de droit commun 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 documents de portée supérieure

Selon l'article L.131-7 du Code de l'urbanisme, le PLUi doit être compatible avec :
- Le schéma de cohérence territoriale (SCoT),
- Le plan de mobilité simplifié,
- Le programme local de l'habitat (PLH),
- Le plan climat-air-énergie territorial (PCAET).

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

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.

Concernant la mise à jour du schéma directeur de gestion des eaux usées
La mise à jour du schéma directeur de gestion des eaux usées constitue une modification purement technique des annexes, visant à actualiser les données relatives aux réseaux d'assainissement. Cette modification est sans impact sur les orientations du SCoT du Pays du Bocage Vendéen.

Concernant la modification du phasage des zones 1AU de la commune de Sèvremont
La modification du phasage des zones 1AU de la commune de Sèvremont consiste en une simplification de la temporalité prévisionnelle, supprimant les échéances différenciées. Cette modification n'a aucun impact sur les orientations du SCoT du Pays du Bocage Vendéen.

Concernant les modifications apportées à l'inventaire des bâtiments autorisés à changer de destination
La mise à jour de la liste des bâtiments agricoles autorisés à changer de destination, dans le cadre de cette modification de droit commun, n'ayant aucun impact sur l'économie générale du PLUi, elle est pleinement compatible avec le SCoT du Pays du Bocage Vendéen,
Il s'agit d'une mise à jour de la liste (passage de 282 à 199 bâtiments) qui renforce la crédibilité opérationnelle du PLUi sans en altérer les principes. La correction apportée est sans incidence sur le zonage, les surfaces urbanisables ou la hiérarchie territoriale. Elle ne modifie ni les capacités à produire du logement, ni les orientations en matière de développement, préservation ou maîtrise de l'espace fixées par le SCoT.
En conséquence, cette modification est compatible avec le SCoT du Pays du Bocage Vendéen.

Concernant la réduction de la zone 1AU « Bellevue » à Pouzauges sur 10 901 m² au profit d'une zone N
La réduction de la zone 1AU « Bellevue » sur 10 901 m², au profit d'un reclassement en zone N, est parfaitement compatible avec les orientations du SCoT du Pays du Bocage Vendéen, et ne remet pas en cause son économie générale.

Cette évolution s'inscrit pleinement dans les objectifs de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui sont au cœur des orientations du SCoT. En réduisant la taille d'une zone à urbaniser non encore mise en œuvre, cette modification participe à une recentrage de l'urbanisation sur les enveloppes existantes, limitant la dispersion du bâti et préservant les espaces naturels.
Conformément aux prescriptions du SCoT en matière de consommation foncière, de hiérarchisation des secteurs à urbaniser et de développement maîtrisé, cette réduction améliore la cohérence du document d'urbanisme avec les capacités réelles d'aménagement du secteur.
En conséquence, cette modification est compatible avec le SCoT du Pays du Bocage Vendéen.

Concernant l'ajout de deux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Aa et At
L'ajout de deux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dans le règlement écrit et graphique du PLUi du Pays de Pouzauges — l'un à vocation économique (secteur Aa), l'autre à vocation touristique et événementielle (secteur At) — est compatible avec les orientations du SCoT du Pays du Bocage Vendéen, car ces secteurs respectent les principes d'encadrement, de proportionnalité et d'insertion fixés par la réglementation.
Le SCoT reconnaît la possibilité de dérogations ponctuelles à l'urbanisation en zones naturelles ou agricoles, à condition qu'elles soient justifiées, localisées, et strictement encadrées, ce qui correspond précisément à la logique des STECAL définie par l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme. Ces secteurs permettent de répondre à des besoins avérés d'intérêt local — maintien d'une activité économique existante pour l'un, reconversion maîtrisée d'un site bâti pour un usage touristique pour l'autre — sans remettre en cause l'économie générale du document d'urbanisme.
Ces deux STECAL n'ouvrent pas de nouveaux périmètres d'urbanisation générale, mais encadrent des situations particulières ; ne remettent pas en cause la hiérarchie urbaine ni les principes de structuration du territoire portés

par le SCoT ; et participent à la maîtrise de l'étalement urbain en permettant la réutilisation ou le développement de sites existants plutôt que la création de nouveaux zonages diffus.
En conséquence, cet ajout de 2 STECAL est compatible avec le SCoT du Pays du Bocage Vendéen.

> Conclusion : La modification de droit commun envisagée est compatible avec le SCoT du Pays du Bocage Vendéen.

3.3.2. 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

> Conclusion : La modification de droit commun n°1 ne comporte aucun sujet lié au développement des mobilités. Elle ne va pas à l'encontre des objectifs du Plan de mobilité simplifié. Elle est donc compatible avec le document et ses actions.

3.3.3. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 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).

Concernant la mise à jour du schéma directeur de gestion des eaux usées
La mise à jour du schéma directeur de gestion des eaux usées constitue une modification purement technique des annexes, visant à actualiser les données relatives aux réseaux d'assainissement sans impact sur le PLH du Pays de Pouzauges

Concernant la modification du phasage des zones 1AU de la commune de Sèvremont
La modification du phasage des zones 1AU de la commune de Sèvremont consiste en une simplification de la temporalité prévisionnelle, supprimant les échéances différenciées. Cette modification n'a aucun impact sur le PLH du Pays de Pouzauges.

Concernant les modifications apportées à l'inventaire des bâtiments autorisés à changer de destination
L'actualisation de la liste des bâtiments agricoles autorisés à changer de destination, entraînant une réduction de 282 à 199 bâtiments, est compatible avec le Programme Local de l'Habitat (PLH).
Dans le cadre du PLUi approuvé en 2020, les objectifs de production de logements par changement de destination avaient été fixés à 50 logements sur la durée de vie du document, en s'appuyant sur les tendances constatées lors des années précédentes. Cette estimation prudente tenait compte du fait que seule une part modeste des bâtiments théoriquement éligibles fait effectivement l'objet d'une transformation. Ainsi, la réduction du nombre de bâtiments autorisés (de 282 à 199) ne remet aucunement en cause la capacité du territoire à atteindre cet objectif. Au contraire, cette mise à jour renforce la crédibilité du document d'urbanisme : elle permet de retirer les bâtiments inadaptés ou irréalisables, tout en tenant compte des bâtiments déjà transformés depuis l'adoption du PLUi, ce qui en réduit mécaniquement le stock disponible. Il ne s'agit donc pas d'une baisse effective du potentiel de production, mais d'un ajustement à la réalité du terrain.
Par ailleurs, on observe actuellement une tendance croissante à la réhabilitation de bâtiments agricoles en logements, notamment de granges, ce qui laisse raisonnablement penser que le taux de transformation effectif pourrait être supérieur à celui retenu initialement. Dès lors, malgré une base numérique plus restreinte, le potentiel réel de création de logements pourrait même augmenter, en lien avec la qualité de la sélection opérée.
En résumé, cette évolution, bien que formellement significative, n'a pas d'impact négatif sur la compatibilité du PLUi avec le PLH, compte tenu de l'objectif initial modeste (50 logements), de la nature qualitative de la révision opérée, et du contexte actuel favorable à la transformation de bâtiments agricoles.

Concernant la réduction de la zone 1AU « Bellevue » à Pouzauges sur 10 901 m² au profit d'une zone N
La réduction de la zone 1AU « Bellevue » à Pouzauges, au profit d'un reclassement en zone N, est compatible avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays de Pouzauges, notamment en matière de production de logements et d'optimisation foncière.
Cette réduction ne remet cependant pas en cause la capacité de la commune à répondre aux objectifs de production de logements du PLH. En effet, des solutions compensatoires ont été identifiées dans d'autres secteurs du territoire intercommunal, offrant des perspectives de développement plus opérationnelles et mieux intégrées dans le tissu urbain. Ces solutions permettent non seulement de maintenir l'effort global de production de logements, mais également d'en améliorer la qualité urbaine et la cohérence avec les infrastructures existantes.

Ainsi, cette modification contribue à une meilleure adaptation du document d'urbanisme aux réalités locales, sans remettre en cause les équilibres définis dans le PLH.

Concernant l'ajout de deux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Aa et At
L'ajout de deux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), l'un à vocation économique (secteur Aa) et l'autre à vocation touristique et événementielle (secteur At), est par nature compatible avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays de Pouzauges, dans la mesure où ces secteurs ne sont pas destinés à accueillir de l'habitat.
Leur création vise à répondre à des besoins locaux spécifiques en matière de maintien ou de développement d'activités non résidentielles, et ne mobilise pas de foncier destiné à la construction de logements.
En conséquence, ces évolutions du document d'urbanisme ne modifient ni la capacité d'accueil résidentielle du territoire, ni les objectifs quantitatifs ou qualitatifs de production de logements, et sont donc pleinement compatibles avec le PLH en vigueur.

> Conclusion : La modification de droit commun envisagée est compatible avec le PLH du Pays de Pouzauges.

3.3.4. 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
- …

Comme détaillé dans le chapitre 4 « Prise en compte de l'environnement », les sujets de la modification de droit commun n°1 sont peu liés aux enjeux climatiques et de développement des énergies (cf. tableaux de caractérisation des enjeux, colonne « énergies et climat »).

A noter que la réduction de la zone 1AU et de l'OAP sectorielle de Bellevue sur la commune de Pouzauges a une incidence positive, car elle préserve une coulée verte dans l'enveloppe urbaine.

La présente modification n'altère pas les objectifs de :

- Réduction d'émissions de gaz à effet de serre et de polluants
- Réduction des consommations énergétiques
- Développement des énergies renouvelables

Elle requalifie des espaces déjà anthropisés (cf. détails sur la création des STECAL, de changements de destination) et réduit la consommation d'espace (OAP Bellevue à Pouzauges) au profit de la nature en ville.

> Conclusion : La modification de droit commun n°1 est compatible avec le PCAET du Pays de Pouzauges.

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

Le SDAGE Loire-Bretagne a été approuvé le 18 mars 2022. Ce document s'impose au SCoT et aux SAGE (Lay et Sèvre Nantaise sur le territoire du PLUi du Pays de Pouzauges). Le PLU quant à lui doit être compatible avec le SCoT et les SAGE.
Néanmoins, ces documents ont été approuvés bien avant le SDAGE 2022-2027 :

- SCoT approuvé le 29 mars 2017
- SAGE Sèvre Nantaise (révisé) approuvé le 7 avril 2015
- SAGE Lay approuvé le 4 mars 2011

La compatibilité avec la modification de droit commun n°1 du PLUi est donc présentée ci-après.

Les orientations du SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 sont listées ci-dessous :

1) Repenser les aménagements de cours d'eau dans leur bassin versant
2) Réduire la pollution par les nitrates
3) Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
4) Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
5) Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
6) Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
7) Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable

8) Préserver et restaurer les zones humides
9) Préserver la biodiversité aquatique
10) Préserver le littoral
11) Préserver les têtes de bassin versant
12) Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
13) Mettre en place des outils réglementaires et financiers
14) Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

S'agissant des cours d'eau :
Aucun objet de la modification de droit commun n°1 n'est situé à proximité d'un cours d'eau, ni n'est susceptible d'impacter le réseau hydrographique.

S'agissant des risques de pollution des nappes :
Aucun objet de la présente modification n'entraine le développement d'activités polluantes (exemple : stockage de substances polluantes).
Quelques nouveaux changements de destination à vocation d'habitat sont situés sur des périmètres de protection de captage éloignée et rapprochée. Ces ajouts sont compatibles avec la servitude des périmètres, dans la mesure où le PLUi en vigueur impose que le permis déposé pour réaliser le projet de changement de destination prévoit un dispositif d'assainissement non-collectif conforme (dans le cas où le raccordement au réseau d'assainissement collectif n'est pas envisageable).
A noter également l'intégration du Schéma Directeur des Eaux Usées intercommunal dans les annexes du PLUi.

S'agissant de la consommation d'eau potable :
Les sujets de la modification ne sont pas susceptibles d'augmenter la consommation d'eau potable. Les besoins futurs tendent même à être revus à la baisse (réduction d'une zone 1AU, réduction du nombre de potentiels à changer de destination).

S'agissant de la protection des zones humides :
Aucune zone humide n'est impactée par la modification. Les protections mises en place dans le PLUi en vigueur sont maintenues.

> Conclusion : La modification de droit commun n°1 est compatible avec le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027.

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

Le PGRI Loire-Bretagne 2022-2027 a été approuvé le 15 mars 2022. Il a donc été approuvé après le SCoT de 2017. Dans la mesure où ce document n'a pas pu être pris en compte dans le SCoT, il revient au PLUi de démontrer sa compatibilité avec ses objectifs.

Les six objectifs du PGRI 2022-2027 sont les suivants :
1) Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines
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

Aucun des sujets de la modification de droit commun ne se situe dans une zone inondable identifiée par les PPRi du territoire intercommunal.

Les aménagements permis par la présente procédure d'évolution portent exclusivement sur des sites déjà bâtis (cf. détails sur les changements de destination et les STECAL).
Ainsi, la modification n'aura pas pour effet d'augmenter l'aléa inondation, de réduire les champs d'expansion des crues, ou encore d'augmenter l'exposition des biens et des personnes.

> Conclusion : La modification de droit commun n°1 est compatible avec le PGRI Loire-Bretagne 2022-2027.

3.3.7. 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 le 7 février 2022, soit à une date ultérieure au SCoT du Pays du Bocage Vendéen (approuvé en 2017). Dans la mesure où ce document n'a pas pu être pris en compte dans le SCoT, il revient au PLUi de démontrer sa compatibilité avec ses orientations.

Les objectifs du SRADDET sont les suivants :

1) Conjuguer attractivité et équilibre des Pays de la Loire
    a. Assurer **l'attractivité** de tous nos territoires en priorisant sur les plus fragiles
    b. Construire **une mobilité durable** pour tous les ligériens
    c. Conforter la place européenne et internationale des Pays de la Loire
2) Relever collectivement le défi de la transition environnementale en préservant les identités territoriales ligériennes
    a. Faire de **l'eau** une grande cause régionale
    b. Préserver une région riche de ses **identités** territoriales
        - *Espaces naturels*
        - *Patrimoine*
        - *Gestion des risques*
        - *Ruralité*
        - *…*
    c. Aménager des territoires résilients en **préservant nos ressources** et en **anticipant le changement climatique**
        - *Zéro Artificialisation Nette*
        - *Biodiversité*
        - *Ressource en eau*
        - *…*
    d. Tendre vers **la neutralité carbone** et déployer **la croissance verte**

S'agissant de l'accès aux logements :
Cf. compatibilité avec le PLH du Pays de Pouzauges

S'agissant des activités économiques :
La modification de droit commun comporte 2 sujets en lien avec les activités économiques. Il s'agit de la création de 2 STECAL, l'un à vocation de création d'une activité de loisirs sur le site de l'ancienne discothèque « Le Palace » à Monsireigne, l'autre à vocation d'une activité de menuiserie/charpenterie déjà existante.
Par ailleurs, la procédure ne porte pas atteinte à d'autres activités ou zones d'activités économiques.
Le bilan est donc positif sur le développement des activités économiques.

S'agissant de la mobilité :
Cf. compatibilité avec le Plan de mobilité simplifié du Pays de Pouzauges

S'agissant de la préservation de la ressource en eau :
Cf. compatibilité avec le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027

S'agissant de la consommation d'espaces, de la préservation des milieux naturels, de la biodiversité et de la trame verte et bleue :

La procédure d'évolution du PLUi prévoit :

- La réduction d'une zone à urbaniser située en continuité d'un réservoir de biodiversité boisé
- Des changements de destination de bâtiments existants
- La création de 2 STECAL sur des emprises aménagées

La première modification a une incidence positive sur la trame verte et bleue et les deux suivantes évitent la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (détails dans le chapitre 4 « Prise en compte de l'environnement »).

Par ailleurs, la modification de l'intitulé de zones urbaines (de 1AUa/1AUb/1AUc à 1AU) et l'ajout du Schéma Directeur des Eaux Usées aux annexes sont sans effet sur la trame verte et bleue.

S'agissant de la gestion des risques :

Comme synthétisé dans le chapitre 4.4 « Bilan et conclusions de l'analyse des incidences environnementales », la procédure concerne très peu les risques caractérisés sur le territoire.

Il est également détaillé dans le volet « compatibilité avec le PGRI Loire-Bretagne 2022-2027 » l'absence d'augmentation de l'aléa inondation, ou encore de l'exposition des biens et des personnes.

Une large partie du territoire du PLUi est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Néanmoins, aucun des sujets ne conduit à des constructions consommant des surfaces non artificialisées (STECAL sur emprises aménagées, changements de destination de bâtiments agricoles existants).

Ainsi, la modification n'aura pas d'impact sur la gestion des risques.

S'agissant de la réduction des émissions et du développement des énergies renouvelables :

Cf. compatibilité avec le PCAET du Pays de Pouzauges

> Conclusion : La modification de droit commun n°1 est compatible avec le SRADDET des Pays de la Loire.

3.4. Evolution du tableau des superficies de zones

Ci-dessous figure le tableau récapitulatif des surfaces des différentes zones du PLUi, avant et après la modification de droit commun N°1 (MDC 1).

Zone du PLUi	Surface totale (ha) AVANT MDC1	Surface totale (ha) APRES MDC1	Différence (ha)
1AU	21,18	27,50	**6,32**
1AUa	4,24	0,54	**-3,70**
1AUb	3,96	0,82	**-3,13**
1AUc	0,79	0,33	**-0,45**
1AUd	0,95	0,95	-
1AUE	22,38	22,38	-
2AU	4,14	4,14	-
2AUE	16,43	16,43	-
A	19 056,37	19 053,98	**-2,39**
Aa	-	0,66	**0,66**
Ae	30,18	30,18	-
At	-	1,73	**1,73**
N	5 174,25	5 175,22	**0,97**
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	264,56	264,56	-
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 évolutions contenues dans cette modification de droit commun qui impactent le zonage concernent :

- La **création de 2 secteurs STECAL (Aa et At) pour une surface totale de 2,39 ha**, au détriment de la zone A, pour une surface équivalente.
- La **suppression des zones 1AUa, 1AUb et 1AUc de Sèvremont pour une surface totale de 7,29ha,** au bénéfice de la zone 1AU, pour une surface équivalente.
- La **diminution de la zone 1AU « Bellevue » de Pouzauges pour une surface totale de 0,97 ha**, au bénéfice de la zone N, pour une surface équivalente.

Le reste des évolutions prévues par la présente modification de droit commun (ajouts et suppressions de changements de destination, modification du règlement écrit, mise à jour du schéma directeur de gestion des eaux usées) sont sans impact sur la répartition des surfaces des différentes zones du PLUi.

Les évolutions de zonage proposées dans le cadre de la présente modification de droit commun du PLUi du Pays de Pouzauges présentent un **impact foncier extrêmement limité**, et peuvent, pour certaines d'entre elles, être considérées comme **conformes aux principes de sobriété foncière** défendus à l'échelle nationale, régionale et intercommunale.

Sur un territoire d'étude couvrant **32 131 hectares**, les modifications concernent une surface totale d'environ **10 hectares**, soit **moins de 0,04 % du périmètre couvert par le PLUi**. Leur nature et leur portée sont les suivantes :

- La **création de deux STECAL** (secteurs Aa à vocation économique et At à vocation touristique) entraîne une requalification de **2,39 ha de zone A en secteurs constructibles très limités**. Leur impact en termes d'artificialisation est donc **maîtrisé et circonscrit à des besoins d'intérêt local clairement identifiés**.

- La **transformation des-secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc de la commune de Sèvremont**, pour une surface totale de **7,29 ha**, au profit d'un classement en zone 1AU, constitue une **recomposition purement réglementaire**, sans modification de périmètre, de vocation ni de capacité d'accueil à l'urbanisation. Cette évolution est **sans effet sur la consommation foncière**.

- Enfin, la **réduction de la zone 1AU "Bellevue" à Pouzauges**, sur une surface de **0,97 ha**, au profit d'un classement en zone N, représente une **diminution nette de la surface urbanisable**. Elle s'inscrit pleinement dans une logique de **maîtrise de l'urbanisation et de préservation des espaces naturels**, conformément aux engagements en faveur de la réduction de l'artificialisation.

Ces ajustements peuvent ainsi être considérés comme **conformes aux objectifs de sobriété foncière** portés par le PLUi et les documents supra-communaux (SRADDET, SCoT), et **sans incidence négative sur l'équilibre général du zonage du territoire**.

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 de droit commun si celle-ci permettait la réalisation de travaux susceptibles d'affecter un site Natura 2000.
En l'absence de site Natura 2000 sur le territoire du PLUi et de lien le connectant au réseau Natura 2000 (cf. chapitre 4.4), la modification de droit commun 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 de droit commun, dans les chapitres qui suivent, il sera appliqué la méthodologie présentée ci-dessous :

- Chaque sujet de la modification 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.
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*
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		

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 (en couleur) 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

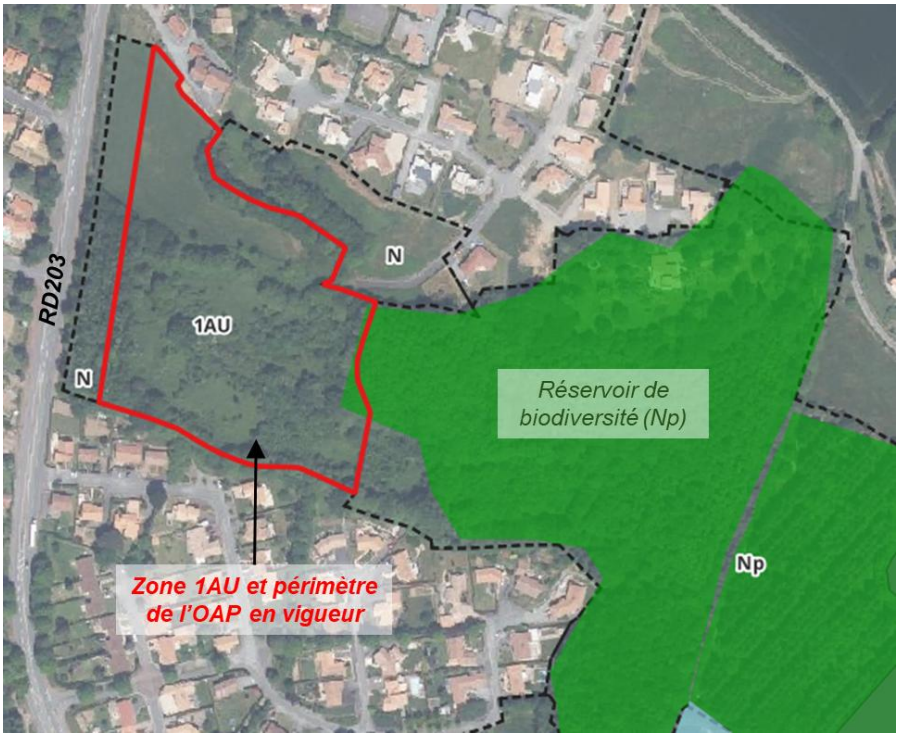
4.3.1. Réduction du périmètre de l'OAP sectorielle de Bellevue sur la commune de Pouzauges

Caractérisation des enjeux :

ENJEUX NATURELS ET PAYSAGERS	RISQUES ET NUISANCES	RESEAUX ET PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU	ENERGIES ET CLIMAT
Consommation d'espaces	*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		

Le secteur à OAP se situe en continuité d'un réservoir boisé. Ce dernier a été identifié à enjeu fort par le CPIE dans le cadre des études environnementales menées en parallèle de l'élaboration du PLUi. Il est en partie concerné par une zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles, A ce titre, il est zoné en Np.

Le secteur faisant l'objet de la présente modification présente une densité boisée plus faible. De plus, il est bordé au Nord, à l'Ouest et au Sud par l'enveloppe urbaine. Une bande avait par ailleurs été maintenue en N dans le zonage du PLUi approuvé.



Situation de la zone 1AU en vigueur



Evolution du zonage après modification

Analyse des incidences :

La réduction du périmètre de l'OAP sectorielle et son reclassement en zone N auront pour effets :

- De réduire la consommation d'espace par rapport à l'OAP du PLUi en vigueur,
- De préserver la continuité écologique avec le réservoir boisé en Np,
- De connecter la bande N séparant la zone 1AU en vigueur de la RD203, partiellement boisée, avec le réservoir boisé en Np,
- De maintenir un espace végétalisé constituant une coulée verte, d'intérêt paysager, au sein de l'urbanisation
- De conserver un large espace perméable en mesure d'infiltrer les eaux pluviales, réduisant ainsi les ruissellements du Nord vers le Sud,
- De valoriser ce secteur partiellement boisé comme espace de nature en ville, constituant un îlot de fraîcheur au sein de la commune de Pouzauges.

En conclusion : Cette modification a des incidences positives sur l'environnement.

4.3.2. Modification de la temporalité des OAP sectorielles de Sèvremont

Caractérisation des enjeux :

Cette modification ne concerne aucun enjeu examiné dans le cadre de l'analyse environnementale.

En effet, seul l'intitulé des zones à urbaniser est modifié afin de supprimer la temporalité des OAP sectorielles. La procédure ne modifie ni l'emprise des zones à urbaniser, ni les prescriptions des OAP sectorielles.

Analyse des incidences :

Le seul effet occasionné par cette modification est la suppression du phasage des zones à urbaniser de la commune de Sèvremont imposé par l'intitulé des zones à urbaniser (1AUa, 1AUb, 1AUc).

Les zones à urbaniser de la commune seront renommées « 1AU », à l'instar des autres zones à urbaniser des communes qui composent le territoire du PLUi.

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

4.3.3. Mise à jour de l'inventaire des bâtiments autorisés à changer de destination

La modification de droit commun n°1 prévoit :

- L'ajout de 97 changements de destination
- La suppression de 180 changements de destination

Au regard du nombre de bâtiments concernés, tous ne sont pas détaillés dans la présente analyse. Cette dernière est divisée en 2 temps : les suppressions d'une part, les ajouts d'autre part.

- <u>Les changements de destination supprimés</u>

La suppression d'un changement de destination retire la possibilité de mutation du bâtiment. Autrement dit, le bâtiment conserve sa vocation agricole.

Ces suppressions maintiennent la situation existante, par conséquent elles ont une incidence nulle sur l'environnement.

- <u>Les changements de destination ajoutés</u>

Un atlas situant chaque bâtiment, nouvellement autorisé à changer de destination, vis-à-vis des principaux enjeux environnementaux est joint <u>en annexe</u>.

Dans la présente note, seuls les changements de destination croisant au moins un des enjeux listés dans le tableau ci-dessous sont détaillés, afin d'identifier s'ils ont une incidence notable sur l'environnement.

De même que pour les autres sujets de la modification, les enjeux concernés par ces nouveaux changements de destination sont surlignés.

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*

Tout d'abord, il est à noter que sur les 97 changements de destination nouvellement identifiés :

- **Aucun ne se superpose à une zone humide identifiée** (inventaires communaux pris en compte dans le PLUi)
- **Aucun ne se superpose à une zone inondable** réglementée par un PPRi (zones bleues et zones rouges des PPRi du Lay et de la Sèvre Nantaise)
- **Aucun ne se situe à proximité d'une infrastructure routière figurant dans le classement sonore**
- **Aucun ne se situe dans une zone boisée** (enjeu TVB et risque incendie)

- **Aucun ne se situe sur un site pollué**

De plus, il convient de rappeler que l'identification d'un bâtiment au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme n'impose pas son changement de destination. Il s'agit d'un repérage des potentiels valorisables pour une mutation.

La réalisation du projet repose sur plusieurs paramètres qui doivent être validés ou complétés en phase opérationnelle, dans le cas où le propriétaire décide d'effectuer un changement de destination de son bâtiment.

Incidences des ajouts de changement de destination sur la trame verte et bleue :

Une analyse cartographique a été réalisée afin de croiser les nouveaux changements de destination avec les enjeux environnementaux.

L'analyse de la trame verte et bleue a reposé sur les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques identifiés dans le PLUi en vigueur (source : CPIE).

Sur les 97 ajouts de changement de destination, 18 intersectent un réservoir de biodiversité identifié dans le PLUi :

- 8 changements de destination sont situés dans un réservoir « vallée »
- 10 changements de destination sont situés dans un réservoir « bocager »

Ce type de réservoir de biodiversité est compatible avec un contexte agricole et donc la présence de bâtiment isolé.

De plus, les réservoirs de biodiversité cartographiés dans le PLUi **larges espaces identifiés à l'échelle intercommunale. Ils ne détourent pas les petits écarts bâtis.** Les 18 changements de destination sont inclus **dans des groupements de bâtiments, voire des petits hameaux.**

Ils se situent dans **un contexte agricole**, à proximité de parcelles cultivées. Celles-ci ne constituent pas des réservoirs de biodiversité qualifiés de « vallées », ni « bocagers ».

Les extraits cartographiques ci-dessous illustrent certains de ces changements de destination en vue aérienne.



Le Boupère, lieu-dit La Noue

Ce changement de destination est situé en frange d'un réservoir de biodiversité « vallée » identifié dans le PLUi et qui s'étend vers l'Est. Le bâtiment forme un petit ensemble bâti avec les constructions voisines. Il est situé en continuité de parcelles cultivées présentes à l'Ouest.



Chavagnes-Les-Redoux, lieu-dit La Bernatière-La-Taillée

Ce changement de destination est situé en limite d'un réservoir de biodiversité « vallée ». Ce réservoir suit un cours d'eau qui s'écoule 50 mètres au Sud du changement de destination. Cette distance n'est pas de nature à occasionner des incidences en cas de changement de destination du bâtiment.



Pouzauges, lieu-dit La Brejonnerie

Ce changement de destination est identifié dans un réservoir bocager. Néanmoins, si celui-ci est perceptible à large échelle, le site à une échelle locale ne présente pas de haie et peu de végétation arborée. Il s'inscrit dans un tissu bâti, qui ne présente pas les caractéristiques d'un réservoir de biodiversité.



Sèvremont, lieu-dit Moulin Croue

Ces deux changements de destination sont identifiés dans un réservoir bocager perceptible par la végétation arborée qui s'étend en arrière, à l'Est. Néanmoins, les bâtiments identifiés sont compris dans une emprise imperméabilisée, au sein d'un large hameau, avec la plaine agricole qui s'étend à l'Ouest.

Par ailleurs, les changements de destination consistent à **requalifier des bâtiments existants**. Ils n'auront pas pour effet de créer des constructions nouvelles susceptibles de miter l'espace agricole ou de former des ruptures de la continuité écologique.

Les changements de destination ajoutés ont une incidence négligeable, voire nulle, sur la trame verte et bleue.

Incidences des ajouts de changement de destination sur les périmètres de protection des captages :

Parmi les 97 changements de destination ajoutés, 2 se situent au sein d'un périmètre de protection de captage éloigné et 2 se situent au sein d'un périmètre de protection de captage rapproché.

Les périmètres de protection des captages instaurent des dispositions à respecter pour préserver la qualité de la ressource en eau.

S'agissant des bâtiments pouvant changer de destination, cela signifie que lors de la conception du projet, ce dernier devra être compatible avec la servitude d'utilité publique et donc avec les règles édictées dans les arrêtés de protection des captages. Plus spécifiquement, cela instaurera une vigilance supplémentaire des services de contrôle des dispositifs d'assainissement non-collectif, qui devront s'assurer de la conformité des aménagements de gestion des eaux usées lors de la phase opérationnelle.

Au stade de la modification de droit commun, un changement de destination n'est pas incompatible avec la présence d'un périmètre de protection de captage, car il ne s'agit pas d'une activité susceptible d'occasionner une pollution significative de la nappe.

Incidences des ajouts de changement de destination sur la desserte en eau potable :

Parmi les 97 changements de destination, 6 ne se situent pas à proximité des réseaux d'eau potable.

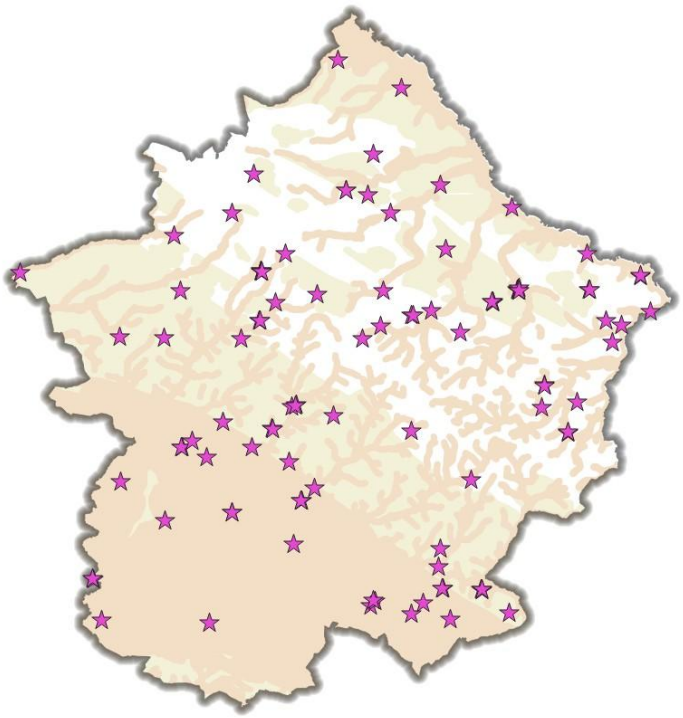
Le règlement écrit du PLUi en vigueur exige que toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Cette disposition n'est pas modifiée dans le cadre de la procédure d'évolution. Cela signifie que le bâtiment ne pourra changer de destination qu'à la condition de pouvoir être raccordé au réseau d'eau potable. Cette exigence devra être atteinte au stade opérationnel.

Dans la mesure où les dispositions encadrant le raccordement au réseau d'eau potable existent dans le PLUi en vigueur et ne sont pas modifiées, les ajouts de changement de destination n'ont pas d'incidence au regard de la desserte en eau potable.

Incidences des ajouts de changement de destination sur le retrait-gonflement des argiles :

Le territoire de la Communauté de communes du Pays de Pouzauges repose essentiellement sur des sols soumis à l'aléa retrait-gonflement des argiles, comme illustré sur la carte ci-après.

Par conséquent, la plupart des changements de destination sont situés sur un aléa faible ou moyen de retrait-gonflement des argiles.



Localisation des ajouts de changement de destination par rapport à l'aléa retrait-gonflement des argiles (faible en jaune pâle, moyen en orange pâle)

S'agissant de constructions existantes destinées à être requalifiées par un changement de destination, ces nouvelles identifications ne sont pas susceptibles d'augmenter l'aléa.

En conclusion : La suppression de 180 changements de destination n'occasionne pas d'incidence notable sur l'environnement. Les 97 changements de destination nouvellement identifiés intersectent peu d'enjeux environnementaux. Sur les enjeux intersectés, la position et la nature du changement de destination s'accompagnent d'incidences négligeables, voire nulles, sur l'environnement. De plus, le PLUi en vigueur, qui comprend déjà des changements de destination, disposent de règles qui encadreront les potentiels projets en phase opérationnelle.

4.3.4. Création d'un STECAL sur le site de l'ancienne discothèque « Le Palace » sur la commune de Monsireigne

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		

Le site visé pour la création d'un STECAL prend place sur une parcelle entièrement artificialisée, sur laquelle est implantée l'ancienne discothèque « Le Palace ». Il ne constitue pas un habitat favorable aux espèces, à l'exception des espèces anthropophiles. En effet, seuls quelques arbres et arbustes, dont plusieurs essences horticoles, sont plantés sur et en pourtour du site. Le sol est entièrement imperméabilisé (parking et bâtiments).

Le site est bordé par des terres cultivées. Il ne s'inscrit pas dans une continuité écologique de la trame verte et bleue.

Il est situé hors des zones de risques. Ayant servi à une activité par le passé, il est équipé et desservi.



Vue aérienne de l'emprise du STECAL à créer

Analyse des incidences :

Le site étant entièrement anthropisé et imperméabilisé, la création d'un STECAL n'aura pas d'incidence sur les milieux naturels. Elle n'occasionne pas de rupture d'une continuité écologique, ni une exposition aux risques ou aux nuisances.

La création du STECAL s'inscrit dans le cadre d'un projet de requalification du site existant et de rénovation des bâtiments en place. Cette démarche a une incidence positive sur la consommation d'espaces et sur la qualité paysagère du site et de ses abords. A cela s'ajoute l'incidence positive sur l'activité économique à vocation de loisirs.

En conclusion : Cette modification a des incidences positives sur l'environnement, du fait de la requalification du site de l'ancienne discothèque, anthropisé, sans consommation nouvelle d'espaces, au profit d'un espace de loisirs.

4.3.5. Création d'un STECAL à vocation économique 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 *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*

A l'instar du STECAL précédent qui prend place sur le site d'une ancienne discothèque, l'emprise projetée pour la création de ce STECAL à vocation économique est déjà totalement anthropisée :

- Locaux actuels de l'entreprise ;
- Surfaces imperméabilisées servant au stationnement et au stockage en extérieur ;
- Quelques surfaces enherbées, anthropisées, avec quelques arbres plantés.

Le site est localisé hors zone de risque et, du fait de l'activité en place, est déjà équipé, desservi.



Vue aérienne du STECAL à créer

Analyse des incidences :

L'emprise du STECAL à créer se limite strictement aux surfaces imperméabilisées. Elle ne consommera pas de surface naturelle ou agricole.

La création du STECAL et ses évolutions possibles :

- Ne détruiront pas d'habitat d'espèces et n'occasionneront pas de rupture de la continuité écologique ;
- N'auront aucun effet au regard des risques et des nuisances (hors zones de risque, activité existante…) ;
- S'inscriront dans la continuité de l'activité de menuiserie/charpenterie existante.

En conclusion : Cette modification a une incidence positive sur l'environnement, car elle prend place strictement sur l'emprise artificialisée de l'activité existante. Les besoins supplémentaires de l'activité ne consommeront donc pas de surface en extension, mais devront être aménagées sur les emprises déjà imperméabilisées.

4.3.6. Mise à jour des annexes : intégration dans le PLUi de la mise à jour du zonage du Schéma directeur des Eaux usées

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*

Dans le cadre de la modification de droit commun n°1, il s'agit d'ajouter le Schéma Directeur des Eaux Usées aux annexes du PLUi. La réalisation de ce document intercommunal fait suite à la prise de compétence de l'assainissement collectif le 01/01/2019 par la Communauté de Communes. Il permet :

- Une actualisation du diagnostic du réseau d'eaux usées
- Une cohérence de la gestion des eaux usées à l'échelle intercommunale
- Une articulation avec le PLUi approuvé en 2020
- La mise à jour du zonage d'assainissement collectif et non collectif

<u>En conclusion :</u> L'ajout du Schéma Directeur des Eaux Usées et du zonage d'assainissement a une incidence positive sur l'environnement dans la mesure où ce document contribue à une bonne gestion des eaux usées à l'échelle de la Communauté de Communes.

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
Réduction du périmètre de l'OAP sectorielle de Bellevue sur la commune de Pouzauges	*Consommation d'espaces* *Habitats, faune, flore* *Trame verte et bleue* *Qualité paysagère* *Gestion des eaux pluviales* *Espaces verts / Nature en ville / Perméabilité des sols*	**Positives**
Modification de la temporalité des OAP sectorielles de Sèvremont	-	**Nulles**
Mise à jour de l'inventaire des bâtiments autorisés à changer de destination	*Trame verte et bleue* *Mouvements de terrain* *Alimentation en Eau Potable / protection des captages*	**Nulles à négligeables** *Quelques changements de destination ajoutés ne sont pas desservis par le réseau d'eau potable. De plus, ils devront être équipés d'un dispositif d'assainissement autonome conforme (en particulier lorsque situés dans un périmètre de protection de captage).* ***Ces exigences sont traduites au stade du PLUi*** *et devront donc s'appliquer au stade opérationnel (projet).*
Création d'un STECAL sur le site de l'ancienne discothèque « Le Palace » sur la commune de Monsireigne	*Consommation d'espaces* *Qualité paysagère*	**Positives**
Création d'un STECAL à vocation économique sur la commune de Saint-Mesmin	*Consommation d'espaces*	**Positives**
Mise à jour des annexes : intégration dans le PLUi de la mise à jour du zonage du Schéma directeur des Eaux usées	*Gestion des eaux usées*	**Positives**



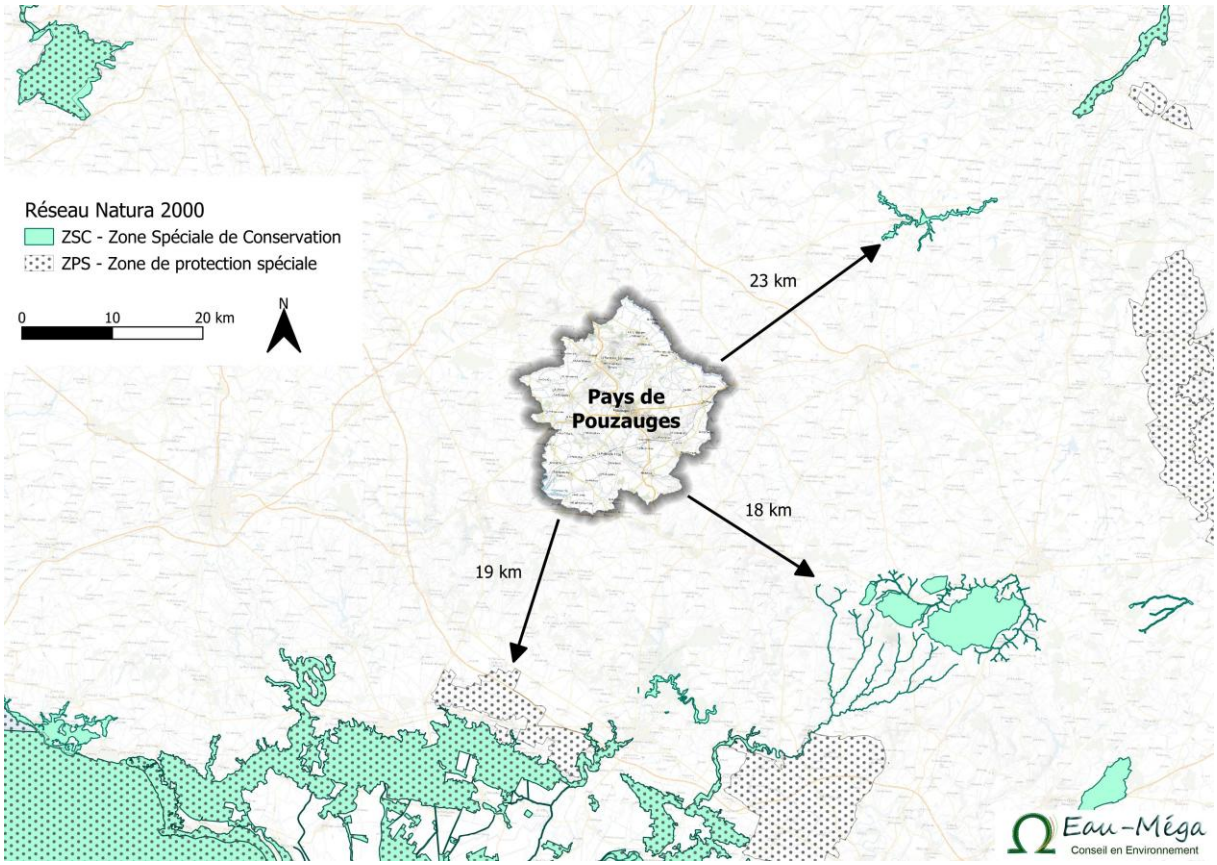
Incidences positives — Incidences nulles — Incidences négatives

<u>S'agissant du réseau Natura 2000 :</u>

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 de droit commun 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 :

- Réduit le périmètre d'une zone à urbaniser et de l'OAP sectorielle associée au profit de la création d'une zone N en continuité d'un réservoir boisé zoné Np.
- Applique le même intitulé sur l'ensemble des zones à urbaniser « 1AU » de la Communauté de Communes par la suppression des dénominations spécifiques à la commune de Sèvremont (1AUa, 1AUb, 1AUc).
- Supprime 180 changements de destination et ajoutent 97 changements de destination, avec des incidences négligeables sur l'environnement.
- Crée 2 STECAL en faveur du développement d'activités économique et touristique, sur des emprises artificialisées, imperméabilisées, sans consommation d'espace naturel ou agricole.
- Intègre le nouveau Schéma Directeur des Eaux Usées intercommunal et le zonage d'assainissement dans les annexes du PLUi.

Ainsi, elle :

- Ne prévoit pas de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers,
- Ne portera pas atteinte au réseau Natura 2000.

La modification de droit commun ne présente pas d'impact significatif sur l'environnement.

5. Modifications apportées au projet entre l'enquête publique et l'approbation

5.1. Contexte réglementaire

Le présent chapitre expose les ajustements apportés au projet de modification n°1 du PLUi entre sa transmission aux personnes publiques associées, sa mise à l'enquête publique conformément à l'article L153-40 du Code de l'urbanisme, et son approbation. Conformément à l'article L153-41, ces modifications sont possibles dès lors qu'elles ne remettent pas en cause l'économie générale du document.

5.2. Origine des demandes d'ajustement

5.2.1. Observations des Personnes Publiques Associées

Il s'agit des remarques formulées entre l'envoi du dossier finalisé et l'enquête publique.

Parmi les instances saisies, les avis suivants ont été émis :

Par avis favorable tacite, la **Mission Régionale d'Autorité Environnementale** (**MRAE)** reconnaît qu'aucune évaluation environnementale n'est nécessaire ;

- La Communauté de Communes du Pays de Pouzauges prend acte de l'absence de nécessité de réaliser une étude environnementale

Dans une fiche d'analyse sur la modification du PLUI, la **CDPENAF** observe que le dossier sur les deux STECAL justifie leur « délimitation à titre exceptionnel ». L'évaluation environnementale (EE) analyse leurs impacts sur les milieux naturels, les risques et la ressource en eau. Toutefois, la CDPENAF considère que l'EE ne traite pas certaines incidences sur les milieux agricoles : elle suggère la rédaction d'une OAP sur le secteur « At » de MONSIREIGNE avec création d'une zone tampon séparant les activités mitoyennes et évitant les conflits d'usages. Avant le Commissaire Enquêteur, l'instance regrette la cartographie du dossier à une échelle trop petite. Un avis favorable est émis sous réserve d'approfondir l'analyse des impacts du STECAL « At » et de prévoir des mesures d'atténuation nécessaires.

- La Communauté de Communes du Pays de Pouzauges prend acte des observations formulées par la CDPENAF concernant l'analyse du STECAL « At » de Monsireigne et les compléments attendus, notamment en matière d'incidences agricoles, de zone tampon et de précision cartographique. Afin de prendre en compte l'ensemble de ces éléments, **la collectivité a mis en place une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) couvrant le secteur At en question.** Cette OAP répond aux réserves émises et d'intégrer les mesures d'atténuation nécessaires.

Dans son avis rendu, le **syndicat départemental de l'alimentation en eau potable, Vendée Eau**, rappelle toutes les réglementations, protections, répartitions des charges, conventions et obligations portant sur ses installations, son fonctionnement et ses missions. Notamment, le syndicat cite les installations spécialement protégées dans le périmètre du PLUI : captages, ouvrages aériens et souterrains, usines de production d'eau, réservoirs, bâches au sol, dessertes individuelles, … Pour appuyer son propos, Vendée Eau cite plusieurs situations, sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Pouzauges, que les modifications envisagées dans le PLUI prennent effectivement en compte. Ces considérations sont assorties d'un avis favorable.

- La Communauté de Communes du Pays de Pouzauges prend acte des remarques formulées par Vendée Eau, ainsi que de l'avis favorable formulé.

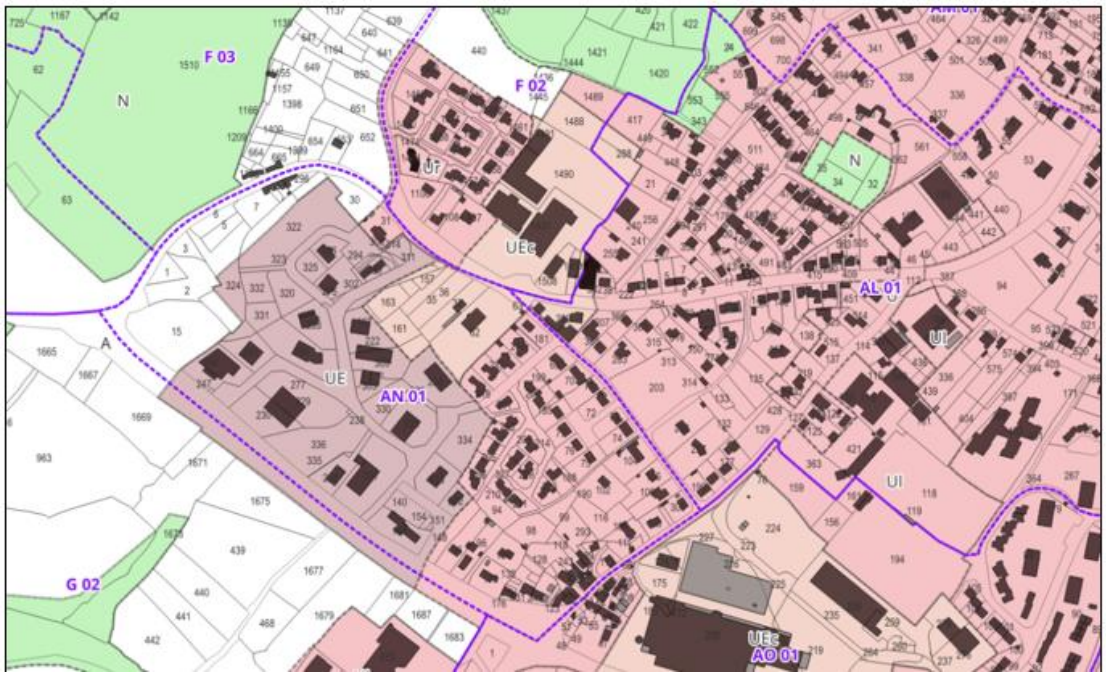
La **chambre d'Agriculture de Vendée** se prononce d'abord sur une modification simplifiée n°4 hors du champ de la présente enquête.
Toutefois elle émet deux remarques en lien avec les dossiers : l'une portant sur le règlement écrit visant la zone UE qui ne prévoit pas l'installation d'une micro-crèche à POUZAUGES ; l'autre demandant la désaffectation agricole d'une grange et la prise en compte de Zone de Non-Traitement, avant toute demande de changement d'affectation, au lieu-dit La Maurière à SEVREMONT.

- La Communauté de Communes du Pays de Pouzauges prend acte des remarques formulées par la Chambre d'Agriculture. La seconde remarque n'appelle pas de commentaire de la part de la collectivité. Concernant la première remarque, le règlement écrit de la zone UE porte bien mention de l'autorisation de créer une micro-crèche à Pouzauges. Cette modification a été introduite lors de l'évolution précédente du PLUi (Modification Simplifiée N°4) et a bien été reprise dans le règlement présenté dans le dossier de la présente Modification de Droit Commun. Cf. extrait ci-dessous.

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.

** 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) :*



Dans son avis rendu, le **Département de la Vendée** attire l'attention de la Communauté de Communes du Pays de Pouzauges sur l'importance d'étudier en amont les conditions d'accès sur les futures zones classées constructibles pour éviter les difficultés techniques et administratives lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Par ailleurs la collectivité observe positivement dans le dossier que le secteur de Bellevue à POUZAUGES fait l'objet d'une OAP sectorielle sans accès à la voirie départementale et reste desservie par la voirie communale. Le Département émet un avis favorable.

- La Communauté de Communes du Pays de Pouzauges prend acte des remarques formulées par le Département de la Vendée, ainsi que de l'avis favorable formulé.

La **commune de SAINT PIERRE DU CHEMIN**, mitoyenne de la Communauté de Communes du Pays de Pouzauges, émet un avis favorable explicite, sans autre commentaire.

- La Communauté de Communes du Pays de Pouzauges prend acte de l'avis favorable formulé.

La **Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) de Vendée** dépose plusieurs remarques en réponse à sa saisine. La première remarque se rapporte à l'OAP sur le secteur de Bellevue à POUZAUGES. La motivation lui paraît trop vague par rapport aux besoins de logements sociaux identifiés dans le PLH en cours. Aussi une définition chiffrée dans cette OAP devrait être envisagée.

- La Communauté de Communes du Pays de Pouzauges prend acte des observations formulées par la DDTM concernant l'OAP « Bellevue » à Pouzauges. L'ensemble de ces éléments a fait l'objet d'une réflexion afin d'enrichir, le cas échéant, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) existante s'agissant des exigences en matière de création de logements sociaux.
- A l'issue de cette réflexion, la Communauté de communes a pris la décision suivante : L'étude de coeur de bourg de Pouzauges, ainsi que le PLH ont d'ores et déjà réalisé une analyse fine des besoins et de la répartition des logements sociaux sur la commune de Pouzauges. Cet ensemble d'analyse a conclu à la priorisation, en matière de logements sociaux, des trois prochaines opérations d'aménagements communales en coeur de bourg. La zone 1AU de Bellevue, au regard de la qualité de son site, doit désormais être vue comme un espace prioritairement dédié au logement résidentiel. L'OAP dédiée à la zone 1Au de Bellevue à Pouzauges ne fera donc pas l'objet de modification dans le cadre de cette Modification de Droit Commun.

La deuxième remarque de la **DDTM de Vendée** recommande que le règlement écrit du PLUI comporte un rappel de l'application de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme qui exige que tout projet de changement de destination soit soumis à l'avis conforme de la CDPENAF en zonage A ou de la CDNPS en zonage N.

- La Communauté de Communes du Pays de Pouzauges prend acte des observations formulées par la DDTM. Le règlement écrit ne faisant pas l'objet de modification dans le cadre de la présente Modification de Droit Commun, l'introduction d'une telle mention relève d'un objet hors du champ de la modification en cours, et ne sera donc pas mis en place. Cette mention ne sera pas non plus introduite dans le rapport de présentation ou la notice justificative de la présente modification, car ce type de document a une portée explicative générale, et non pas une vocation prescriptive ou pédagogique à destination des porteurs de projet.

La troisième remarque de la **DDTM de Vendée** se rapporte aux deux STECAL crées. Comme la CDPENAF, la DDTM suggère la rédaction d'une OAP pour séparer (zone tampon) et protéger les activités agricoles des impacts du secteur At dessiné à MONSIREIGNE, tout en repérant les éléments naturels à protéger et la Zone de Non-traitement à définir.

- La Communauté de Communes du Pays de Pouzauges prend acte des observations formulées par la DDTM concernant l'analyse du STECAL « At » de Monsireigne et les compléments attendus, notamment en matière d'incidences agricoles, de zone tampon et de précision cartographique. Afin de prendre en compte l'ensemble de ces éléments, **la collectivité a mis en place une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) couvrant le secteur At en question.** Cette OAP répond aux réserves émises et d'intégrer les mesures d'atténuation nécessaires.

Les **autre PPA-PPC** n'ont pas émis d'avis explicites ou de remarques

- La Communauté de Communes du Pays de Pouzauges prend acte de l'absence d'autres avis ou remarques émises par les autres personnes publiques consultées.

5.2.2. Observations du public lors de l'enquête publique

QUESTION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR N° 1 :
A la suite de la contribution déposée sur le registre de la CCPP par Monsieur Robert GOURAUD faisant référence à une précédente demande de 2019, le Commissaire Enquêteur voudrait connaître les motifs qui ont conduit la CCPP à refuser le changement de destination de la grange située au 1, la Bégaudière à La Flocellière 85700 SEVREMONT

- La Communauté de Communes du Pays de Pouzauges prend acte de la contribution déposée par Monsieur Robert GOURAUD. Les questions relatives au changement de destination de la grange située à la Bégaudière, à La Flocellière ont été examinées par la collectivité.
- La Communauté de Communes du Pays de Pouzauges indique que le maintien ou la suppression des changements de destination envisagés a été examiné conformément à des critères d'éligibilité clairement établis, incluant notamment la qualité du bâti, l'absence d'activité agricole, la distance aux bâtiments encore en activité, ainsi que la desserte par les réseaux existants. Cette analyse tient également compte de documents et informations complémentaires indispensables à une décision éclairée, une fois ceux-ci en possession de la collectivité.
- A l'issue de cette étude, la Communauté de Communes a décidé de répondre positivement à la demande exprimée par M. GOURAUD. **La grange identifiée au lieu-dit La Bégaudière à Sèvremont est ajoutée à la liste des bâtiments autorisés à changer de destination.**

QUESTION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR N° 2 :
A la suite de la contribution déposée sur le registre de la Mairie de SEVREMONT par Madame Véronique PINEAU (consorts DUBREUIL) concernant la parcelle 90AD 1134 (zonage N-NJ), le Commissaire Enquêteur demande si cette parcelle fait l'objet d'un changement de zonage pour passer en zone U à partir de la demande de Madame PINEAU

- La Communauté de Communes du Pays de Pouzauges tient à préciser que la parcelle 90AD 1134 (zonage N NJ) ne fait pas l'objet d'une modification de zonage dans le cadre de la présente procédure de modification de droit commun du PLUi. La demande formulée par Madame Véronique PINEAU (consorts DUBREUIL) relève d'un objet hors du champ de la modification en cours. La collectivité rappelle toutefois que de telles demandes pourront être examinées lors de la prochaine révision générale du PLUi.

QUESTION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR N° 3 :
A la suite de la contribution déposée par courrier à la CCPP par Monsieur Fabien YVAI et Madame Adeline YVAI, (puis de la contribution versée par Monsieur et Madame PREAUD), quels sont les hypothèses ou les projets de la CCPP concernant le changement de destination et/ou la création d'un STECAL (type At) demandé par Monsieur et Madame PREAUD pour des granges dont ils sont propriétaires et situées au lieu-dit La Comté à 85700 SEVREMONT sur la parcelle ZE 54 ?

- La Communauté de Communes du Pays de Pouzauges tient à préciser que la création d'un STECAL (type At) pour les granges situées au lieu-dit La Comté, parcelle ZE 54, n'est pas envisagée dans le cadre de la présente modification de droit commun du PLUi, la question étant hors du champ de la procédure en cours. Pour information, la mise en place d'un éventuel STECAL a d'ores et déjà été intégré au cahier des charges d'une future évolution du PLUi prévue pour 2026 (procédure de modification portant notamment sur le création de STECAL et la mise à jour de l'inventaire des bâtiments autorisés à changer de destination).
- La Communauté de Communes du Pays de Pouzauges indique que le maintien ou la suppression des changements de destination envisagés a été examiné conformément à des critères d'éligibilité clairement établis, incluant notamment la qualité du bâti, l'absence d'activité agricole, la distance aux bâtiments encore en activité, ainsi que la desserte par les réseaux existants. Cette analyse tient également compte

de documents et informations complémentaires indispensables à une décision éclairée, une fois ceux-ci en possession de la collectivité.

- A l'issue de cette étude, la Communauté de Communes a décidé de répondre positivement à la demande exprimée par M et Mme YVAI. **Les granges identifiées au lieu-dit La Comté à Sèvremont ont été retirés de la liste des bâtiments autorisés à changer de destination.**

QUESTION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR N° 4 :

A la suite du courrier de madame le Maire de LE BOUPERE concernant la déclaration de projet visant les parcelles E909 et E910 (celle-ci recadastrée en E2261 et E2262) sur sa commune, comment la CCPP envisage la cohérence entre la définition actuelle de la lisière urbaine et l'emprise prévue de l'entreprise DESLANDES-MOREAU ?

- Dans le cadre de la Mise en compatibilité suite à déclaration de projet, la zone UE située au Fief de la Roche au Boupère a été étendue, pour une surface complémentaire de 3400 m². Par ailleurs, figure au PLUi une OAP « Lisières urbaines » délimitée au pourtour de toutes les zones urbaines (zones U et assimilées incluant entre autres les zones UE). Ainsi, il convenait d'adapter la délimitation de cette OAP pour tenir compte de l'évolution du trait de zonage relatif à cette zone UE. Le dossier de Mise en compatibilité n'a pas prévu cette adaptation, alors qu'il aurait dû le faire. Il s'agit d'une **erreur matérielle** qu'il convient de corriger. **La Communauté de Communes du Pays de Pouzauges a donc adapté le tracé de l'OAP « Lisières urbaines » afin de se mettre en cohérence avec le nouveau tracé de la zone UE**, découlant de la présente Mise en Compatibilité du PLUi.

QUESTION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR N° 5 :

A la suite de la contribution n° 1 sur le registre à la Mairie de POUZAUGES, quelle réponse peut être donnée par la CCPP sur la demande de mesdames AUNEAU et GUILLET sur le changement de zonage vers un classement en U de la parcelle F654 leur appartenant dans le territoire de la commune de POUZAUGES ?

- La Communauté de Communes du Pays de Pouzauges tient à préciser que la parcelle F 654 ne fait pas l'objet d'une modification de zonage dans le cadre de la présente procédure de modification de droit commun du PLUi. La demande formulée par mesdames AUNEAU et GUILLET relève d'un objet hors du champ de la modification en cours. La collectivité rappelle toutefois que de telles demandes pourront être examinées lors de la prochaine révision générale du PLUi.

QUESTION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR N° 6 :

A la suite de la contribution n°2 sur le registre de la Mairie de POUZAUGES, quelle réponse peut être donnée par la CCPP sur la demande de monsieur PRIEUR concernant le changement de destination pour habitation de la grange située sur sa parcelle D365 dans le territoire de la commune de LA MEILLERAY-TILLAY au lieu-dit La Salboire ?

- La Communauté de Communes du Pays de Pouzauges prend acte de la contribution déposée par Monsieur PRIEUR. Elle indique que la grange située sur sa parcelle D365 dans le territoire de la commune de LA MEILLERAY-TILLAY au lieu-dit La Salboire fait bien partie des bâtiments autorisés par le PLUi à changer de destination vers l'habitat. Ce bâtiment faisait déjà partie de la liste des bâtiments autorisés, et n'a pas été affecté par les changements opérés à l'occasion de la présente modification du PLUi.

QUESTION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR N° 7 :

A la suite de la visite de monsieur Bernard SACHOT et sa contribution déposée sur le registre à la mairie de MONSIREIGNE, quel est le zonage prévu pour sa parcelle viabilisée cadastrée AB241 dont il demande le classement en U ? Dans la même contribution, la parcelle AB266, sur laquelle est bâtie sa maison d'habitation, fait-elle partie du zonage d'assainissement collectif dans le cadre de la mise à jour prévue de ce zonage ?

- La Communauté de Communes du Pays de Pouzauges tient à préciser que la parcelle AB 241 ne fait pas l'objet d'une modification de zonage dans le cadre de la présente procédure de modification de droit commun du PLUi. La demande formulée par monsieur Bernard SACHOT relève d'un objet hors du champ de la modification en cours. La collectivité rappelle toutefois que de telles demandes pourront être examinées lors de la prochaine révision générale du PLUi.
- La Communauté de Communes indique également que la parcelle AB266 fait bien partie du zonage d'assainissement collectif dans le cadre de la mise à jour prévue de ce zonage

QUESTION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR N° 8 :
A la suite de la visite de monsieur Jean-Yves JADAULT et de sa contribution partielle déposée sur le registre à la mairie de MONSIREIGNE, quelle réponse peut donner la CCPP à sa « demande d'étoilage » de sa grange située sur la parcelle A297 dans la commune de LA MEILLERAIE-TILLAY ?

- La Communauté de Communes du Pays de Pouzauges prend acte de la contribution déposée par Monsieur Jean-Yves JADAULT. Les questions relatives au changement de destination de la grange située sur la parcelle A297 dans la commune de LA MEILLERAIE-TILLAY ont été examinées par la collectivité.
- La Communauté de Communes du Pays de Pouzauges indique que le maintien ou la suppression des changements de destination envisagés a été examiné conformément à des critères d'éligibilité clairement établis, incluant notamment la qualité du bâti, l'absence d'activité agricole, la distance aux bâtiments encore en activité, ainsi que la desserte par les réseaux existants. Cette analyse tient également compte de documents et informations complémentaires indispensables à une décision éclairée, une fois ceux-ci en possession de la collectivité.
- A l'issue de cette étude, la Communauté de Communes a décidé de répondre défavorablement à la demande exprimée par M. JADAULT. La collectivité estimant que l'ensemble des critères d'éligibilité ne sont pas remplis (présence d'un bâtiment agricole à moins de 100m notamment), la grange située sur la parcelle A297 dans la commune de LA MEILLERAIE-TILLAY ne sera pas ajoutée à la liste des bâtiments autorisés à changer de destination.

QUESTION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR N° 9 :
A la suite de la visite de monsieur Jean SACHOT (représentant monsieur Bertrand RICHOU) et sa contribution déposée sur le registre à la mairie de SEVREMONT, quel zonage dans la modification prévue, concernera la parcelle AI0077 à SEVREMONT (déjà construite) qui devait restée entièrement constructible selon son propriétaire et alors qu'un passage était selon lui réservé pour l'accès à la parcelle voisine constructible ?

- La Communauté de Communes du Pays de Pouzauges prend acte de la contribution déposée par Monsieur Jean SACHOT représentant Monsieur Bertrand RICHOU. La collectivité tient à préciser que la parcelle AI0077 ne fait pas l'objet d'une modification de zonage dans le cadre de la présente procédure de modification de droit commun du PLUi. La demande formulée par monsieur Jean SACHOT relève d'un objet hors du champ de la modification en cours. La collectivité rappelle toutefois que de telles demandes pourront être examinées lors de la prochaine révision générale du PLUi.

QUESTION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR N° 10 :
A la suite de la contribution déposée à la Mairie de SEVREMONT par monsieur Louis VERGNAUD sollicitant un examen de la situation d'une grange « en ruines » pour changement de destination, située à La Petite Vrignaie à SEVREMONT et dans une zone classée A, quelle réponse la CCPP envisage de donner à cette requête dans le cadre des critères établis par le PLUI ?

- La Communauté de Communes du Pays de Pouzauges prend acte de la contribution déposée par monsieur Louis VERGNAUD. Les questions relatives au changement de destination de la grange située à La Petite Vrignaie à SEVREMONT ont été examinées par la collectivité.
- La Communauté de Communes du Pays de Pouzauges indique que le maintien ou la suppression des changements de destination envisagés a été examiné conformément à des critères d'éligibilité clairement établis, incluant notamment la qualité du bâti, l'absence d'activité agricole, la distance aux bâtiments encore en activité, ainsi que la desserte par les réseaux existants. Cette analyse tient également compte de documents et informations complémentaires indispensables à une décision éclairée, une fois ceux-ci en possession de la collectivité.
- A l'issue de cette étude, la Communauté de Communes a décidé de répondre défavorablement à la demande exprimée par M. VERGNAUD. La collectivité estimant que l'ensemble des critères d'éligibilité ne sont pas remplis, la grange située à La Petite Vrignaie à SEVREMONT ne sera pas ajoutée à la liste des bâtiments autorisés à changer de destination.
- Par ailleurs, le requérant demande que la parcelle correspondante à cette grange soit classée en zone constructible. La collectivité tient à préciser que la parcelle en question ne fait pas l'objet d'une modification de zonage dans le cadre de la présente procédure de modification de droit commun du PLUi. La demande formulée par monsieur Louis VERGNAUD sollicitant relève d'un objet hors du champ de la modification

en cours. La collectivité rappelle toutefois que de telles demandes pourront être examinées lors de la prochaine révision générale du PLUi.

QUESTION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR N° 11 :
Dans sa contribution déposée à la Mairie de SEVREMONT, monsieur Fabien BOUCHET demande d'une part que les parcelles AD90 et AD121 à LA FLOCELLIERE-SEVREMONT soient reclassées en 1AU (constructibles), d'autre part les conditions imposées aux riverains et propriétaires pour la préservation (ou la modification) des haies d'essences locales existantes. La demande de reclassement en 1AU des deux parcelles AD90 et AD 121 est-elle envisagée par la CCPP ? Quelles conditions précises sont posées par le PLUI sur les haies existantes ?

- La Communauté de Communes du Pays de Pouzauges tient à préciser que les parcelles AD90 et AD121 ne font pas l'objet d'une modification de zonage dans le cadre de la présente procédure de modification de droit commun du PLUi. La demande formulée par monsieur Fabien BOUCHET relève d'un objet hors du champ de la modification en cours. La collectivité rappelle toutefois que de telles demandes pourront être examinées lors de la prochaine révision générale du PLUi.
- Concernant la question concernant les conditions précises posées par le PLUI sur les haies existantes, la question de M. Bouchet fait référence au document « Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles », et plus particulièrement à la page 75 de ce document, qui définit ces orientations sur la zone 1AU de l'Angelière, à Sèvremont.
    - Concernant les riverains : le PLUi, via cette OAP, n'impose aucune obligation. Il n'y a pas d'obligation d'entretien, par exemple.
    - Concernant les propriétaires ou occupants des parcelles visées par lesdites orientations d'aménagement, l'OAP impose de conserver « les haies d'essences locales » existantes et identifiées sur le schéma de ladite OAP. Cela signifie que les haies identifiées doivent être conservées lors de l'aménagement de la zone. Par ailleurs, en ce qui concerne la zone 1AU de l'Angelière, cette prescription d'ordre général est assortie d'une prescription un peu plus précise : « Maintenir les haies existantes qui encadrent le site » Cette prescription ne se limite pas aux haies identifiées sur le schéma, et fait référence à l'ensemble des haies encadrant le site.
- La Communauté de Communes du Pays de Pouzauges rappelle que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives aux haies ont une valeur normative sous la forme d'un rapport de compatibilité, et non de conformité stricte : les projets ne doivent pas nécessairement reproduire chaque prescription à l'identique, mais ils doivent éviter de contredire l'esprit et les objectifs de l'OAP. Ainsi, des aménagements ponctuels — tels que des passages ou des entrées — peuvent être envisagés dans les haies protégées, à condition qu'ils soient conçus de manière compatible avec les objectifs écologiques, paysagers et de continuité végétale visés par l'OAP. La jurisprudence rappelle que la compatibilité doit être appréciée de façon globale, en évaluant les effets du projet sur les objectifs de l'OAP dans la zone concernée, et non en sanctionnant chaque écart technique mineur. En d'autres termes, tout projet d'aménagement dans les haies doit être conçu dans le respect de l'orientation générale de protection, mais peut comporter des ajustements opérationnels, dès lors qu'ils ne compromettent pas les finalités fixées par l'OAP.

QUESTION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR N° 12 :
A la suite de la contribution déposée à la Mairie de LE BOUPERE par monsieur et madame Fabrice SEYNAEVE sollicitant un examen de la situation d'une grange de 35 m2 pour changement de destination en habitation, située sur la parcelle section G n° 1397 à LE BOUPERE, quelle réponse la CCPP envisage de donner à cette requête dans le cadre des critères établis par le PLUI ?

- La Communauté de Communes du Pays de Pouzauges prend acte de la contribution déposée par monsieur et madame SEYNAEVE. Les questions relatives au changement de destination de la grange située sur la parcelle G 1397 à LE BOUPERE ont été examinées par la collectivité.
- La Communauté de Communes du Pays de Pouzauges indique que le maintien ou la suppression des changements de destination envisagés a été examiné conformément à des critères d'éligibilité clairement établis, incluant notamment la qualité du bâti, l'absence d'activité agricole, la distance aux bâtiments encore en activité, ainsi que la desserte par les réseaux existants. Cette analyse tient également compte de documents et informations complémentaires indispensables à une décision éclairée, une fois ceux-ci en possession de la collectivité.

- A l'issue de cette étude, la Communauté de Communes a décidé de répondre positivement à la demande exprimée par M. et Mme SEYNAEVE. **La grange située sur la parcelle G1397 à LE BOUPERE, est ajoutée à la liste des bâtiments autorisés à changer de destination.**

QUESTION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR N° 13 :
Dans le temps de l'enquête, la commune de LE BOUPERE a communiqué un courrier dans lequel elle demande un réajustement entre le plan déposé dans la déclaration de projet en faveur de l'agrandissement de l'entreprise DESLANDES MOREAU et l'emprise imposée par la lisière urbaine existante. Quelles dispositions doit prendre la CCPP pour résoudre le problème posé ?

- Dans le cadre de la Mise en compatibilité suite à déclaration de projet, la zone UE située au Fief de la Roche au Boupère a été étendue, pour une surface complémentaire de 3400 m². Par ailleurs, figure au PLUi une OAP « Lisières urbaines » délimitée au pourtour de toutes les zones urbaines (zones U et assimilées incluant entre autres les zones UE). Ainsi, il convenait d'adapter la délimitation de cette OAP pour tenir compte de l'évolution du trait de zonage relatif à cette zone UE. Le dossier de Mise en compatibilité n'a pas prévu cette adaptation, alors qu'il aurait dû le faire. Il s'agit d'une **erreur matérielle** qu'il convient de corriger. **La Communauté de Communes du Pays de Pouzauges a donc adapté le tracé de l'OAP « Lisières urbaines » afin de se mettre en cohérence avec le nouveau tracé de la zone UE**, découlant de la présente Mise en Compatibilité du PLUi.

QUESTION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR N° 14 :
Dans le temps de l'enquête, la commune de SEVREMONT a déposé un courrier inséré dans le registre d'enquête de la Mairie afin de demander des corrections sur son territoire dans la liste des granges susceptibles de changer de destination. Or il semble que la liste initiale du dossier « modification de droit commun » ait déjà été amendée par une « demande anticipée de corrections » par cette même commune dans le sous-dossier technique. Comment la CCPP peut-elle concilier ces additifs à une liste potentiellement validée en Conseil Communautaire pour être présenté en enquête publique ?

- La Communauté de Communes du Pays de Pouzauges prend acte de la contribution déposée par la commune de Sèvremont. Les questions relatives au changement de destination soulevées par la commune ont été examinées par la collectivité.
- La Communauté de Communes du Pays de Pouzauges indique que le maintien ou la suppression des changements de destination envisagés a été examiné conformément à des critères d'éligibilité clairement établis, incluant notamment la qualité du bâti, l'absence d'activité agricole, la distance aux bâtiments encore en activité, ainsi que la desserte par les réseaux existants. Cette analyse tient également compte de documents et informations complémentaires indispensables à une décision éclairée, une fois ceux-ci en possession de la collectivité.
- A l'issue de cette étude, la Communauté de Communes a décidé de procéder aux modifications suivantes concernant la liste des bâtiments autorisés à changer de destination. Ces modifications s'ajoutent aux modifications déjà prévues par la présente Modification de droit commun :
    - **Ajout de 2 granges supplémentaires** à la liste des bâtiments autorisés à changer de destination **à SEVREMONT** : 1 au lieu-dit La Bégaudière, 1 au lieu-dit La Jaubretière.
    - **Suppression de 8 granges** de la liste des bâtiments autorisés à changer de destination **à SEVREMONT** : 1 au lieu-dit L'Aubonnière, 4 au lieu-dit La Comté, 1 au lieu-dit La Dortière Basse, 1 au lieu-dit La Monnière Basse, 1 au lieu-dit Les Ageaux Bas.

5.2.3. Conclusions et recommandations du commissaire enquêteur

Considérant les observations et remarques du CE portant sur l'étoilage des granges, la prise en considération de la proximité du parc du Puy du Fou sur la question du logement, l'analyse plus fine des conséquences des augmentations de flux routiers, le CE recommande à la collectivité un effort d'analyse et de présentation de ces problématiques pour enrichir le dossier et démontrer sa cohérence.

- La collectivité prend acte des observations du commissaire enquêteur relatives à l'étoilage des granges, aux besoins en logements en lien avec la proximité du Puy du Fou, ainsi qu'aux incidences potentielles liées aux flux routiers.
- L'étoilage des granges, càd la mise à jour de la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination, a été engagée afin de refléter l'évolution concrète du bâti, l'état réel des constructions concernées, les projets identifiés et la situation objective des granges recensées au regard de leur environnement proche. Cette actualisation globale répond à plusieurs considérations d'ensemble, dont la pression en matière d'hébergement générée par l'attractivité du Puy du Fou constitue l'un des éléments de contexte. La justification tirée de la proximité avec le Puy du Fou ne nécessite toutefois pas de développement complémentaire dans le cadre d'une modification de droit commun, la procédure n'ayant pas vocation à analyser de manière exhaustive l'ensemble des facteurs structurels ayant conduit à actualiser la liste.
- La collectivité estime avoir apporté les ajustements et mises à jour que permet et requiert la présente procédure et n'envisage pas d'enrichissement supplémentaire du dossier

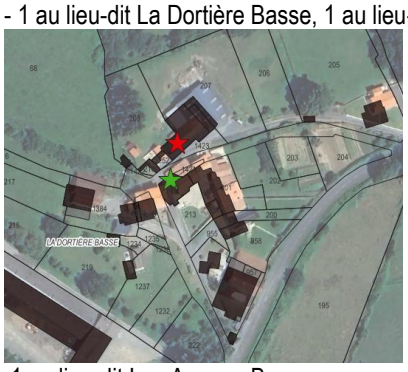
Au regard des conclusions motivées ci-dessus à partir des éléments du dossier, des contributions recueillies, des observations et recommandations émises, des réponses apportées par la collectivité et des analyses réalisées, après un bilan faiblesses/forces sur la Modification de Droit Commun n°1 du PLUI de la Communauté de Communes du Pays de Pouzauges, le Commissaire Enquêteur émet un **avis favorable** avec la réserve suivante : la Collectivité doit produire dans son dossier soumis au Conseil Communautaire pour approbation, une liste finalisée des bâtiments autorisés à changer de destination à partir des critères qu'elle a établis en amont.

- La collectivité prend acte de **l'avis favorable** émis par le commissaire enquêteur ainsi que de la réserve formulée concernant la nécessité de produire, pour l'approbation, une liste finalisée des bâtiments autorisés à changer de destination établie sur la base des critères définis en amont.
- Conformément à cette réserve, la liste consolidée a été établie en appliquant strictement les critères retenus par la collectivité et en tenant compte des évolutions intervenues au cours de la procédure. Cette **liste finalisée figure en annexe du présent document**, en vue de l'approbation de la modification de droit commun n°1.
- La collectivité estime ainsi avoir pleinement satisfait à la réserve émise par le commissaire enquêteur.

5.3 – Tableau détaillé des modifications apportées

Le tableau suivant liste toutes les modifications apportées depuis l'enquête publique :

Pièce du PLUi concernée	Commune concernée	Modification effectuée
Règlement graphique + OAP	MONSIREIGNE	Concernant le STECAL « At » de Monsireigne : **mise en place d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation** (OAP) sectorielle couvrant le secteur At en question. Cette OAP répond aux réserves émises et d'intégrer les mesures d'atténuation nécessaires. 
Règlement graphique / changements de destination	LE BOUPERE	La **grange** située sur la parcelle G1397, lieu-dit Le Fief Milon, au BOUPERE, est **ajoutée à la liste** des bâtiments autorisés à changer de destination. 
Règlement graphique / changements de destination	SEVREMONT	**Ajout de 2 granges supplémentaires** à la liste des bâtiments autorisés à changer de destination, à SEVREMONT : 1 au lieu-dit La Bégaudière, 1 au lieu-dit La Jaubretière 

Pièce du PLUi concernée	Commune concernée	Modification effectuée
Règlement graphique / changements de destination	SEVREMONT	**Suppression de 8 granges** de la liste des bâtiments autorisés à changer de destination sur la commune de SEVREMONT : 1 au lieu-dit L'Aubonnière, 4 au lieu-dit La Comté,   - 1 au lieu-dit La Dortière Basse, 1 au lieu-dit La Monnière Basse,   1 au lieu-dit Les Ageaux Bas 

En annexe, figurent les extraits de plans des ajouts/suppressions apportés à la liste des bâtiments autorisés à changer de destination : avant l'enquête publique / depuis l'enquête publique.

5.4 – Maintien de l'économie générale de la modification de droit commun

Les modifications apportées portent sur l'actualisation/correction de la liste des bâtiments autorisés à changer de destination et sur l'ajout d'une OAP sectorielle sur un STECAL nouveau : ces différentes modifications, par leur nature, n'altèrent pas les orientations du PADD, n'ajoutent aucune ouverture à l'urbanisation, et ne modifient pas les équilibres fonciers, paysagers ou environnementaux du PLUi.

5.5 – Conclusion

Les ajustements apportés au projet de modification du PLUi, issus des observations des Personnes Publiques Associées, des remarques du public, et des conclusions du commissaire enquêteur demeurent limités et proportionnés. Ils ne remettent pas en cause l'économie générale du document, conformément à l'article L153-41 du Code de l'urbanisme. La modification de droit commun N°1 peut dès lors être soumise à l'approbation.