Pays de Pouzauges
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Communauté de communes du Pays de Pouzauges



DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI DU PAYS DE POUZAUGES

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

DECPRO MEC N°1 APPROUVÉE LE : ……..

Pièce 1 : Déclaration de projet

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

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

Vu pour être annexé à la délibération,

Madame la Présidente

atelierurbanova
urbanisme & architecture

Eau-Méga
Conseil en Environnement

Eric ENON // ATELIER de l'EMPREINTE
Paysagistes concepteurs

LAVALETTE
Avocats conseils

SOMMAIRE

1. PREAMBULE 3

1.1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE 3
1.2. MODALITES ET DEROULE DE LA PROCEDURE 4

2. PRESENTATION DU PROJET 5

2.1. OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET 5
2.2. LOCALISATION DU PROJET 5
2.3. DESCRIPTION DU PROJET 5

3. JUSTIFICATION DU CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET 13

3.1. UN PROJET REPONDANT A UNE RAISON IMPERATIVE D'INTERET PUBLIC MAJEUR 13
3.2. ABSENCE D'ALTERNATIVE ET JUSTIFICATION DU CARACTERE IMPERATIF DE LA LOCALISATION DU PROJET 14

1. Préambule

1.1. Contexte règlementaire

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) prescrite le 25 février 2025
- Modification de Droit Commun N°1 (en cours) prescrite le XX 2025

Depuis le PLUi originel de 2020, de nouveaux enjeux sont apparus sur le territoire et plus particulièrement sur la thématique du développement d'entreprises locales existantes, nécessitant d'apporter des ajustements au plan de zonage.

Au titre de l'article R153-15 du code de l'urbanisme, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal peut être initiée par une intercommunalité :

- Lorsque l'opération est réalisée par l'autorité compétente en matière de PLU et qu'elle est rendue nécessaire par une enquête publique en application de l'article L.126-1 du code de l'environnement. La déclaration de projet prise sur le fondement du code de l'environnement (L.126-1) permet in fine au responsable d'un projet, susceptible d'affecter l'environnement de manière notable, d'en affirmer solennellement l'intérêt général. A titre accessoire, cette déclaration de projet peut déboucher sur une mise en compatibilité du PLU.
- Lorsque l'autorité compétente a décidé de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement, ou de la réalisation d'un programme de construction, en application de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme.

Au titre de **l'article L300-1 du code de l'urbanisme**, les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain, de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, de renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.

L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.

Ainsi, la déclaration de projet sur le fondement du code de l'urbanisme (L.300-6) a pour objectif premier la mise en compatibilité accélérée et simplifiée du PLUi.

En application de l'article L.153-54 du code de l'urbanisme, **l'enquête publique** concernant le **projet d'extension de l'entreprise Deslandes Moreau sur la commune du Boupère** porte à la fois :

- sur **l'intérêt général de l'opération**
- et sur la **mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du territoire du Pays de Pouzauges** qui en est la conséquence.

1.2. Modalités et déroulé de la procédure

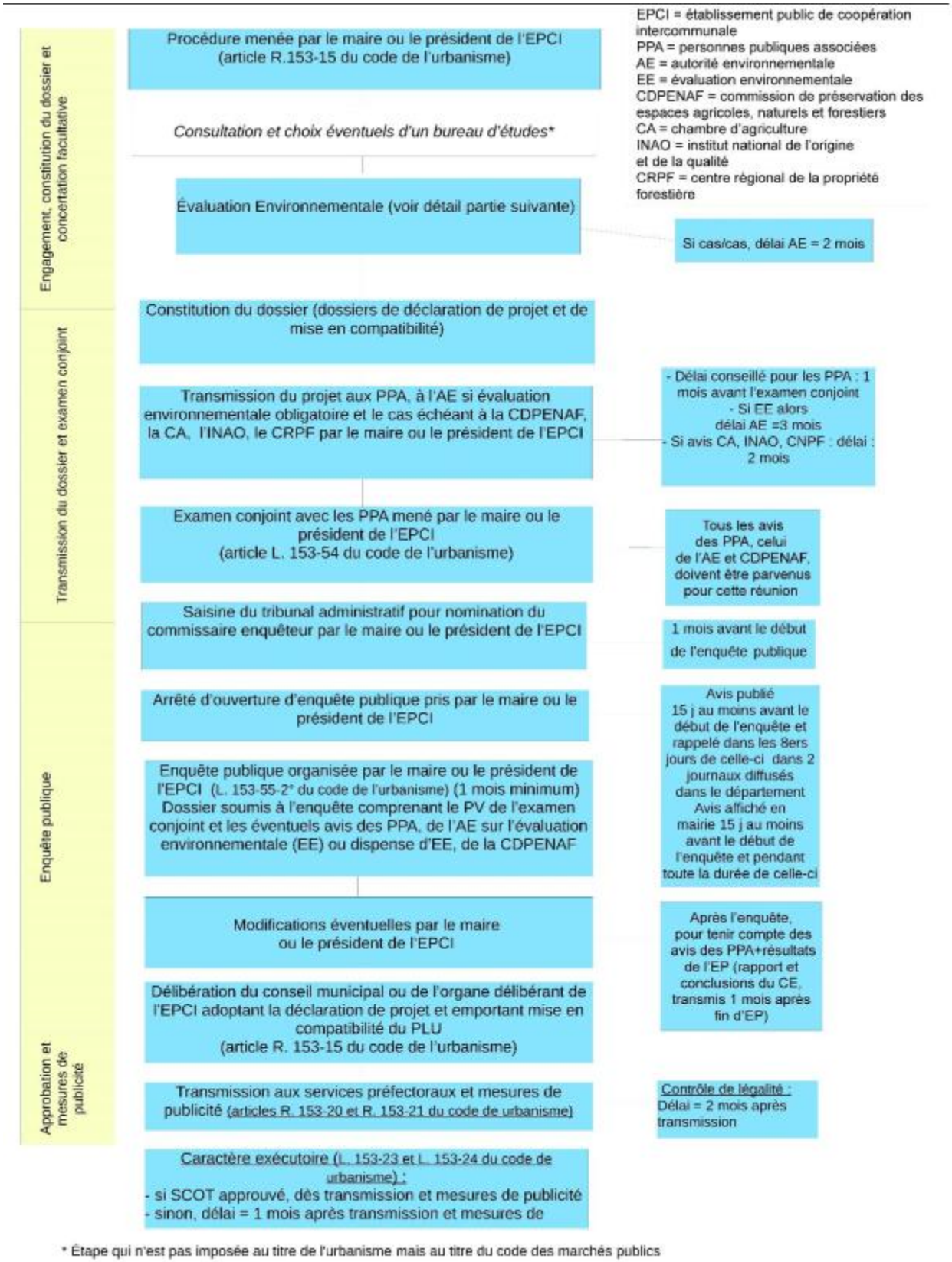


Figure 1 : Schéma de la procédure de mise en compatibilité pour déclaration de projet

2. Présentation du projet

2.1. Objet de la déclaration de projet

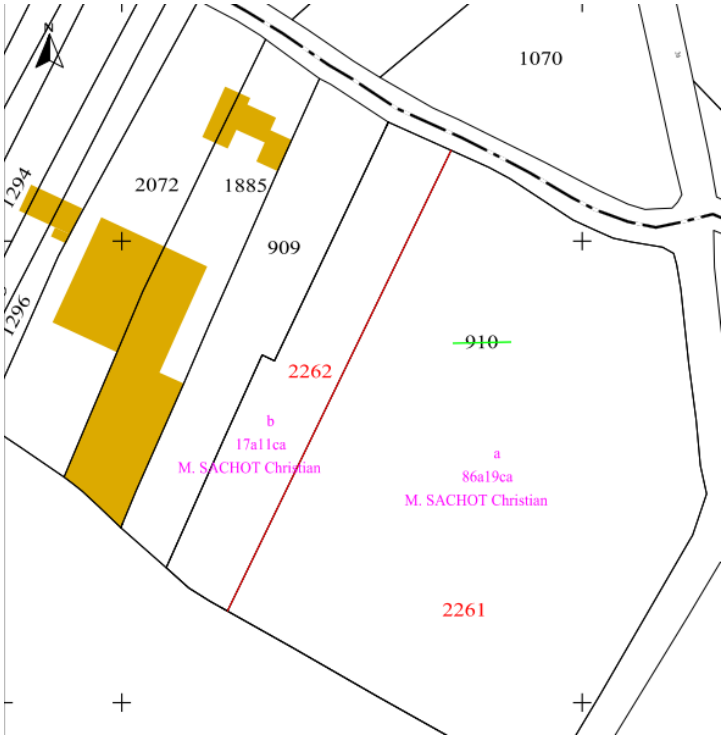
La présente déclaration de projet a pour objet de permettre le regroupement et l'extension de l'entreprise de métallerie Deslandes Moreau, implantée sur la commune du Boupère, actuellement répartie sur deux sites distincts. L'opération vise à réorganiser l'activité sur un seul site, par la création d'aménagements et bâtiments complémentaires. Cette réorganisation nécessite une augmentation de 3400 m² de l'emprise actuelle du site, prenant place sur des terrains aujourd'hui classés en zone agricole. Le projet nécessite une mise en compatibilité du PLUi du Pays de Pouzauges, afin d'adapter le zonage au nouveau périmètre d'implantation.

2.2. Localisation du projet

Le projet est situé au Fief de la Roche, au Sud du bourg de la commune du Boupère



Les parcelles concernées par le projet sont les suivantes : Parcelles E909 et E910 (aujourd'hui subdivisée en parcelles E2261 et E2262)



2.3. Description du projet

2.3.1. Contexte



Historique, l'entreprise Deslandes Moreau existe depuis 1901. Créée par Adolphe Deslandes, forgeron de métier, elle a évolué et s'est diversifiée, de génération en génération.

Aujourd'hui, l'activité de l'entreprise est basée sur la sous-traitance métallerie : carrosserie, agro-alimentaire, bâtiments, machines spéciales, parcs d'attraction/évènementiel, …

Son dirigeant Serge Deslandes et ses deux associés sont accompagnés de 45 collaborateurs. L'entreprise évolue, son chiffre d'affaires dépasse 4,5 millions d'euros.

La création d'un 2e site de production en 2017 et un investissement d'1 million d'euros dans le parc machines en 2018 ont contribué au développement de Deslandes Moreau. Ceci a permis d'augmenter la capacité de production pour répondre encore plus à la demande et optimiser les solutions adaptées à une demande de plus en plus importante et pointue.

L'entreprise est donc non seulement un partenaire économique historique du territoire, mais également créateur d'emplois pérennisés. Elle contribue à faire rayonner le territoire du Pays de Pouzauges sur le marché de la Vendée. Elle constitue un atout majeur du territoire et il est important de l'y maintenir.

Elle est implantée sur la zone d'activité du Fief de la Roche sur la commune du Boupère. Elle occupe les parcelles 31 E 1281 à 1296, 1885, 2072 pour une surface d'un peu plus de 1ha.

2.3.2. Justification du besoin

En 2017, l'achat de nouvelles machines nécessaires à l'adaptation de l'outil de production a généré la division de l'activité sur deux sites. L'activité d'assemblage/mécanique/soudure/ montage a été délocalisée sur le site de Rochetrejoux. Les nouvelles machines ainsi que les 12 personnes dédiées ont été installées dans un vaste bâtiment de 2 300m² en location.

Sur place ont été conservés un équipement et une équipe de 20 personnes dédiées aux activités de production (découpe, pliage, débit, assemblage, soudure et expédition), ainsi que l'équipe administrative (Direction, comptabilité, chargé d'affaire, BET).

Cette solution a été choisie temporairement, le temps que l'entreprise soit financièrement solide et en pleine expansion, ce qui est le cas depuis plusieurs années.

L'entreprise fait désormais face à plusieurs problèmes :

- La séparation des sites et équipes :
    - Cohérence de fonctionnement et de management, perte d'efficacité
    - Surcoûts liés aux frais de location et de gestion des locaux de Rochetrejoux, et de déplacement de véhicules
- L'inadaptation du site du Boupère
    - Les bureaux abritant les fonctions administratives sont constitués soit d'immeubles anciens, soit d'algécos provisoires



    - Une partie des matières premières ne trouve plus la place dans des espaces couverts et sont livrés dehors aux aléas climatiques,
    - Les locaux de production sont trop étroits pour recevoir les machines qui devraient remplacer celles qui sont obsolètes et qui permettraient une modernisation de l'outil de travail et une adaptation au marché.
    - L'organisation d'un site actuel saturé de matériel, locaux, stationnement des employés, ne permet plus de respecter les normes de sécurités concernant les flux de camions sur place, ni de respecter les normes d'accessibilité SDIS
    - On constate une détérioration générale des conditions de travail des salariés, y compris dans l'application des règles de sécurité. Le risque, outre les potentiels accidents, est de voir s'en aller les techniciens dans un contexte d'embauche tendu sur le territoire
    - Les demandes des clients sont de plus en plus qualitatives, reposant notamment sur le respect de normes ISO, que l'entreprise n'est aujourd'hui plus en capacité d'honorer



En raison de l'accumulation de toutes ces difficultés, les capacités de productions de l'entreprise s'en trouvent limitées, et par là même la capacité de développement et la pérennité de l'entreprise. Il est donc impératif, dans un délai court, de :

- Regrouper les deux unités de production
- Recréer un espace de travail suffisamment étendu et adapté pour
    - Abriter toutes les fonctions de l'entreprise,
    - Assurer le respect des normes de sécurité (flux, défense incendie, exigences métier), du code du travail et normes qualités,
    - Accueillir les nouvelles machines permettant de répondre au carnet de commande en développement,
    - Permettre une capacité de stationnement suffisant pour les véhicules des employés
    - Apporter aux salariés une qualité de vie au travail et pérenniser les emplois existants
    - Permettre un développement de l'entreprise assurant l'embauche prévue de 4 à 5 salariés sur le moyen terme

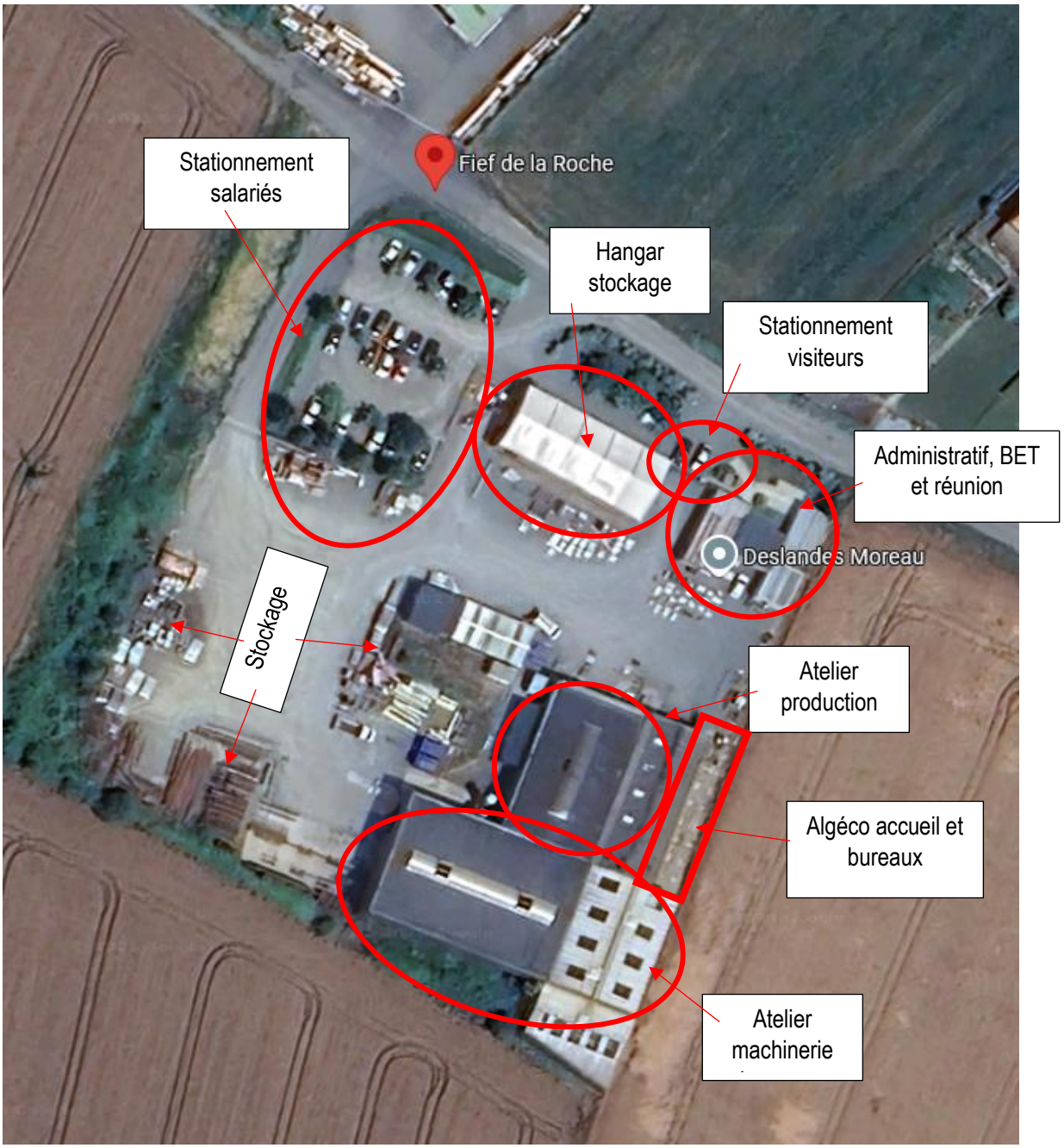




2.3.3. Contraintes et solution proposée

Les contraintes :

- Le regroupement de l'activité ne peut se faire par une installation dans les locaux de Rochetrejoux, inadaptés, insuffisants, et qui n'appartiennent pas à l'entreprise ;
- Le site du Boupère n'est pas suffisamment étendu pour recevoir l'ensemble des infrastructures, permettre la déambulation des camions et le stationnement des employés et visiteurs



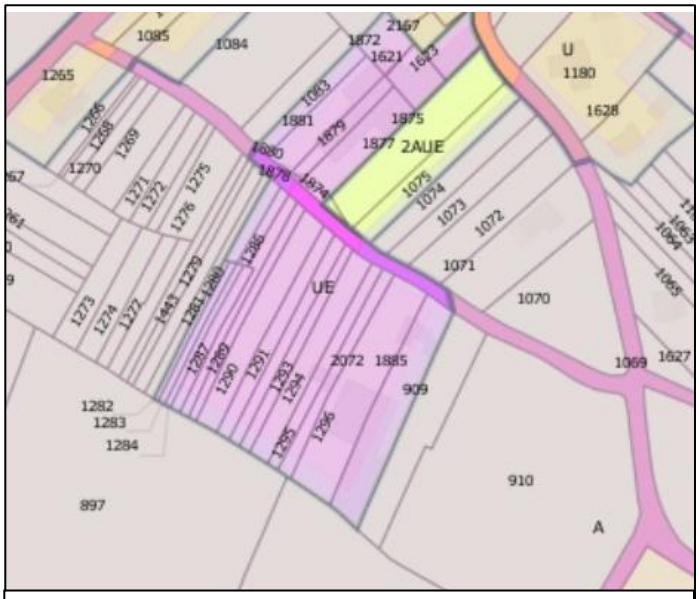
Les solutions possibles :

- **Délocalisation de l'ensemble de l'entreprise sur un nouveau site,** c'est-à-dire une zone industrielle du territoire. Cependant :
    - L'entreprise ne pourra financièrement assumer l'achat d'un terrain ainsi que la construction d'un nouvel équipement, ainsi que l'achat de nouvelles machines

- Dans le contexte de moindre consommation d'espace, la politique du territoire favorise majoritairement le développement des entreprises sur leur site initial plutôt que l'artificialisation de nouveaux terrains en zone d'activité
- En quittant le site, l'entreprise créerait une friche industrielle totalement artificialisée qu'il serait complexe de réemployer

- **Développement de l'entreprise in situ, en permettant l'acquisition de terrains contigus. <u>C'est ce choix que l'entreprise a fait et que la collectivité souhaite favoriser.</u>**

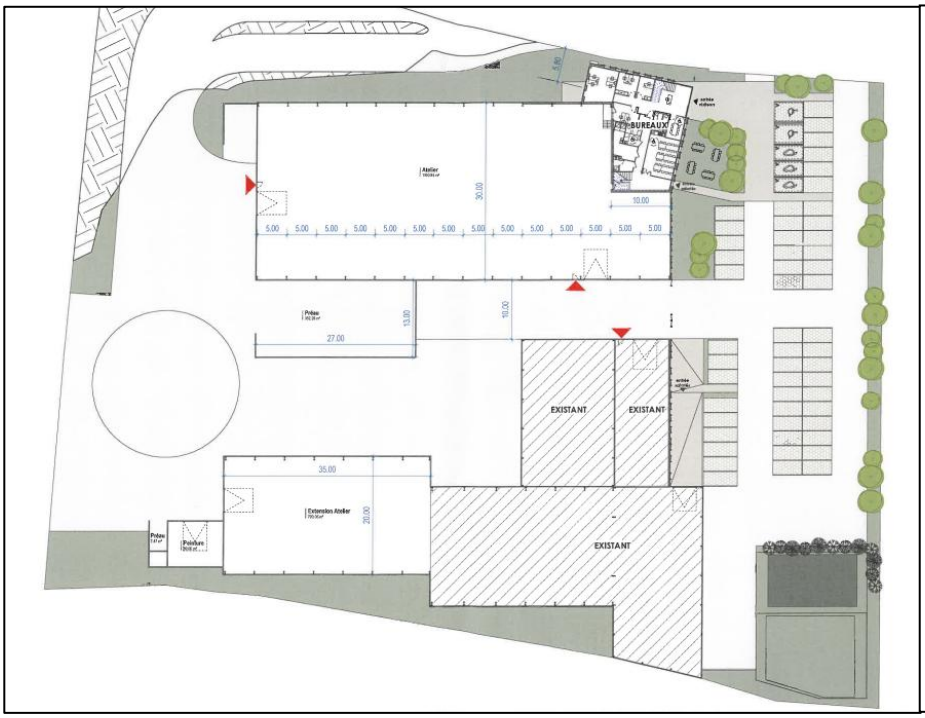
  Pour ce faire, l'entreprise a pris attache avec l'exploitant agricole propriétaire des parcelles contiguës situées à l'Est (Parcelles 909 et 910). Un compromis a été signé pour permettre le détachement d'une parcelle agricole de 3 400m² destinée à accueillir l'extension de l'entreprise.



Emprise actuelle de l'entreprise Deslandes Moreau



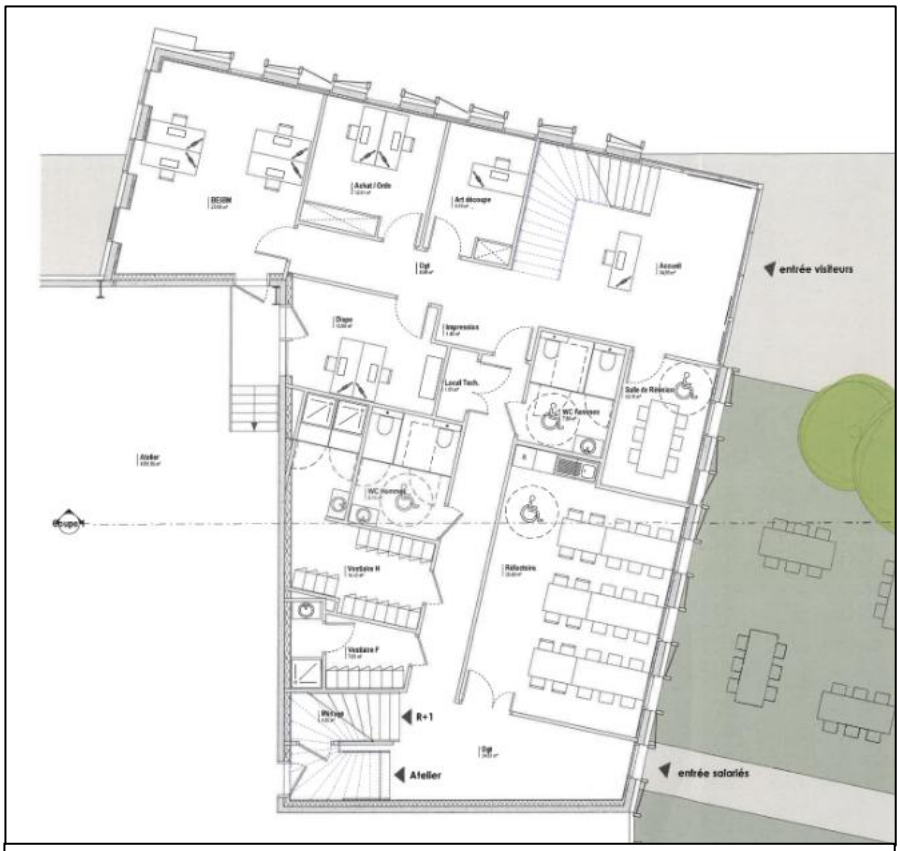
Extension projetée de l'entreprise Deslandes Moreau



Projet de réorganisation de l'entreprise Deslandes Moreau ; la partie Est (parking) prend place au sein de l'extension prévue d'environ 3400 m²



Projection en 3 dimensions du futur aménagement, vu du Nord. Le parking prend place au sein de l'extension prévue d'environ 3400 m²



Plan du nouveau bâtiment destiné à accueillir les bureaux

2.3.4. Note sur la compensation agricole

L'extension projetée de l'entreprise de métallerie prévoit une emprise d'environ 3 400 m² sur des terrains actuellement classés à vocation agricole. Cette consommation d'espace agricole, bien que réelle, reste limitée, ponctuelle et strictement proportionnée aux besoins de fonctionnement de l'entreprise.

Le terrain concerné ne présente pas de caractéristiques agronomiques particulières ni de rôle structurant pour une exploitation en activité. Il ne compromet pas la viabilité d'un système d'exploitation agricole existant et ne porte pas atteinte à la continuité des espaces cultivés ou à l'organisation du parcellaire environnant. En ce sens, l'impact sur l'économie agricole locale est faible à négligeable.

Conformément aux dispositions du Code rural et de la pêche maritime et aux objectifs de sobriété foncière issus de la loi Climat et Résilience, la réduction d'espace agricole liée à la présente mise en compatibilité sera présentée pour avis à la CDPENAF. Dans ce cadre, la collectivité étudiera, en lien avec les services compétents, l'opportunité de mesures de compensation ou d'accompagnement (mesures agro-environnementales, actions en faveur du foncier agricole, ou requalification foncière) afin de préserver et restaurer des surfaces agricoles ailleurs sur le territoire.

Ce projet, en dépit d'un impact foncier limité, participe ainsi à une logique de développement maîtrisé, équilibré et justifié, conciliant pérennisation de l'emploi industriel et respect des objectifs de préservation des terres agricoles.

3. Justification du caractère d'intérêt général du projet

3.1. Un projet d'intérêt général

Le projet de regroupement et d'extension d'une entreprise de métallerie implantée sur le territoire de la Communauté de communes du Pays de Pouzauges présente un **intérêt général manifeste**, tant du point de vue économique et social que foncier et environnemental.

Acteur industriel reconnu, l'entreprise emploie **45 collaborateurs** et réalise un **chiffre d'affaires supérieur à 4,5 millions d'euros**. Son activité, qui couvre des domaines aussi divers que la carrosserie industrielle, les équipements pour l'agroalimentaire, les machines spéciales ou encore les installations pour l'événementiel, constitue un **levier important pour l'économie locale**.

Aujourd'hui contrainte de fonctionner sur deux sites séparés, faute d'espace suffisant, l'entreprise projette de regrouper l'ensemble de ses activités sur un seul site et de procéder à une **extension de 3 400 m²**, indispensable à sa réorganisation, à sa performance et à sa pérennité.

- **Emplois créés ou pérennisés (directs et indirects)**

Ce projet ne prévoit pas nécessairement la création immédiate d'emplois directs supplémentaires, mais il permet de **consolider les emplois existants** et de **créer des conditions favorables à un développement futur**. Dans un contexte rural, où l'industrie joue un rôle clé dans la structuration de l'emploi local, il s'agit d'un enjeu fort de maintien de l'activité économique de proximité.

Par ailleurs, ce projet d'extension aura une incidence sur les emplois indirects et induits, si l'on prend en compte l'impact sur compte toute la filière : études et réalisations des projets, fourniture de matériel et d'équipements, main d'œuvre pour les travaux, etc. Le chantier de construction de nouveaux bâtiments implique un besoin de main d'œuvre non qualifiée et qualifiée. Ainsi, à **court terme**, les travaux de construction généreront des **emplois localement, mais de manière temporaire**, pendant 6 à 18 mois. L'impact économique du chantier porte également sur la **restauration, l'hébergement, et la sous-traitance locale.**

- **Retombées économiques pour le territoire**

Le projet aura également **un impact positif sur les finances locales**, notamment à travers l'augmentation attendue des **recettes fiscales** liées à la taxe foncière sur les propriétés bâties, à la cotisation foncière des entreprises (CFE), et potentiellement à la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE). La création de nouveaux bâtiments et l'optimisation du site se traduiront par **une valorisation de l'assiette fiscale**, contribuant ainsi au financement des services publics locaux et à l'autonomie financière de la collectivité.

Du point de vue foncier et environnemental, l'extension projetée reste **modeste** et **contenue**, limitée à une emprise d'environ 3 400 m² sur des terres agricoles **sans qualité agronomique ou environnementale particulière**. Le projet ne compromet pas la vocation agricole générale du secteur, et **ne porte atteinte ni aux continuités écologiques ni aux trames vertes et bleues**. En cela, il illustre un aménagement **maîtrisé et justifié**, respectueux des équilibres territoriaux.

En résumé, ce projet constitue **une opération d'intérêt général**, en ce qu'il permet de **pérenniser une entreprise industrielle locale**, de **maintenir les emplois existants**, de **soutenir la dynamique économique du territoire**, tout en **générant des retombées fiscales favorables pour la collectivité**, et **en limitant les impacts environnementaux et agricoles**. Il incarne une logique de développement cohérente, équilibrée et responsable au service du territoire.

Au regard de ses bienfaits économiques et sociaux, ce projet est clairement d'intérêt général.

3.2. Absence d'alternative et justification du caractère impératif de la localisation du projet

Le regroupement et l'extension envisagés par l'entreprise Deslandes Moreau ne peuvent raisonnablement être réalisés ailleurs que sur le site actuel, en raison de contraintes techniques, fonctionnelles et économiques qui rendent cette localisation **impérative**.

D'une part, le projet vise à **réunir sur un seul site deux entités actuellement éclatées**, ce qui génère une organisation peu efficiente, des coûts logistiques supplémentaires, et une complexité de gestion incompatible avec les exigences de compétitivité du secteur industriel. Le site principal existant dispose déjà d'une partie des infrastructures nécessaires (voirie, réseaux, bâtiments, accès), et l'entreprise y est solidement implantée depuis plusieurs années. Le personnel, les équipements lourds, et les flux logistiques y sont déjà organisés, ce qui rend un déménagement complet économiquement et techniquement inenvisageable.

D'autre part, une étude de faisabilité foncière a montré l'**absence de site alternatif adapté et accessible financièrement** dans le périmètre communal ou intercommunal. L'extension prévue de 3 400 m² sur des terrains actuellement agricoles adjacents constitue donc **la seule solution réaliste, cohérente et proportionnée** pour permettre le développement de l'entreprise dans des conditions viables.

Enfin, la proximité immédiate entre le site existant et la zone d'extension permet de **limiter les nuisances environnementales**, de **réduire l'empreinte carbone liée aux déplacements**, et d'**éviter une artificialisation dispersée du territoire**. En cela, le choix de localisation permet de **minimiser les impacts tout en maximisant l'efficacité** du projet.

En résumé, le projet ne peut être implanté ailleurs sans porter atteinte à la continuité d'exploitation de l'entreprise, à son équilibre économique, ni entraîner des coûts disproportionnés ou des impacts fonciers supérieurs. La **localisation projetée est donc à la fois nécessaire, rationnelle et justifiée**, et constitue la seule option opérationnelle pour permettre la réalisation du projet.

Pays de Pouzauges
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Communauté de communes du Pays de Pouzauges



DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI DU PAYS DE POUZAUGES

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

DECPRO MEC N°1 APPROUVÉE LE : ……..

Pièce 2 : Mise en compatibilité du PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

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

Vu pour être annexé à la délibération,

Madame la Présidente

atelierurbanova
urbanisme & architecture

Eau-Méga
Conseil en Environnement

Eric ENON // ATELIER de l'EMPREINTE
Paysagistes concepteurs

LAVALETTE
Avocats conseils

SOMMAIRE

SOMMAIRE 2

1. PREAMBULE 3

1.1. Contexte reglementaire 3
1.2. Description du projet 3

2. MODIFICATIONS APPORTEES AUX PIECES DU PLUI DU PAYS DE POUZAUGES 5

2.1. Modifications apportees au PADD 5
2.2. Modifications apportees au reglement graphique 5
2.3. Modifications apportees au reglement ecrit 6
2.4. Orientation d'Amenagement et de Programmation 6
2.5. Incidences sur la consommation fonciere du projet de PLUi 6
2.6. Incidences sur le tableau des surfaces du PLUi 7

3. COMPATIBILITE AVEC LE DOCUMENT D'URBANISME INTERCOMMUNAL EN VIGUEUR 8

3.1. Conformite avec le Projet d'Amenagement et de Developpement Durables du PLUi 8
3.2. Compatibilite avec les servitudes d'utilite publique 9

4. ARTICULATION AVEC LES AUTRES PLANS, SCHEMAS, PROGRAMMES OU DOCUMENTS DE PLANIFICATION EN VIGUEUR 10

4.1. Schema de Coherence Territoriale (SCoT) du Pays du Bocage Vendeen 10
4.2. Plan de mobilite simplifiee du Pays de Pouzauges 10
4.3. Programme Local de l'Habitat du Pays de Pouzauges 11
4.4. Plan Climat Air Energie Territorial du Pays de Pouzauges 11
4.5. Schema Regional d'Amenagement, de Developpement Durable et d'Egalite des Territoires (SRADDET) Pays de la Loire 12
4.6. Schema Directeur d'Amenagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2020-2027 13
4.7. Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2022-2027 14

5. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 15

5.1. Geologie, relief, hydrographie 15
5.2. Milieux naturels 16
5.3. Risques et nuisances 22
5.4. Reseaux 24

6. ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 26

7. MODIFICATIONS APPORTEES AU PROJET ENTRE L'ENQUETE PUBLIQUE ET L'APPROBATION 28

7.1. Contexte reglementaire 28
7.2. Origine des demandes d'ajustement 28
7.3 – Tableau detaille des modifications apportees 31
7.4 – Maintien de l'economie generale de la modification de droit commun 32
7.5 – Conclusion 32

NOTE DE PRESENTATION ET DE JUSTIFICATION

1. Préambule

1.1. Contexte règlementaire

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) prescrite le 25 février 2025
- Modification de Droit Commun N°1 (en cours) prescrite le 25 février 2025

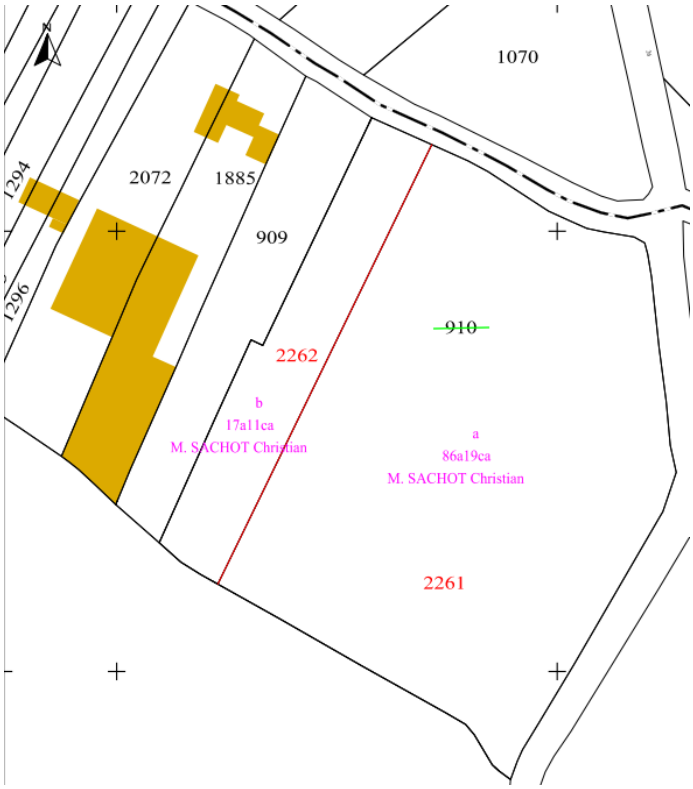
La présente mise en compatibilité a pour objet de **prendre en compte la déclaration de projet relative au projet d'extension de l'entreprise Deslandes Moreau située au Boupère** dont l'intérêt général fait l'objet d'une justification. Ce projet, nécessite diverses adaptations du PLUi du territoire du Pays de Pouzauges

1.2. Description du projet

Le projet est situé au Fief de la Roche, au Sud du bourg de la commune du Boupère



Les parcelles concernées par le projet sont les suivantes : Parcelles E909 et E910 (aujourd'hui subdivisée en parcelles E2261 et E2262)



L'entreprise Deslandes Moreau existe depuis 1901. Elle a évolué et s'est diversifiée, de génération en génération.

Aujourd'hui, l'activité de l'entreprise est basée sur la sous-traitance métallerie : carrosserie, agro-alimentaire, bâtiments, machines spéciales, parcs d'attraction/évènementiel, …

Son dirigeant et ses deux associés sont accompagnés de 45 collaborateurs. L'entreprise évolue, son chiffre d'affaires dépasse 4,5 millions d'euros.

L'entreprise fait désormais face à plusieurs problèmes :

- La séparation des sites et équipes :
- L'inadaptation du site du Boupère

les capacités de productions de l'entreprise s'en trouvent limitées, et par là même la capacité de développement et la pérennité de l'entreprise. Il est donc impératif, dans un délai court, de :

- Regrouper les deux unités de production
- Recréer un espace de travail suffisamment étendu et adapté pour pérenniser et développer l'entreprise

Le regroupement de l'activité ne peut se faire par une installation dans les locaux de Rochetrejoux, inadaptés, insuffisants, et qui n'appartiennent pas à l'entreprise ;

Le site du Boupère n'est pas suffisamment étendu pour recevoir l'ensemble des infrastructures, permettre la déambulation des camions et le stationnement des employés et visiteurs

L'entreprise a donc fait le choix du développement in situ, via l'acquisition de terrains contigus. C'est ce choix que la collectivité souhaite favoriser.

Pour ce faire, l'entreprise entend acquérir les parcelles situées à l'Est (Parcelles 909 et 910), pour une surface de 3 400m² environ, destinée à accueillir l'extension de l'entreprise.

2. Modifications apportées aux pièces du PLUi du Pays de Pouzauges

2.1. Modifications apportées au PADD

Pas de modification

2.2. Modifications apportées au règlement graphique

La mise en compatibilité du PLUi du Pays de Pouzauges vise à étendre une zone UE sur environ 3400 m² et réduire la surface d'une zone A dans les mêmes proportions.

Zoom sur le zonage PLUi du secteur conceré <u>avant mise en compatibilité</u> *(source : PLUi du Pays de Pouzauges)*



Zoom sur le zonage PLUi du secteur concerné <u>après mise en compatibilité</u>



La zone UE voit sa surface augmenter de **3364** m², tandis que la zone A diminue d'autant.

2.3. Modifications apportées au règlement écrit

Pas de modification

2.4. Orientation d'Aménagement et de Programmation

Pas de modification

2.5. Incidences sur la consommation foncière du projet de PLUi

L'extension de la zone UE venant prendre place sur une zone agricole (A) **la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers du projet de PLUi est de 3364 m²**

2.6. Incidences sur le tableau des surfaces du PLUi

Ci-dessous figure le tableau récapitulatif des surfaces des différentes zones du PLUi, avant et après la Mise en Compatibilité N°1 (MEC 1).

Zone du PLUi	Surface totale (ha) AVANT MEC 1	Surface totale (ha) APRES MEC 1	Différence (ha)
1AU	27,50	27,50	-
1AUa	0,54	0,54	-
1AUb	0,82	0,82	-
1AUc	0,33	0,33	-
1AUd	0,95	0,95	-
1AUE	22,38	22,38	-
2AU	4,14	4,14	-
2AUE	16,43	16,43	-
A	19 053,98	19 053,64	- 0,34
Aa	0,66	0,66	-
Ae	30,18	30,18	-
At	1,73	1,73	-
N	5 175,22	5 175,22	-
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	264,90	0,34
UEc	11,91	11,91	-
Ul	73,07	73,07	-
Ur	235,54	235,54	-
Ut	1,10	1,10	-
Uv	102,80	102,80	-
Surface totale (ha)	**32 131,67**	**32 131,67**	**-**

Les seules évolutions contenues dans cette Mise en Compatibilité concernent **l'extension d'une zone UE au Boupère pour une surface de 3364 m², et la réduction de la zone A pour une surface équivalente.**

La présente mise en compatibilité du PLUi du Pays de Pouzauges, dans le cadre d'une déclaration de projet, présente un impact foncier très limité, puisqu'elle n'entraîne qu'une extension très limitée de l'enveloppe urbanisée à l'échelle intercommunale, et aucune création de nouvelle zone à urbaniser. Elle s'inscrit dans une logique d'ajustement ponctuel et maîtrisé du zonage, sans effet significatif sur la consommation d'espace ou les équilibres territoriaux. En ce sens, elle est cohérente avec les principes de sobriété foncière portés par le PLUi et les documents de planification supra-communaux.

3. Compatibilité avec le document d'urbanisme intercommunal en vigueur

3.1. Conformité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi

La déclaration de projet visant à permettre l'extension de l'entreprise Deslandes Moreau et le regroupement de ses activités sur un site unique s'inscrit pleinement dans les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi du Pays de Pouzauges.

Le projet répond directement à l'**Axe 2** du PADD : **« Une ressource économique dynamique, témoin du modèle de développement des usines à la campagne »**, et en particulier à l'**Orientation 4 : Encourager le développement d'une économie de la proximité** (p. 11). Cette orientation appelle à garantir un environnement favorable au maintien et au développement des entreprises locales, en valorisant leur ancrage territorial et leur savoir-faire. Le projet, qui concerne une entreprise employant 45 salariés et réalisant plus de 4,5 millions d'euros de chiffre d'affaires, participe pleinement à cette ambition, en renforçant sa capacité d'action et sa compétitivité tout en consolidant son implantation locale.

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

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

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

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

Il est également conforme à **l'Orientation 5 « Suivre une stratégie d'implantation de l'habitat et de l'économie active » et notamment son action 5.2 « Maintenir le dynamisme entrepreneurial »**, qui vise à **réhabiliter et valoriser les potentiels économiques existants**, tout en respectant une logique de **modération de la consommation foncière** (p. 15). Le projet ne procède pas à une extension démesurée, mais à une optimisation du foncier en continuité directe d'un site déjà occupé par l'entreprise. Ce faisant, il limite autant que possible l'impact sur les espaces agricoles et n'induit pas de création de nouvelle zone économique diffuse.

Action 5.2 : Maintenir le dynamisme entrepreneurial et le repenser suivant un maillage alliant proximité, innovation et ouverture vers l'extérieur

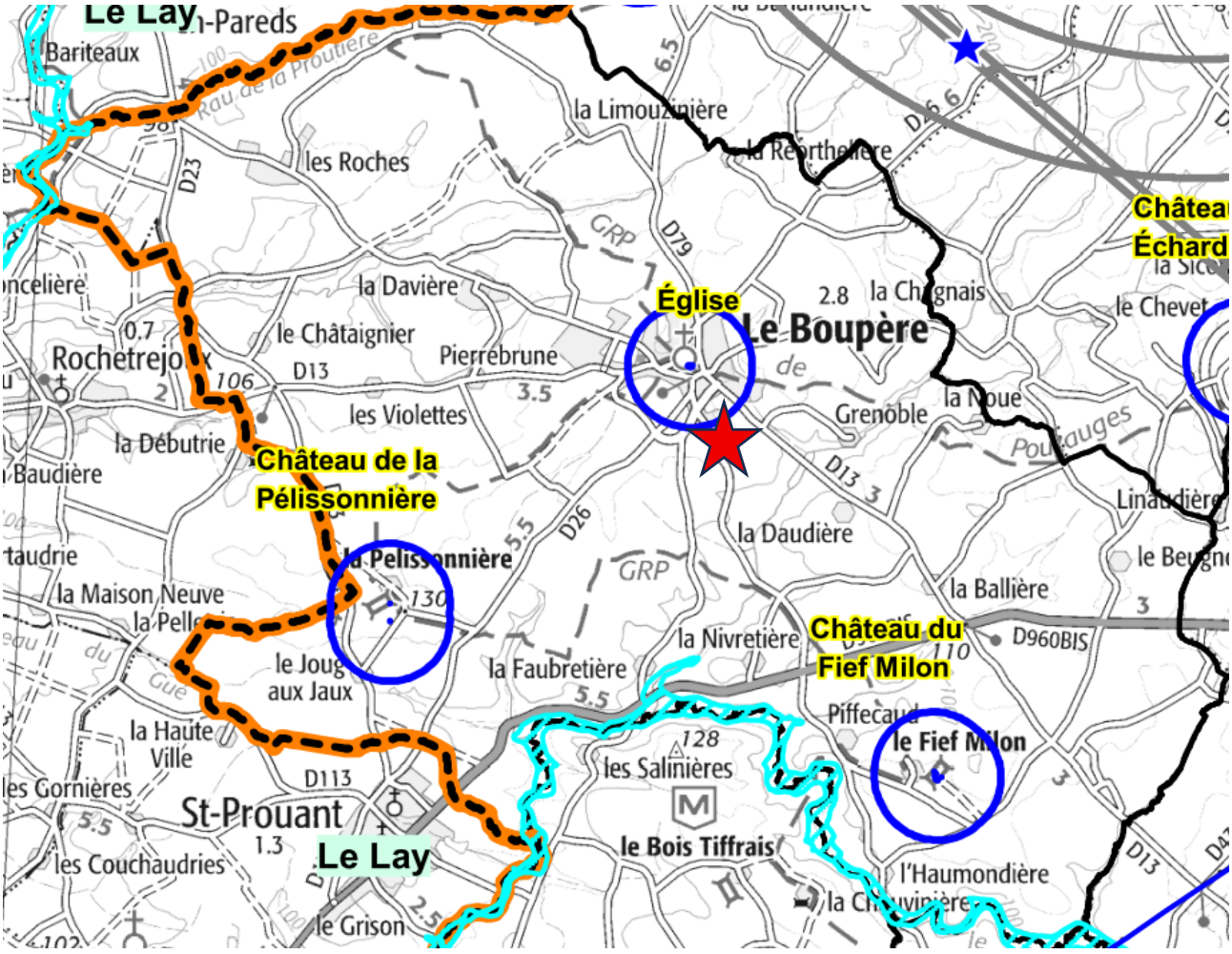
- **Réhabiliter et valoriser les potentiels économiques existants** et s'engager, comme pour le développement de l'habitat, à une **modération de la consommation des espaces**, dans le cadre des objectifs chiffrés de superficies maximales fixés par le SCoT.

Enfin, le projet participe à la **pérennisation d'emplois industriels non délocalisables** en milieu rural, un enjeu particulièrement souligné par le PADD dans l'ensemble des orientations relatives à l'attractivité du territoire et à la structuration de l'activité économique. En sécurisant l'activité d'une entreprise implantée localement, il contribue à renforcer le tissu économique local, à assurer un développement équilibré, et à maintenir une base productive en cohérence avec le modèle territorial valorisé par le PLUi.

Au regard de ces éléments, la déclaration de projet peut être considérée comme **pleinement conforme aux objectifs et orientations du PADD**, qu'elle vient appuyer de manière concrète et ciblée.

3.2. Compatibilité avec les servitudes d'utilité publique

Extrait du plan des servitudes d'utilité publiques (zoom sur la commune du Boupère)



AC1 monument historique
AC4 patrimoine architectural
AS1 eau potable et minérale
captage

I3 canalisation gaz
I4 ligne électrique
PM1 risque naturel prévisible

PT1 perturbation électromagnétique
PT2 radioélec. obstacle
PT3 en conduite / en pleine terre
télécommunication

T1 SNCF réseau
T7 non représentée
aéronautique dégagement

Le site de projet ★ n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

4. Articulation avec les autres plans, schémas, programmes ou documents de planification en vigueur

Selon l'article L.131-7 du Code de l'urbanisme, les PLU doivent être compatibles 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).

La Communauté de communes du Pays de Pouzauges dispose d'un SCoT, approuvé en 2017. Le SCoT du Pays du Bocage Vendéen étant ancien, il n'a pas intégré les nouveaux documents de rang supérieur. Il est ainsi exposé ci-après l'articulation de la mise en compatibilité du PLUi avec :

- Le SRADDET Pays de la Loire approuvé le 07/02/2022
- Le SDAGE 2022-2027
- Le PGRI 2022-2027

4.1. Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Bocage Vendéen

L'extension d'environ 3 400 m² de la zone UE, au détriment d'une surface équivalente classée en zone A, dans le cadre de la présente mise en compatibilité du PLUi, est compatible avec les orientations du SCoT du Pays du Bocage Vendéen.

La perte de surface agricole est marginale, sans impact sur l'organisation du foncier agricole environnant.

L'opération est localisée, justifiée et strictement encadrée : elle concerne une emprise attenante à une zone urbaine existante, destinée à accueillir le regroupement d'une activité économique locale. Elle n'entraîne aucune urbanisation diffuse, ne modifie pas la structure territoriale, et respecte les principes de sobriété foncière et de valorisation du tissu économique promus par le SCoT.

Cette mise en compatibilité du PLUi est donc compatible avec le SCoT du Pays du Bocage Vendéen

4.2. Plan de mobilité simplifiée 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

La mise en compatibilité du PLUi ne traite pas du développement des mobilités. Elle vise à permettre le développement d'une activité existante, par conséquent elle ne modifie pas les modalités de transport et de déplacement sur le territoire.

Cette mise en compatibilité du PLUi est donc compatible avec le Plan de mobilité simplifié du Pays de Pouzauges.

4.3. Programme Local de l'Habitat du Pays de Pouzauges

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

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

L'extension de la zone UE sur environ 3 400 m², dans le cadre de la présente déclaration de projet, est parfaitement compatible avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays de Pouzauges, dans la mesure où elle concerne exclusivement une zone à vocation économique et n'a aucun lien avec la production de logements.

Elle ne modifie ni les zones dédiées à l'habitat, ni les capacités d'accueil résidentiel prévues par le PLUi, et n'affecte donc pas les objectifs quantitatifs ou qualitatifs définis dans le PLH. **Cette mise en compatibilité du PLUi est donc compatible avec le PLH du Pays de Pouzauges.**

4.4. 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
- …

Le projet d'extension d'une entreprise industrielle sur la commune, visant à regrouper ses activités sur un site unique, est **pleinement compatible avec les orientations stratégiques du PCAET du Pays de Pouzauges**.

Il s'inscrit directement dans l'**Axe 2** du plan d'actions : **« Soutenir un développement économique local qui s'engage dans un processus de résilience »**, en cohérence avec les ambitions du territoire de **maintenir et structurer une activité économique locale pérenne, ancrée, et adaptée aux enjeux climatiques et énergétiques**.

Le projet contribue à la **limitation des déplacements** liés à une organisation aujourd'hui éclatée sur deux sites, ce qui correspond aux objectifs de réduction des émissions de GES du secteur des transports (Action 2.5 et Action 3.6). En regroupant l'activité en un seul lieu, il permet de rationaliser les flux internes, d'optimiser les usages énergétiques, et de limiter les besoins logistiques superflus.

Par ailleurs, bien que situé en lisière de zone agricole, le projet est **contenu dans son emprise**, **évite toute artificialisation diffuse**, et **n'impacte pas une exploitation en activité**, respectant ainsi l'esprit de **l'Axe 4 du PCAET : Préserver les ressources naturelles et l'identité du territoire**. L'impact foncier est réduit, maîtrisé, et pourrait être compensé si besoin selon les principes environnementaux portés par le PCAET.

Enfin, ce projet économique est susceptible de s'inscrire dans une logique de **sobriété énergétique** (Axe 3), notamment par l'optimisation des bâtiments à construire (avec potentiel de recours à des matériaux durables, voire biosourcés – Action 2.4), en phase avec la stratégie de résilience territoriale définie à horizon 2026 et au-delà.

Ainsi, par sa contribution au **maintien de l'emploi local**, à **l'efficacité organisationnelle**, et à une **consommation maîtrisée des ressources**, le projet respecte les engagements du PCAET et participe à la transition écologique du territoire de manière pragmatique et équilibrée.

La mise en compatibilité est donc compatible avec le Plan Climat Air Energie Territorial du Pays de Pouzauges.

4.5. Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) Pays de la Loire

Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) est l'outil que chaque Région doit élaborer pour réduire les déséquilibres et offrir de nouvelles perspectives de développement et de conditions de vie, conformément à la loi NOTRe. Il encadre les orientations des stratégies et des actions opérationnelles des collectivités territoriales vers un aménagement plus durable, à travers notamment les futurs documents de planification que celles-ci élaboreront.

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**

Le projet de mise en compatibilité du PLUi du Pays de Pouzauges, visant à permettre l'extension d'une entreprise de métallerie existante par l'ouverture de 3 400 m² de terrains à urbaniser, en lisière d'une zone urbaine résidentielle, reste **compatible avec les règles prescriptives du SRADDET des Pays de la Loire**.

Il s'inscrit dans une logique de **développement économique local maîtrisé**, conforme à la **Règle n°4 – Gestion économe du foncier** (p. 14), qui impose d'appliquer la séquence **éviter – réduire – compenser**. En l'absence de foncier disponible ou adapté à proximité dans une zone d'activité, et en raison de la nécessité impérative de regrouper les sites de production, l'extension en continuité immédiate du site existant constitue **l'unique solution fonctionnelle**, limitant ainsi l'artificialisation dispersée.

Par ailleurs, bien que le projet ne se situe pas dans une zone d'activité planifiée, il ne contredit pas la **Règle n°6 – Aménagement durable des zones d'activités** (p. 18), dans la mesure où il ne crée pas un nouveau pôle, mais vient renforcer un site existant en zone déjà urbanisée. Il s'inscrit dans une logique de **densification raisonnée** à la frange de l'urbanisation, évitant l'éparpillement des activités en milieu rural.

Enfin, l'extension ne remet pas en cause la vocation agricole des espaces environnants au sens de la **Règle n°5 – Préservation des espaces agricoles** (p. 16). Elle concerne une emprise réduite, ne compromettant pas une exploitation active ni une zone d'enjeu agronomique ou écologique fort, et sera le cas échéant soumise aux obligations de compensation prévues.

En assurant la pérennité d'une entreprise industrielle de 45 salariés, le projet s'aligne avec les objectifs structurants du SRADDET en matière de **revitalisation des territoires ruraux** (objectif 20), de **soutien à l'économie locale** et de **sobriété foncière**, en privilégiant l'optimisation d'un site existant sans consommation excessive d'espace.

La mise en compatibilité est compatible avec le SRADDET des Pays de la Loire.

4.6. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2020-2027

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 présente procédure d'évolution 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 et de la protection des nappes :

Le site faisant l'objet de la mise en compatibilité se trouve à plusieurs centaines de mètres des cours d'eau les plus proches. De plus, il ne se situe pas au sein d'un périmètre de protection de captage. Conformément aux règles du PLUi, les eaux pluviales seront traitées prioritairement à la parcelle et, seulement en cas de nécessité technique avérée, pourront être au besoin en partie reversée dans un réseau public d'assainissement des eaux pluviales.

S'agissant de la consommation d'eau potable :

L'activité étant déjà existante, la mise en compatibilité permettant l'extension n'augmentera pas significativement la consommation en eau potable.

S'agissant de la protection des zones humides :

La commune dispose d'un inventaire des zones humides. Le site de la mise en compatibilité se situe en-dehors des zones humides inventoriées.

La mise en compatibilité du PLUi est compatible avec les orientations fondamentales du SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027.

4.7. Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2022-2027

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

Le site de la mise en compatibilité du PLUi hors des zones inondables.

La procédure d'évolution 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.

La mise en compatibilité du PLUi est compatible avec le PGRI Loire-Bretagne 2022-2027.

5. Etat initial de l'Environnement

5.1. Géologie, relief, hydrographie

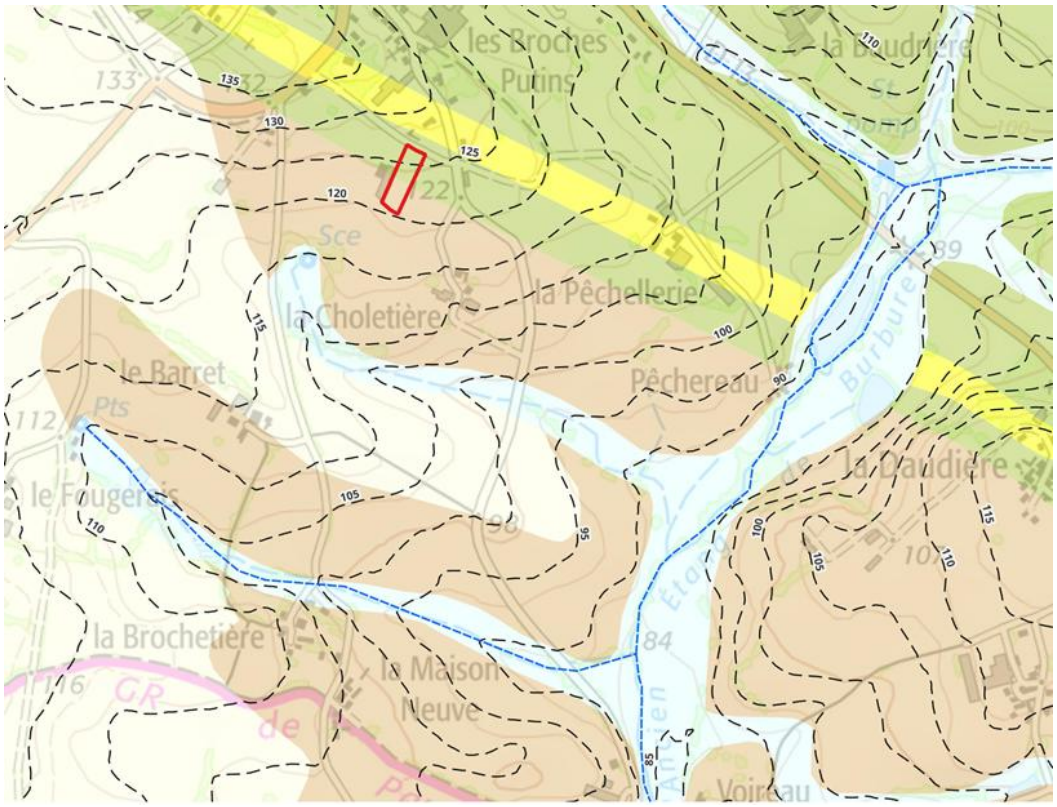
Les différents épisodes métamorphiques et tectoniques passés ont façonné le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Pouzauges.

Au Nord, un relief plus marqué est issu des élévations et cisaillements successifs, résultant en un paysage dominé par les prairies et le bocage. Les sols sableux issus de la dégradation des granites sont moins favorables aux cultures.

Au Sud, le plateau schisteux a permis la pédogénèse de sols limoneux plus favorables aux cultures céréalières. Au droit des vallées du Grand Lay, du petit Lay et de la Sèvre Nantaise, les dépôts alluvionnaires argilo-sableux dérivent du démantèlement des altérites. Ses fonds de vallées humides fournissent des prairies permanentes propices à l'élevage.

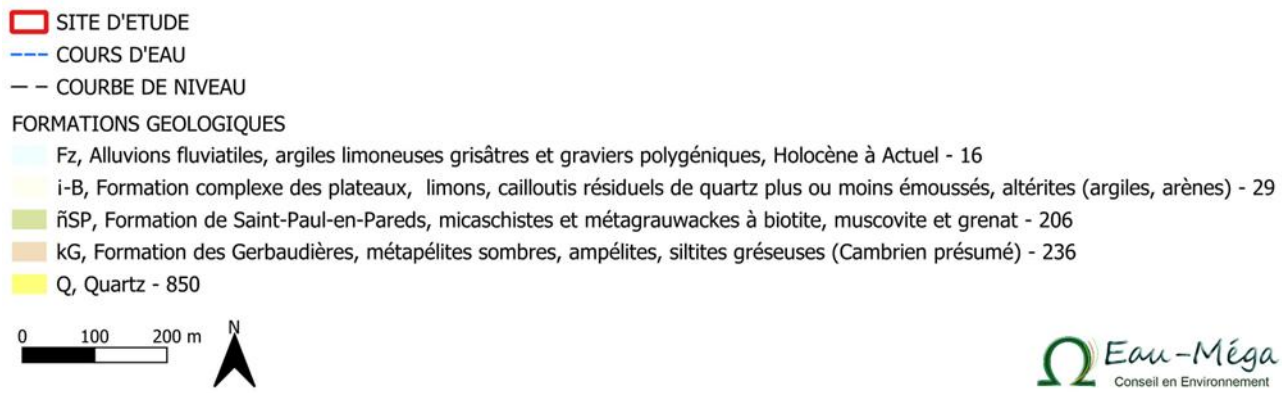


Le site d'étude repose sur des roches métamorphiques du Massif armoricain composées essentiellement de schistes, à une altitude comprise entre 126 et 121 m NGF. Une pente moyenne de 5% forme une déclivité du Nord vers le Sud. Aucun cours d'eau ne se situe à proximité immédiate. Un fond de vallon situé à 270 mètres au Sud des limites du site d'étude dirige les eaux vers le ruisseau de l'ancien étang de Burbure. Ce petit cours d'eau se situe à plus de 700 mètres à l'Est du site. Il finit sa course dans le Grand Lay, 2 km plus loin.



Géologie, relief, hydrographie (source : BRGM, IGN, BD TOPAGE) - Légende page suivante

LEGENDE



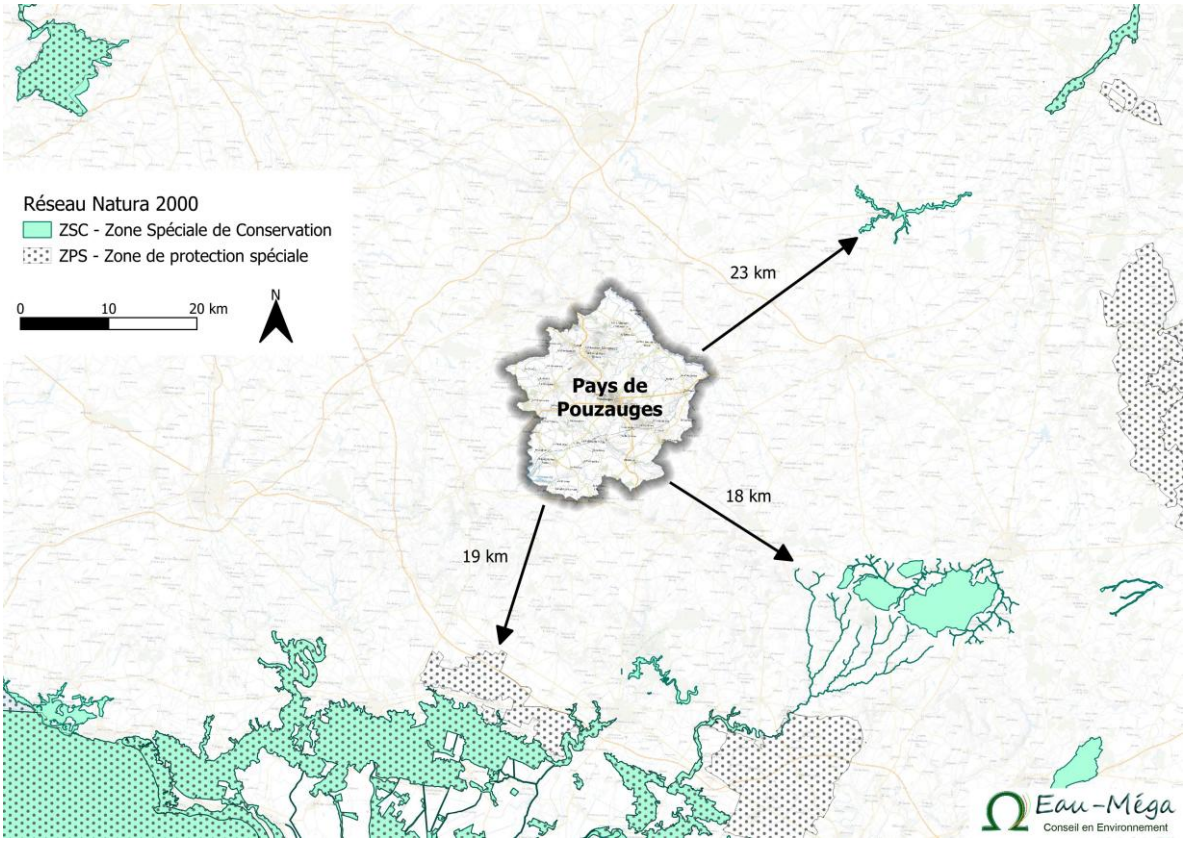
5.2. Milieux naturels

Le territoire du PLUi n'est pas concerné par :

- Un site désigné Natura 2000
- Un cœur de parc national
- Une réserve naturelle
- Un site inscrit ou classé
- Un espace concerné par un arrêté de protection de biotope

S'agissant du réseau Natura 2000 :

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



Réseau Natura 2000 autour du territoire du Pays de Pouzauges

Les sites d'intérêt écologique et/ou patrimoniaux existants sur le territoire de la Communauté de Communes sont détaillés dans les chapitres qui suivent.

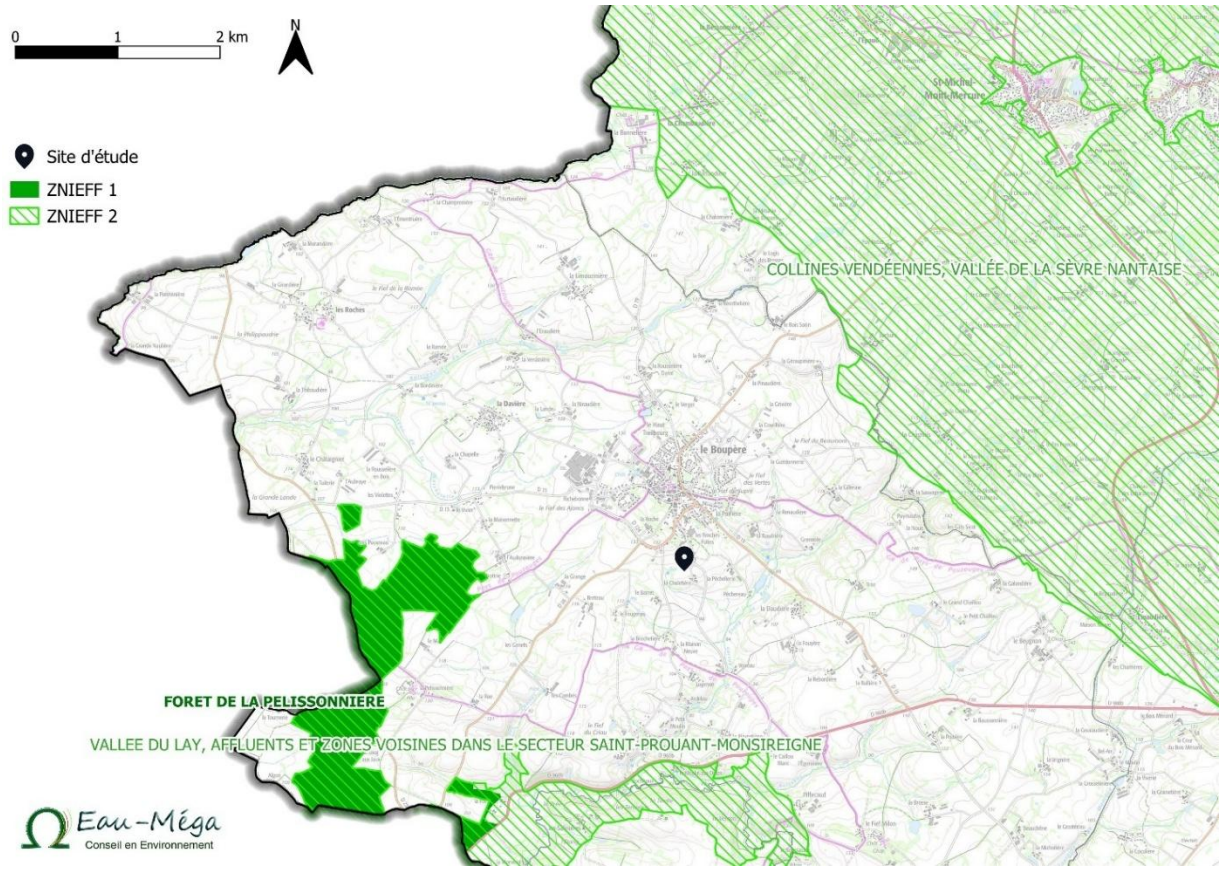
5.2.1. Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Le territoire du PLUi est concerné par 2 ZNIEFF de type 2 (grands ensembles d'intérêt écologique) et 12 ZNIEFF de type 1 (secteurs à fort intérêt biologique ou écologique).

Les ZNIEFF situées sur la commune du Boupère, sur laquelle prend place le projet, sont listées dans le tableau ci-dessous. Celui-ci renseigne également la distance entre ces sites et le site d'étude.

Type	Intitulé	Enjeux	Distance au site d'étude
ZNIEFF de **type 1**	Forêt de la Pelissonière	Forêt, mares forestières, étang, prairie humide. Intérêt botanique, ornithologique et entomologique.	1,9 km
ZNIEFF de **type 2**	Vallée du Lay, affluents et zones voisines dans le secteur Saint-Prouant-Monsireigne	Liaison entre les ZNIEFF de type 1 situées à proximité de la vallée du Lay. Intérêt ornithologique.	1,9 km
ZNIEFF de **type 2**	Collines vendéennes, vallée de la Sèvre Nantaise	Alternance de coteaux secs avec vallons plus ou moins humides. Intérêt botanique et entomologique.	2,2 km

La carte ci-après permet de situer le secteur de la mise en compatibilité par rapport aux ZNIEFF les plus proches.



ZNIEFF (source : INPN)

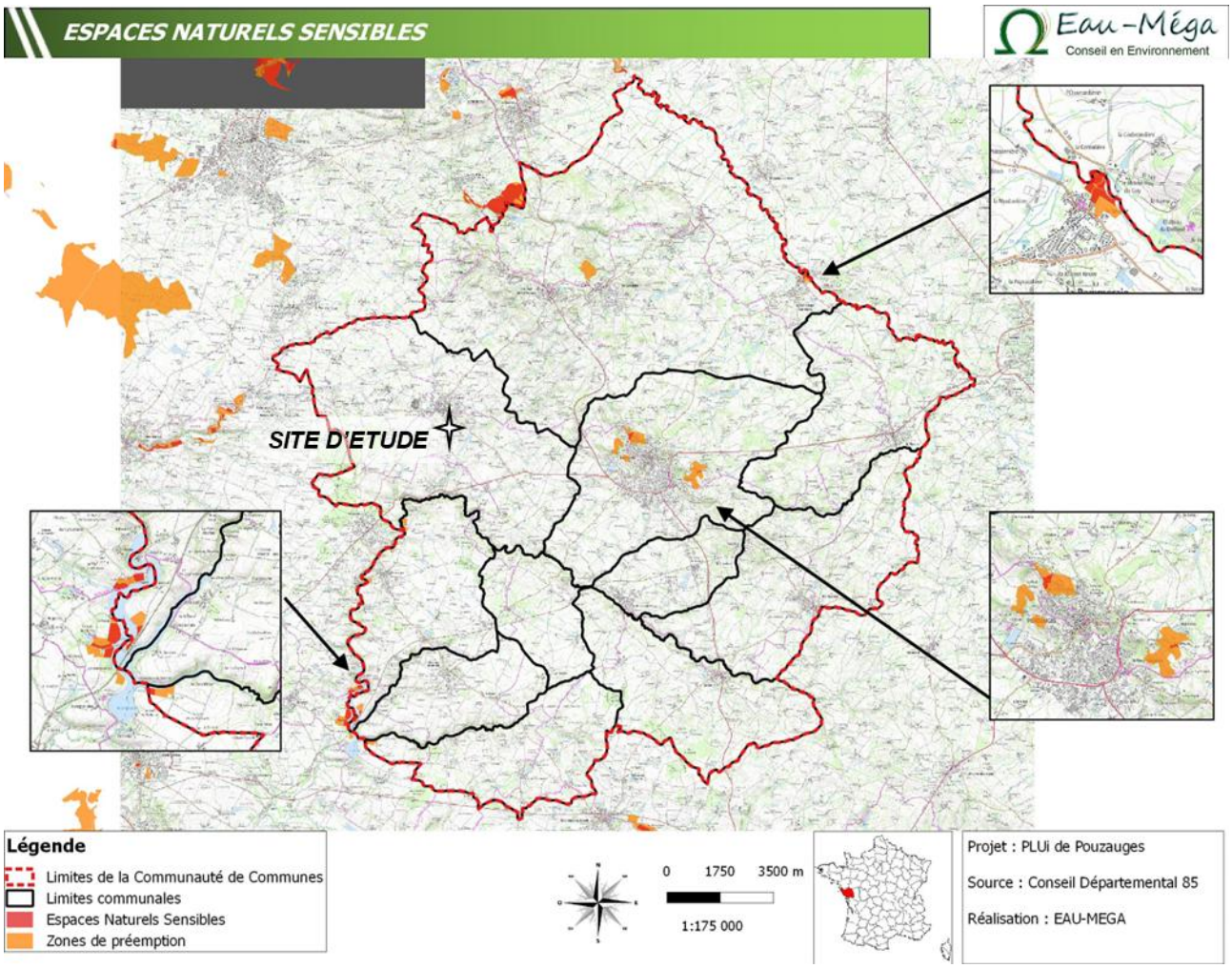
Le site d'étude n'est pas concerné par le réseau de ZNIEFF et se trouve à distance des zones les plus proches.

5.2.2. Espaces Naturels Sensibles (ENS)

A l'échelle de la Communauté de Communes, plusieurs sites sont propriété ou sont des zones de préemption du conservatoire des Espaces Naturels Sensibles. Il s'agit de bois ou de bord de rivière qui sont protégés pour leur intérêt écologique.

La carte en page suivante localise le site d'étude par rapport aux ENS du territoire.

Aucun site ENS ne se situe sur la commune du Boupère, ni à moins de 3 km du site d'étude.



Espaces Naturels Sensibles (source : PLUi)

5.2.3. Zones humides

A l'occasion de l'élaboration du PLUi, le CPIE a été missionné par la Communauté de Communes pour réaliser un inventaire des zones humides. La carte ci-contre localise le site d'étude par rapport aux zones humides inventoriées et validées. Aucune zone humide n'a été inventoriée sur le site. La plus proche a été délimitée dans le fond de vallée située en contre-bas à 270 mètres au Sud du site.



Zones humides inventoriées (source : PLUi)

Les données d'inventaire du CPIE sont confortées par les constats suivants :

- Le secteur étudié ne se situe pas dans un point bas. Au contraire, il se trouve même à proximité d'un point haut. En effet, le site est à une altitude de 121-126 m NGF. Le point haut le plus proche culmine à 135 m NGF. Sa situation en légère déclivité oriente les eaux de surface vers les points de rétention et le réseau hydrographique.
- Le site se trouve à distance des cours d'eau (le plus proche est à 700 mètres) et n'est concerné par aucun plan d'eau.
- Il ne se situe pas dans un secteur de remontées de nappes (cf. carte chapitre 5.3).
- Il n'est pas concerné par les enveloppes de prélocalisation des zones humides identifiées par la DREAL.

Le site d'étude ne fait l'objet d'aucune suspicion de présence de zone humide.

5.2.4. Trame verte et bleue

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, le CPIE a été missionné par la Communauté de Communes pour préciser la trame verte et bleue à l'échelle communale. Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés à l'issue de ces études sont cartographiés ci-après. La carte illustre le bourg du Boupère, le site d'étude en continuité Sud de l'enveloppe urbaine et les continuités écologiques qui s'étendent au Sud de la commune.



Continuités écologiques identifiées au Sud de la commune du Boupère (source : PLUi, CPIE)

Le site d'étude se situe hors des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques de la commune.

5.2.5. Caractérisation des milieux sur le site du projet

Le site faisant l'objet de la présente mise en compatibilité prend place sur des parcelles cultivées. Elles sont identifiées comme cultures de blé dur d'hiver dans le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de l'année 2023.

L'emprise étudiée ne comprend aucun élément arboré, ni arbustif.

S'agissant des abords, les parcelles semées avec la même culture forment un ensemble s'étendant sur 3,6 ha. Ainsi, à l'instar du site d'étude, ses abords sont cultivés, sans autre végétation existante. Les prairies les plus proches sont situées à 90 mètres des limites séparatives. Un petit réseau de haies bocagères accompagne le fond de vallon situé 270 mètres au Sud.

Au Nord, le site est bordé par la voirie (Fief de la Roche). De l'autre côté de la rue, les milieux sont anthropisés par des constructions, des jardins et une parcelle de vignes. En arrière-plan s'étend le bourg de la commune du Boupère.

Le site d'étude est localisé en continuité de l'entreprise de métallerie Deslandes Moreau, afin de permettre l'extension de l'activité. Sa frange Ouest est donc entièrement anthropisée, imperméabilisée et bâtie.



Vue aérienne du site d'étude (source : Google Satellite)



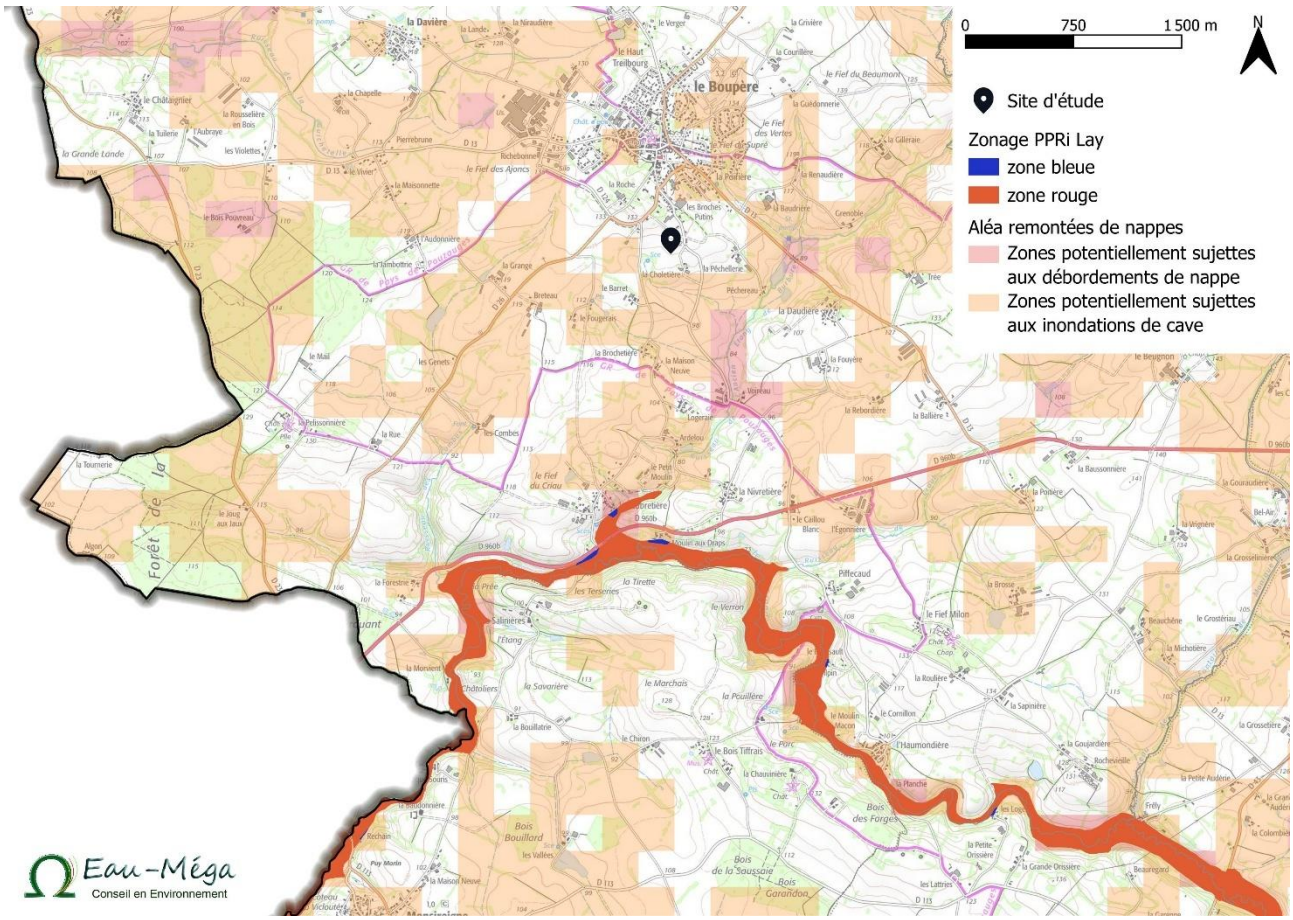
Prise de vue du site d'étude (source : Google Street View, image datée de février 2025)

Le site d'étude ne présente aucun enjeu écologique notable.

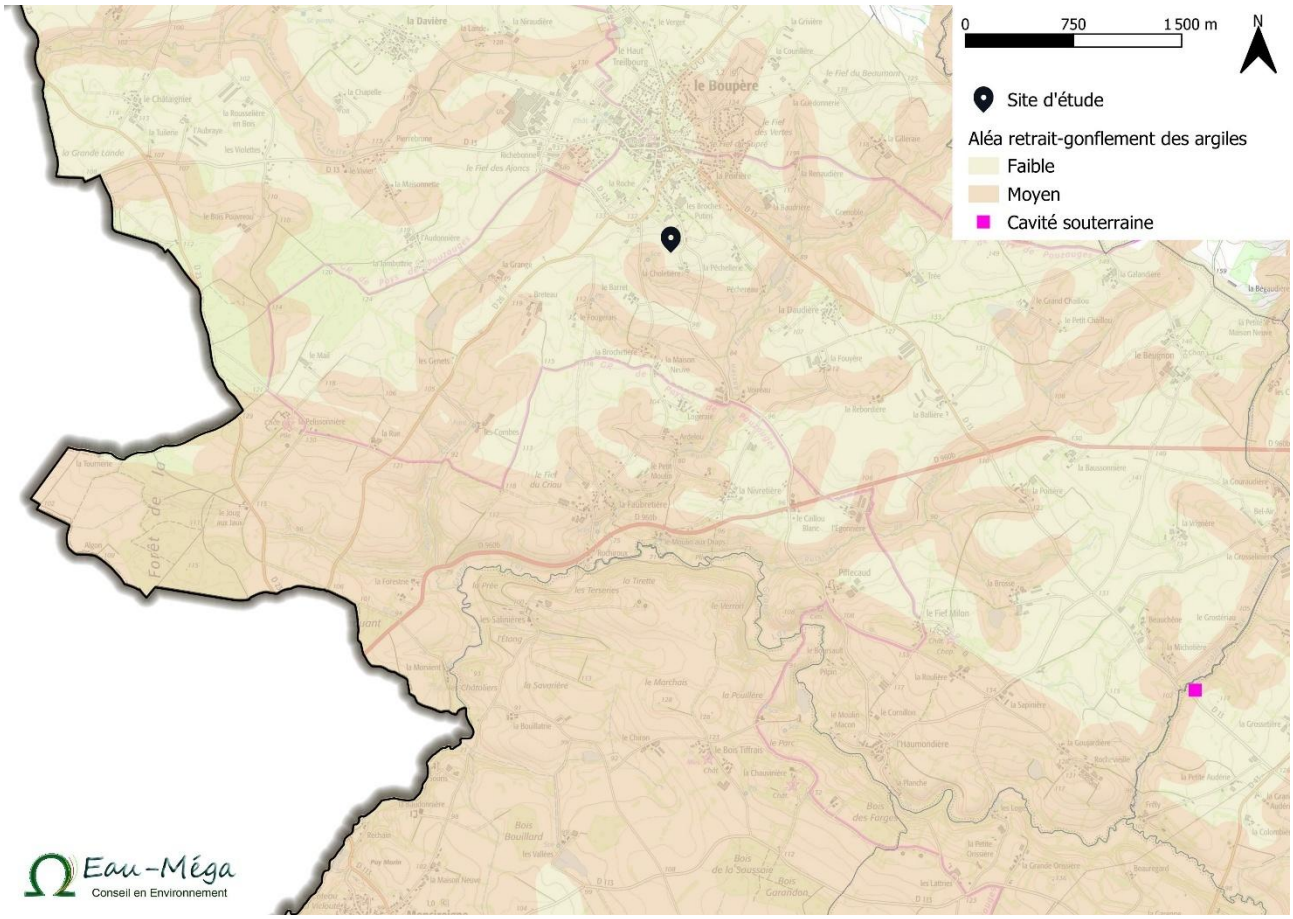
5.3. Risques et nuisances

Le tableau ci-dessous expose la situation du territoire du PLUi vis-à-vis des risques et des nuisances et détaille les implications pour le site concerné par la présente mise en compatibilité.

Type de risque	Caractérisation à l'échelle du territoire du PLUi	Caractérisation à l'échelle du site faisant l'objet de la mise en compatibilité du PLUi
Inondations	Le PLUi identifie comme zones soumises au risque d'inondation les abords du Lay et de la Sèvre Nantaise. Les zones inondables de ces deux cours d'eau sont cartographiées et réglementées par des PPRi. Par ailleurs, le territoire est également concerné par l'aléa remontées de nappes.	**Le site d'étude se situe hors des zones inondables liées au débordement du Grand Lay et aux remontées de nappes.** La localisation du site par rapport aux zones soumises au risque d'inondation est illustrée sur la carte présentée après ce tableau.
Mouvements de terrain	Le risque sismique est modéré sur tout le territoire. L'aléa retrait-gonflement des argiles est faible à moyen sur l'ensemble du territoire. Le PLUi en vigueur recense 16 cavités souterraines sur son territoire. Elles sont associées à un risque d'effondrement.	**Le site d'étude se trouve sur un aléa de retrait-gonflement des argiles faible.** **La cavité souterraine la plus proche se situe à 4,7 km du site** (source : BRGM, 2025). L'aléa retrait-gonflement des argiles et la cavité souterraine sont localisées sur la carte à la suite du tableau.
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	Le PLUi en vigueur recense 20 ICPE et 46 ICPE agricoles à l'échelle intercommunale. La base de données consultée en juin 2025 fait état de 20 ICPE sur la commune du Boupère (source : Géorisques)	**Aucune ICPE ne se situe à proximité du site d'étude.** La plus proche se trouve à l'Ouest du bourg du Boupère, dans la zone artisanale Les Bourgeries, à près d'1,5 km du site d'étude. Elle est représentée sur l'extrait cartographique ci-après.
Sols pollués	Le PLUi n'identifie aucun site faisant l'objet d'une pollution avérée (ex-BASOL) sur le territoire du PLUi. De même, la base de données consultée en juin 2025 ne fait état d'aucun site pollué sur la commune du Boupère (source : Géorisques, bases de données ex-BASOL, SIS et SUP)	Par extension, **aucun site faisant l'objet d'une pollution des sols ne se situent à proximité du site d'étude.**
Transport de matières dangereuses (TMD)	Le PLUi localise le risque TMD au droit de la RD 752, de la RD 960B et d'une conduite de gaz. Sur ces 3 linéaires, seule la RD 960B traverse la commune du Boupère.	**La RD 960B se situe à près de 2 km du site d'étude**. Le projet associé à la mise en compatibilité est une extension d'une activité déjà existante, sans problématique connue sur les modalités de transport. Un accès à la métallerie existe par la RD 26.



Zones soumises au risque d'inondation d'origines par débordement du Grand Lay (source : PPRi) et par remontées de nappes (source : BRGM)



Aléa retrait-gonflement des argiles et cavités souterraines (source : BRGM)

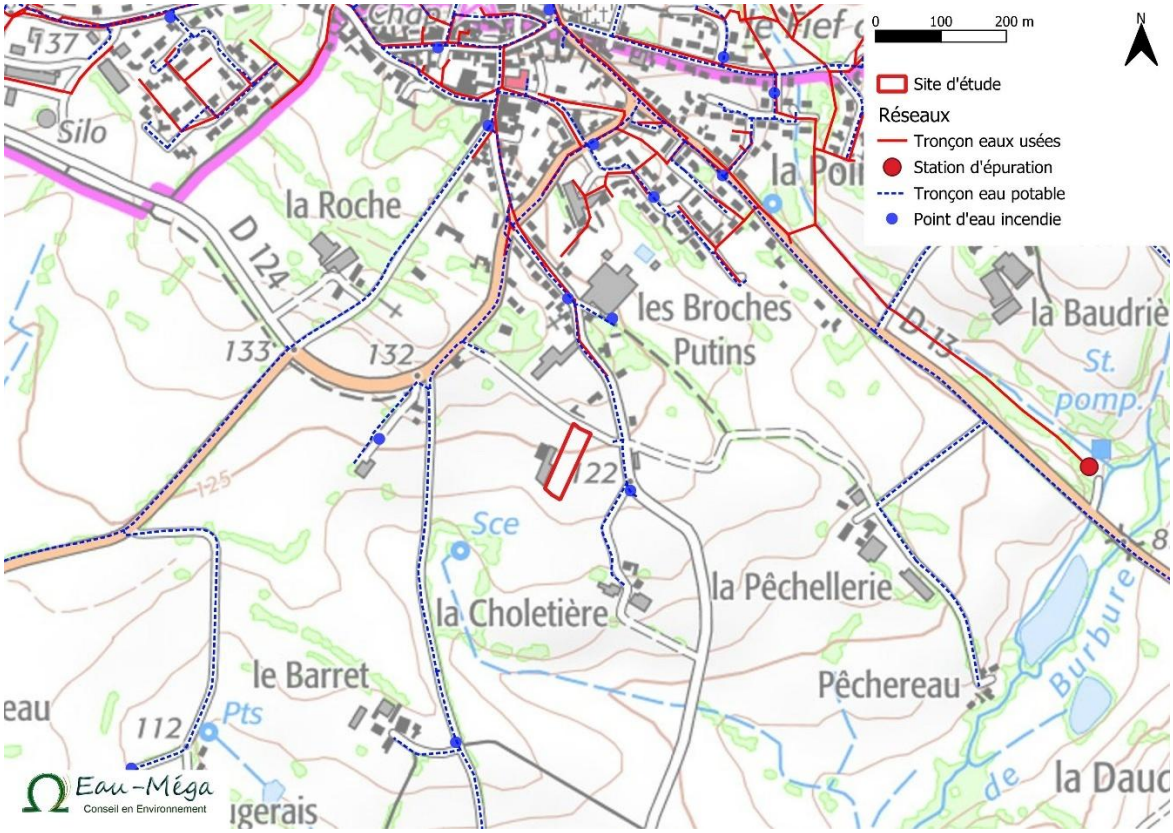


Localisation de l'ICPE la plus proche par rapport au site d'étude (source : Géorisques)

Le site d'étude n'est concerné par aucun risque connu sur la commune. Les incidences sur les risques et nuisances de la mise en compatibilité et du projet associé sont abordés dans le chapitre 6.

5.4. Réseaux

La carte ci-dessous illustre les éléments des réseaux de gestion et de distribution des eaux existants à proximité du site d'étude.



Tronçons et ouvrages associés au réseau d'eau potable et de gestion des eaux usées

5.4.1. Assainissement des eaux usées

Le site d'étude se situe en zone d'assainissement non-collectif sur le zonage associé au Schéma Directeur des Eaux Usées intercommunal (récemment finalisé et prochainement approuvé). Sur la cartographie ci-dessus, les tronçons d'assainissement collectif s'arrêtent de l'autre côté de la voirie.

Les dispositions du règlement écrit en vigueur s'appliquent : « Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur. »

L'activité existante dispose déjà d'un système de gestion de ses eaux usées. En conformité avec les exigences du règlement écrit et selon les exigences des contrôles effectués par le Service Public d'Assainissement Non-Collectif (SPANC), **l'extension de l'activité devra bénéficier d'une installation conforme et suffisante afin de pouvoir procéder au dépôt d'un permis de construire.**

5.4.2. Gestion des eaux pluviales

Une noue existante collecte les eaux ruisselant depuis la voirie (Fief de la Roche). Le site de l'activité existante est bordé d'espaces non imperméabilisés.

De même que précédemment, l'extension de l'activité sera soumise au règlement écrit du PLUi : « Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. […] Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés. »

L'aménagement du site dédié à l'extension de l'activité sera donc soumis à ces règles privilégiant la gestion à la parcelle et devra s'y conformer au moment du dépôt du permis de construire.

5.4.3. Raccordement à l'eau potable

Comme l'illustre la carte présentée en début de chapitre, le site est desservi par le réseau d'eau potable.

Le règlement écrit du PLUi impose que « Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. »

5.4.4. Défense incendie

Comme l'illustre la carte présentée en début de chapitre, **le site dispose d'un accès à un point d'eau de défense contre les incendies à environ 100 mètres**, accessible depuis le Fief de la Roche.



Poteau incendie avec l'entreprise Deslandes Moreau visible en arrière-plan (source : Google Street View, image datée de février 2025)

5.4.5. Périmètre de protection de captage

La Communauté de Communes de Pouzauges est concernée par les périmètres de protection de trois captages :

- La retenue de Rochereau
- Le captage de la Pommeraie-sur-Sèvre
- Le captage de Pouzauges

Aucun de ces périmètres ne concerne la commune du Boupère, ni le site d'étude.

6. Analyse des incidences sur l'environnement

Le tableau qui suit :

- Liste les enjeux environnementaux analysés
- Rappelle les conclusions de l'état initial de l'environnement (chapitre 5)
- Evalue les incidences de la mise en compatibilité du PLUi au regard de la situation du projet vis-à-vis des enjeux environnementaux relevés dans l'état initial
- Synthétise le niveau d'incidence pour une lecture rapide par un code couleur
  Le code couleur utilisé est le suivant :



Incidences positives — Incidences nulles — Incidences négatives

Enjeux environnementaux		Conclusions de l'état initial	Incidences sur l'environnement
MILIEUX NATURELS	Réseau Natura 2000	Les sites Natura 2000 les plus proches se situent à près de 20 km des limites intercommunales.	La mise en compatibilité 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 Elle n'aura pas d'incidence sur le réseau Natura 2000.
	Autres zonages du milieu naturel	Le site d'étude n'est concerné par aucun zonage du milieu naturel.	La mise en compatibilité n'aura pas d'incidence sur les milieux naturels d'intérêt écologique identifiés voire réglementés par des zonages de protection et/ou d'inventaire.
	Zones humides	Aucune zone humide n'a été inventoriée sur le site d'étude.	La mise en compatibilité n'aura pas d'incidence sur les zones humides.
	Trame verte et bleue	Le site d'étude se situe hors des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques.	La mise en compatibilité n'aura pas d'incidence sur la trame verte et bleue.
	Habitats naturels sur le site	Le site d'étude ne présente aucun enjeu écologique notable.	Le reclassement d'une zone A en UE et l'extension de l'entreprise de métallerie aura pour effet une consommation d'espace. Toutefois, cette incidence est à modérer au regard : - Des surfaces concernées (3364 m² sur une culture de 3,6 ha) - Du faible niveau d'enjeu sur le site concerné La mise en compatibilité aura une incidence négligeable sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Enjeux environnementaux		Conclusions de l'état initial	Incidences sur l'environnement
RISQUES ET NUISANCES	Risque d'inondation	Le site d'étude se situe hors des zones inondables liées au débordement du Grand Lay et aux remontées de nappes.	La mise en compatibilité n'augmentera ni l'aléa, ni l'exposition des biens et des personnes. Elle a une incidence nulle au regard des risques naturels.
	Risque de mouvements de terrain	Le site d'étude se trouve sur un aléa de retrait-gonflement des argiles faible. Il n'est pas concerné par une cavité susceptible d'occasionner un effondrement.	
	Risques industriels, nuisances et pollutions	Aucune ICPE, ni sol pollué, ni infrastructure de transport de matières dangereuses ne se situe à proximité du site d'étude.	S'agissant de l'extension d'une activité déjà existante, la mise en compatibilité n'occasionnera pas de nouveau risque (pollution…), ni nuisance (circulation, bruit…). La mise en compatibilité a une incidence nulle au regard des risques industriels, des nuisances et des pollutions.
RESEAUX	Assainissement des eaux usées	Le site d'étude se situe en zone d'assainissement non-collectif. L'activité existante dispose déjà d'un système de gestion de ses eaux usées.	Conformément au règlement écrit du PLUi, l'extension de l'activité devra bénéficier d'une installation conforme et suffisante afin de pouvoir procéder au dépôt d'un permis de construire. Dans la mesure où le PLUi encadre l'assainissement des eaux usées et que la mise en compatibilité ne modifie pas ces dispositions, cette dernière a une incidence négligeable voire nulle.
	Gestion des eaux pluviales	Une noue existante collecte les eaux ruisselant depuis la voirie (Fief de la Roche). Le site de l'activité existante est bordé d'espaces non imperméabilisés.	L'aménagement du site dédié à l'extension de l'activité sera soumis aux règles du PLUi privilégiant la gestion à la parcelle et devra s'y conformer au moment du dépôt du permis de construire. Dans la mesure où le PLUi encadre la gestion des eaux pluviales et que la mise en compatibilité ne modifie pas ces dispositions, cette dernière a une incidence négligeable voire nulle.
	Alimentation en eau potable	Le site est desservi par le réseau d'eau potable.	L'extension pourra bénéficier d'un raccordement au réseau d'eau potable. La mise en compatibilité a une incidence nulle.
	Défense incendie	Le site dispose d'un accès à un point d'eau de défense contre les incendies à environ 100 mètres.	L'extension bénéficiera de la couverture incendie existante. La mise en compatibilité a une incidence nulle.
	Protection de la ressource en eau	Aucun périmètre de protection de captage ne concerne le site d'étude.	La mise en compatibilité n'impactera aucune ressource en eau souterraine, par conséquent elle a une incidence nulle sur la qualité de l'eau potable.

<u>En conclusion :</u> La mise en compatibilité induit une consommation d'espace agricole de 3364 m². Cette incidence est à modérer car :

- **Le secteur concerné se situe en continuité de l'activité existante. Il est destiné à son extension.**
- **Le site ne présente aucun élément végétalisé. Il est intégralement cultivé et anthropisé.**

Par ailleurs, la procédure d'évolution du PLUi a une incidence nulle sur l'environnement et permettra le développement d'une activité implantée sur le territoire de la Communauté de Communes.

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

7.1. Contexte réglementaire

Le présent chapitre expose les ajustements apportés au projet de Mise en compatibilité 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.

7.2. Origine des demandes d'ajustement

7.2.1. 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 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. 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 **DDTM de Vendée** n'émet pas d'objection à l'intérêt général du projet faisant l'objet de la présente Mise en compatibilité, mais pose la question du devenir de l'ancien site de l'entreprise DESLANDES MOREAU à ROCHETREJOUX (Communauté de Communes de CHANTONNAY) et sa remise en état, avec le trafic routier induit par ce transfert au sein de la Communauté de Communes du Pays de Pouzauges.

- La Communauté de Communes du Pays de Pouzauges précise que le terrain évoqué, situé sur la commune de Rochetrejoux et relevant de la Communauté de Communes du Pays de Chantonnay, n'est pas la propriété de la Communauté de Communes du Pays de Pouzauges et se situe, de surcroît, en dehors de son périmètre de compétence. Ce terrain, strictement collatéral au projet de transfert d'activité, ne fait donc l'objet d'aucun traitement ni examen dans le cadre de la présente procédure. En conséquence, aucune analyse relative à son devenir n'est réalisée par le pays du Pouzauges dans le cadre de la modification du PLUi, ces éléments étant

hors du champ territorial et procédural de la collectivité. Par ailleurs, le projet de relocalisation de l'activité précédemment implantée à Rochetrejoux n'entraîne pas d'augmentation des flux logistiques, l'activité concernée relevant exclusivement de l'assemblage et de la mécanosoudure, et l'ensemble des éléments nécessaires étant produits sur le site du Boupère. Une hausse limitée des flux de véhicules légers est toutefois attendue en raison du transfert d'environ quinze salariés vers ce site. Il est par ailleurs rappelé que la voirie communautaire a déjà fait l'objet de travaux de requalification.

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.

7.2.2. Observations du public lors de l'enquête publique

QUESTIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR N° 4 / N° 13 (même objet) :

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.

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.

7.2.3. Conclusions et recommandations du commissaire enquêteur

La nécessité économique et organisationnelle du projet de regroupement sur un seul site des activités de la société DESLANDES-MOREAU est évidente. Elle pourrait à elle seule convaincre nombre de partenaires et d'institutions. Si le CE comprend aisément le projet, il ne peut que constater la faiblesse de l'argumentation sur l'intérêt général tel qu'il est requis pour avaliser le projet. Des arguments peuvent être développés à propos de l'enrichissement budgétaire de la commune, de l'arrivée de nouveaux employés devenant des habitants, d'un entrainement pour l'installation de sous-traitants ou de donneurs d'ordre, la création d'une filière technique, la naissance d'une zone tampon arborée autour, etc.

Pourtant, le projet obéit à une logique sur le territoire en limitant l'impact sur les terres agricoles et en l'absence d'alternative viable. La compatibilité est réalisée par les modifications prévues du PLUI et démontrée par l'articulation avec les documents de planification entourant le PLUI. Le CE suggère cependant des prescriptions sur la séparation entre agriculture et activités industrielles, telle que celles qui seront imposées par OAP dans le STECAL de MONSIREIGNE. Le CE **recommande un enrichissement de l'argumentaire rendant plus visible l'intérêt général qui doit sous-tendre le projet**

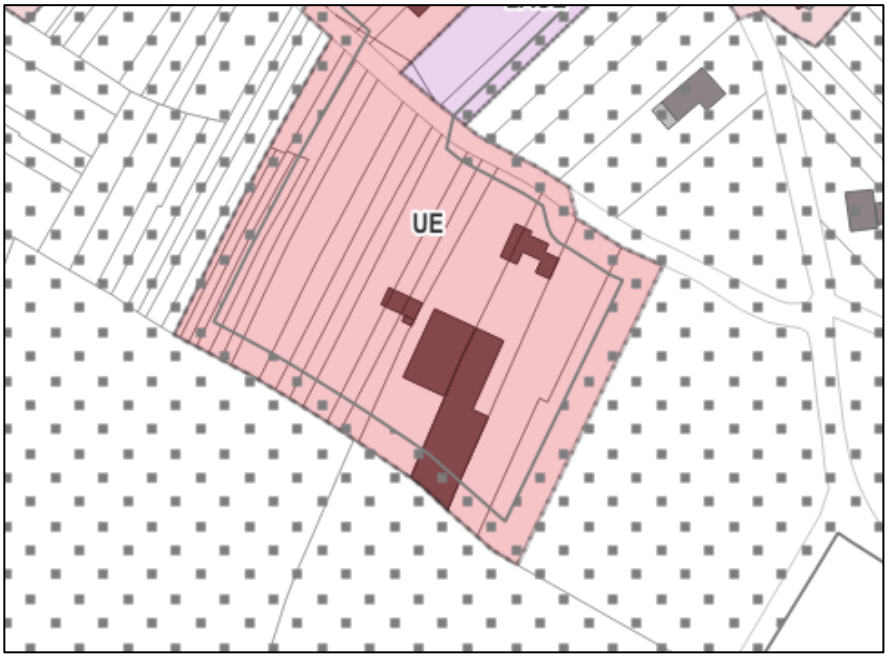
- La collectivité prend acte des observations du commissaire enquêteur relatives à l'argumentation portant sur l'intérêt général du projet de regroupement des activités de la société Deslandes-Moreau.
- Les éléments rappelés par le commissaire enquêteur concernant les retombées économiques locales, la dynamique d'emploi, l'organisation territoriale de la filière, ainsi que les mesures d'insertion paysagère et de structuration des abords, correspondent à des considérations déjà intégrées dans l'appréciation globale du projet et dans la démonstration de son intérêt général. Cette démonstration s'appuie par ailleurs sur la limitation de l'impact sur les terres agricoles, l'absence d'alternative réaliste pour l'implantation du projet, ainsi que sur la compatibilité établie avec les documents de planification applicables.
- La collectivité considère que les éléments fournis dans le dossier permettent d'établir de manière suffisante l'intérêt général requis dans le cadre de la procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité, et n'envisage pas d'enrichissement supplémentaire de l'argumentaire au sein du présent 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 Déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du PLUI de la Communauté de Communes du Pays de Pouzauges, le Commissaire Enquêteur émet un **avis favorable sans réserve.**

- La collectivité prend acte de **l'avis favorable** émis par le commissaire enquêteur sans réserve.

7.3 – 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	LE BOUPERE	**Correction d'une erreur matérielle** : Modification du tracé de l'OAP « Lisières urbaines » afin de se mettre en cohérence avec le nouveau tracé de la zone UE située sur la commune du BOUPERE, découlant de la présente Mise en Compatibilité du PLUi.  

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

Les modifications apportées portent uniquement sur la correction d'une erreur matérielle sur le règlement graphique : 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.

7.5 – 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 Mise en compatibilité N°1 peut dès lors être soumise à l'approbation.

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

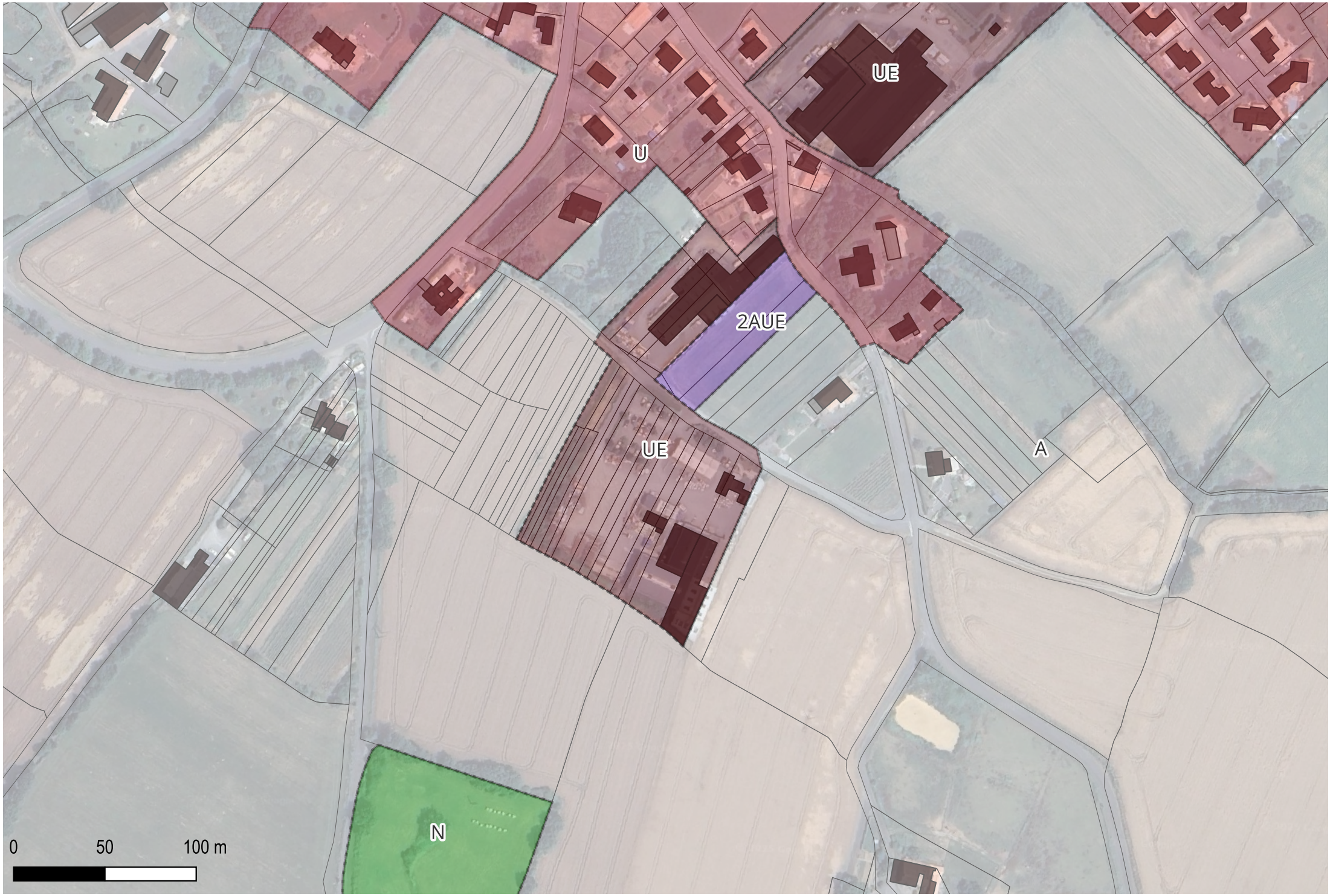
Mise en Compatibilité (MEC) N°1
suite à Déclaration de projet

ANNEXES A LA NOTICE – PIECES MODIFIEES

Règlement graphique – Modification de zone UE

- LE BOUPERE - Fief de la Roche - Zone UE - AVANT MEC
- LE BOUPERE - Fief de la Roche - Zone UE - APRES MEC

LE BOUPERE - Fief de la Roche - Zone UE - AVANT MEC



LE BOUPERE - Fief de la Roche - Zone UE - APRES MEC

