



Modification de Droit Commun N°2

prescrite par arrêté communautaire du 27/01/2026

MDC N°2 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

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
1. PRESENTATION DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN	4
1.1. Contexte et historique de la planification.....	4
1.2. Objet de la modification de droit commun.....	4
2.1. Modification du règlement graphique.....	5
2.2. Modification d'OAP sectorielles.....	7
2. PARTIE JUSTIFICATIVE	9
2.1. L'ouverture de 2 zones 2AUE, une réponse à des besoins économiques récurrents, pour remédier à un déficit d'opportunités foncières.....	9
2.2. Justification spécifique de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE de Montifaut, sur la commune de Pouzauges	13
2.3. Justification spécifique de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE des Bourgeries, sur la commune du Boupère.....	14
3. COMPATIBILITE DE LA PRESENTE MODIFICATION DE DROIT COMMUN AVEC LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR.....	19
3.1. Conformité avec le Code de l'urbanisme	19
3.2. Une évolution compatible avec la trajectoire de sobriété foncière fixée par la Loi « Climat et Résilience ».....	19
3.2. Compatibilité avec l'économie générale du PLUi	22
3.3. Compatibilité avec les documents de portée supérieure	23
3.4. Evolution du tableau des superficies de zones	31

NOTE DE PRESENTATION ET DE JUSTIFICATION

1. Présentation de la modification de droit commun

1.1. Contexte et historique de la planification

La Communauté de Communes du Pays de Pouzauges (10 communes, env. 23 500 habitants, 31 451 ha) 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° 2 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° 2 approuvée le 04 avril 2023
- Modification Simplifiée N°4 approuvée le 23 septembre 2025
- Modification de Droit Commun N° 2 approuvée le 16 décembre 2025

Depuis, de nouveaux enjeux sont apparus sur le territoire, des projets ont vu le jour nécessitant d'apporter des ajustements au PLUi. La Communauté de communes du Pays de Pouzauges engage une **modification de droit commun n°2 de son PLUi**. Cette nouvelle procédure répond à un **besoin économique urgent**, identifié comme stratégique pour le territoire : la mise à disposition des acteurs économiques de nouvelles surfaces à urbaniser à vocation économique.

Le choix d'une **modification de droit commun** a été arrêté, la procédure relevant des dispositions des articles **L.153-36 à L.153-41 du Code de l'urbanisme**, dès lors qu'il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation des zones à urbaniser sans remettre en cause les orientations générales du PADD.

1.2. Objet de la modification de droit commun

La présente modification de droit commun porte sur les objets suivants :

2.1. Modification du règlement graphique

- Modifications de zonage
 - Changement de zonage 2AUE en 1AUE, au sein de la Zone d'activités économiques des Bourgeries, sur la commune du Boupère
 - Changement de zonage 2AUE en 1AUE, au sein de la Zone d'activités économiques de Montifaut, sur la Commune de Pouzauges
- Ajout de prescriptions
 - Ajout de 2 périmètres d'OAP sectorielles au sein du règlement graphique, englobant les zones 1AUE nouvellement créées

2.2. Création d'OAP sectorielles

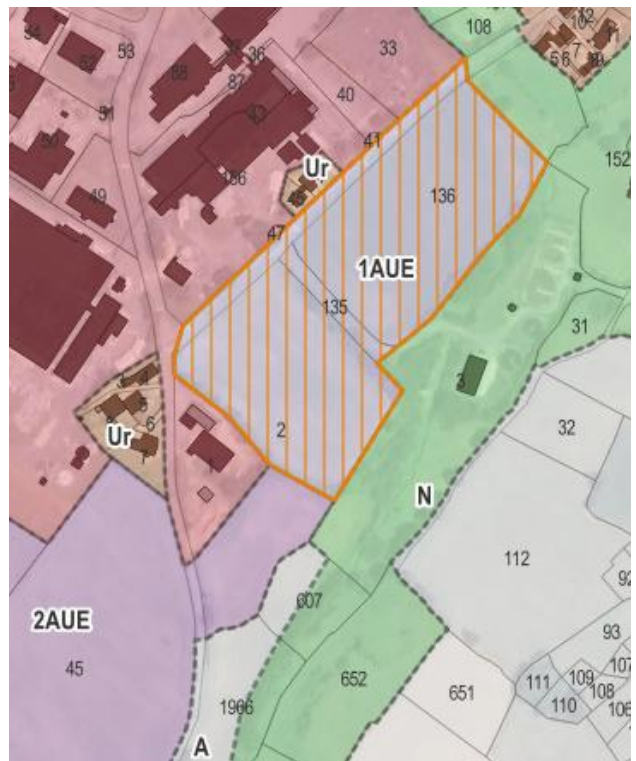
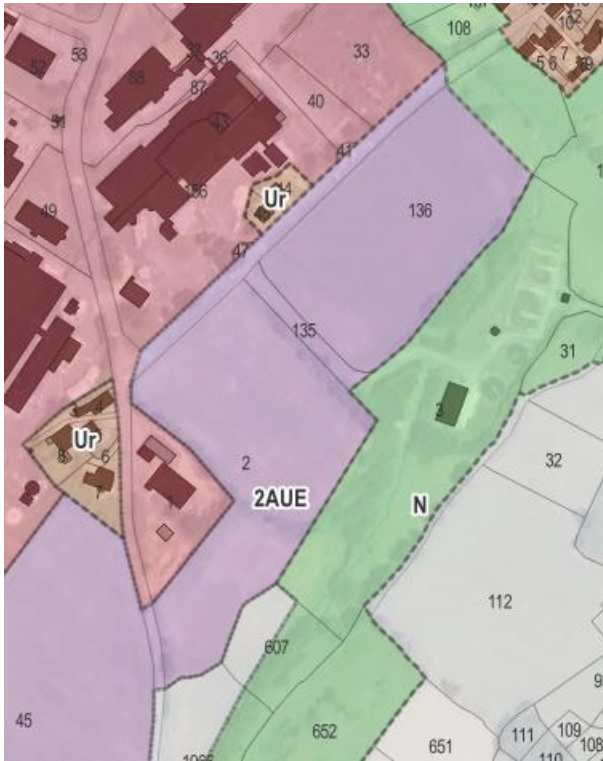
- Création d'une OAP sectorielle englobant la nouvelle zone 1AUE au sein de la Zone d'activités économiques des Bourgeries, sur la commune du Boupère
- Création d'une OAP sectorielle couvrant la nouvelle zone 1AUE au sein de la Zone d'activités économiques de Montifaut, sur la Commune de Pouzauges

2.1. Modification du règlement graphique

2.1.1 Modification du règlement graphique au sein de la ZAE de Montifaut, à Pouzauges

La modification du règlement graphique consiste en :

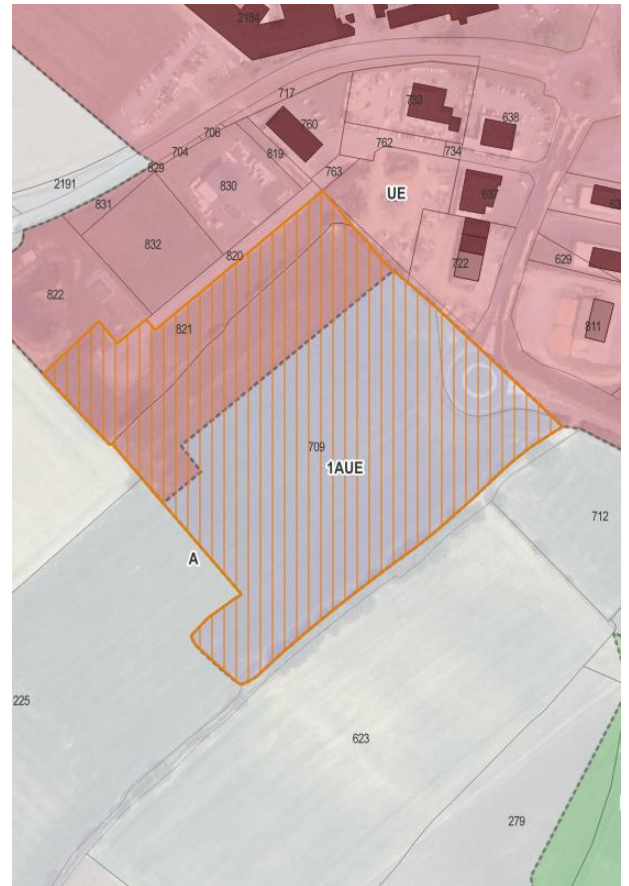
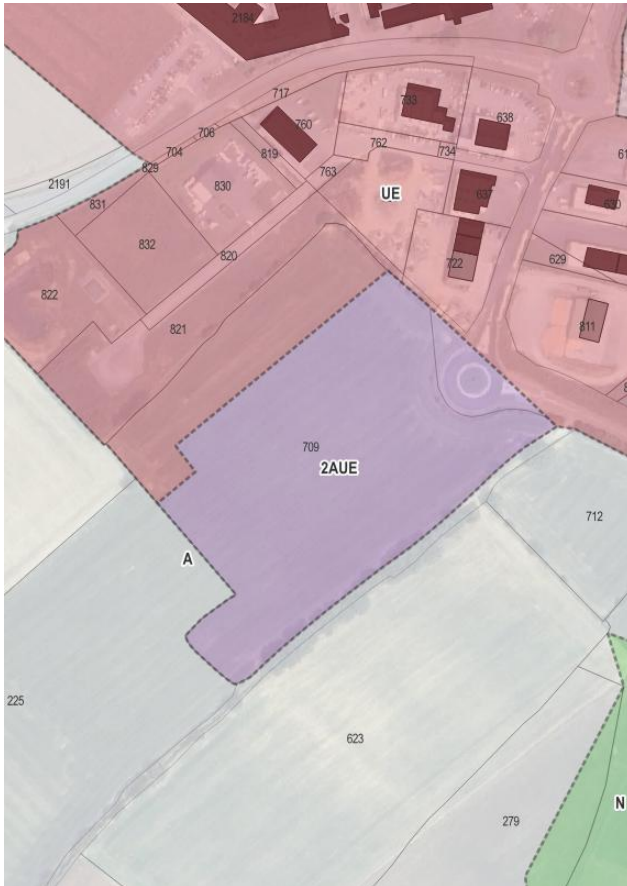
- La transformation de 42 932 m² (4,29 ha) de zone 2AUE en 1AUE au Nord-Est de l'actuelle zone 2AUE
- La création d'un périmètre d'OAP sectorielle de même surface (4,29 ha) couvrant la zone 1AUE nouvellement créée



2.1.2 Modification du règlement graphique au sein de la ZAE des Bourgeries, au Boupère

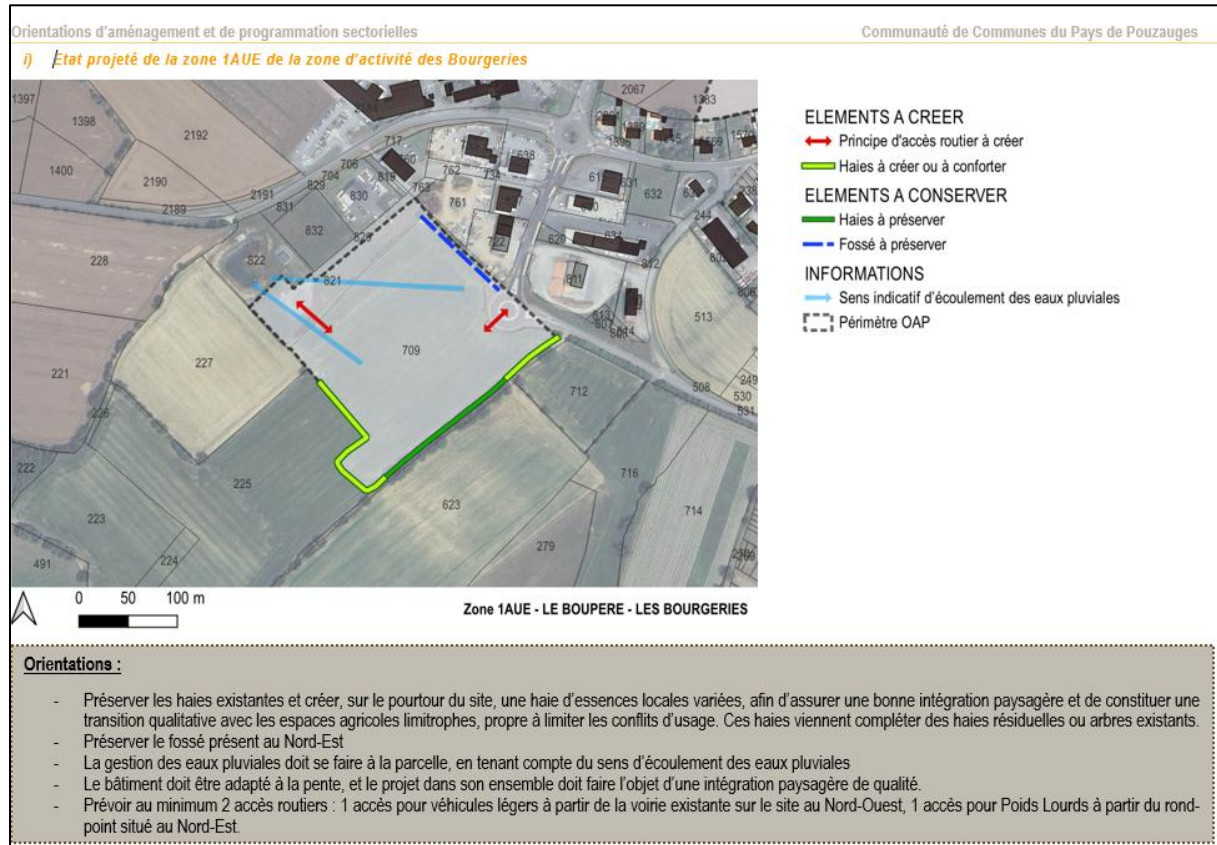
La modification du règlement graphique consiste en :

- La transformation intégrale de la zone 2AUE en 1AUE, pour une surface totale de 28 966 m² (2,9 ha)
- La création d'un périmètre d'OAP sectorielle englobant la zone 1AUE nouvellement créée, ainsi qu'une partie de la zone UE restant à aménager, pour une surface totale de 4,34 ha



2.2. Modification d'OAP sectorielles

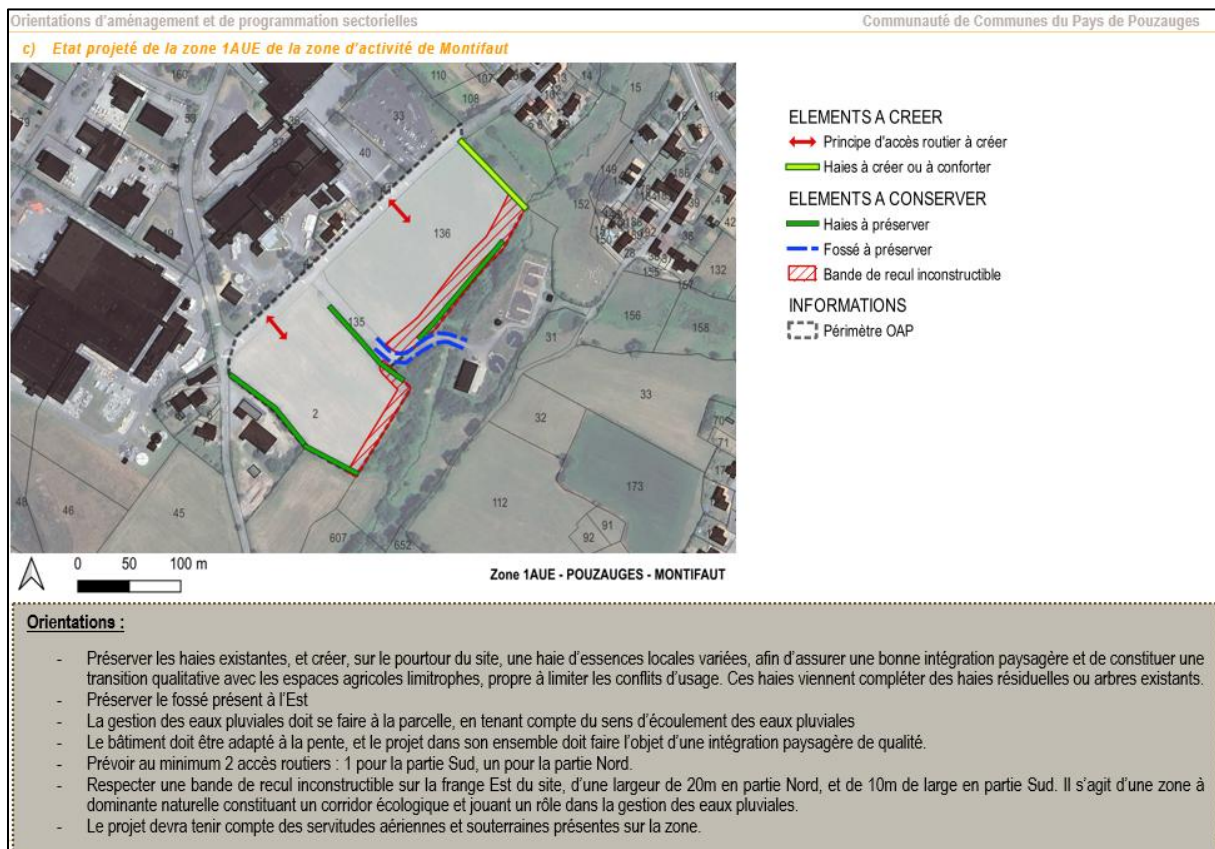
2.2.1 Création d'une OAP sectorielle de 4,29 ha au sein de de la ZAE des Bourgeries, au Boupère



Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle a pour but d'assurer l'insertion paysagère et la qualité environnementale de la nouvelle zone ouverte à l'urbanisation. Les prescriptions contenues dans cette OAP se déclinent ainsi :

- Préserver les haies existantes et créer, sur le pourtour du site, une haie d'essences locales variées, afin d'assurer une bonne intégration paysagère et de constituer une transition qualitative avec les espaces agricoles limitrophes, propre à limiter les conflits d'usage. Ces haies viennent compléter des haies résiduelles ou arbres existants.
- Préserver le fossé présent au Nord-Est
- La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, en tenant compte du sens d'écoulement des eaux pluviales
- Le bâtiment doit être adapté à la pente, et le projet dans son ensemble doit faire l'objet d'une intégration paysagère de qualité.
- Prévoir au minimum 2 accès routiers : 1 accès pour véhicules légers à partir de la voirie existante sur le site au Nord-Ouest, 1 accès pour Poids Lourds à partir du rond-point situé au Nord-Est.

2.2.2 Création d'une OAP sectorielle de 4,34 ha au sein de la ZAE de Montifaut, à Pouzauges



Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle a pour but d'assurer l'insertion paysagère et la qualité environnementale de la nouvelle zone ouverte à l'urbanisation. Les prescriptions contenues dans cette OAP se déclinent ainsi :

- Préserver les haies existantes, et créer, sur le pourtour du site, une haie d'essences locales variées, afin d'assurer une bonne intégration paysagère et de constituer une transition qualitative avec les espaces agricoles limitrophes, propre à limiter les conflits d'usage. Ces haies viennent compléter des haies résiduelles ou arbres existants.
- Préserver le fossé présent à l'Est
- La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, en tenant compte du sens d'écoulement des eaux pluviales
- Le bâtiment doit être adapté à la pente, et le projet dans son ensemble doit faire l'objet d'une intégration paysagère de qualité.
- Prévoir au minimum 2 accès routiers : 1 pour la partie Sud, un pour la partie Nord.
- Respecter une bande de recul inconstructible sur la frange Est du site, d'une largeur de 20m en partie Nord, et de 10m de large en partie Sud. Il s'agit d'une zone à dominante naturelle constituant un corridor écologique et jouant un rôle dans la gestion des eaux pluviales.
- Le projet devra tenir compte des servitudes aériennes et souterraines présentes sur la zone.

2. Partie justificative

2.1. L'ouverture de 2 zones 2AUE, une réponse à des besoins économiques récurrents, pour remédier à un déficit d'opportunités foncières

2.1.1. La nécessité d'anticiper les besoins économiques dans des temporalités distinctes de la planification

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs concernés s'inscrit dans une logique **d'anticipation des besoins fonciers économiques à l'échelle intercommunale**.

Les dynamiques d'implantation et de développement des entreprises obéissent en effet à des **temporalités opérationnelles courtes**, liées notamment :

- aux cycles d'investissement industriel,
- aux opportunités de marché,
- aux contraintes d'organisation productive ou logistique,
- aux aléas pouvant affecter les outils de production.

À l'inverse, les **procédures d'évolution des documents d'urbanisme s'inscrivent dans des délais longs**, incompatibles avec la réactivité attendue pour l'accueil de projets économiques.

Dans ce contexte, la mobilisation anticipée de réserves foncières identifiées constitue une **condition nécessaire au maintien de l'attractivité économique du territoire et à sa capacité à répondre, dans des délais compatibles, aux projets d'implantation ou d'extension des entreprises**.

2.1.2. Une faible disponibilité foncière au sein des zones d'activités existantes

La communauté de communes dispose d'environ 11 hectares en zone UE, cessibles immédiatement. Néanmoins, **la parcelle la plus grande disponible propose 1,4 hectare**, ce qui est insuffisant au regard des projets industriels de taille moyenne ou importante susceptibles de s'implanter sur le territoire.

Les autres parcelles disponibles sont dédiées à des activités de type artisanat de production ou activités tertiaires.

Les disponibilités foncières correspondent **majoritairement à des parcelles de petite taille**, peu adaptées à l'accueil de projets industriels nécessitant des emprises plus importantes.

Parallèlement, plusieurs projets d'implantation ou de développement sont actuellement à l'étude sur le territoire, impliquant des besoins de fonciers mobilisables à court terme.

COMMUNE	ZAE	Ref. cadastrale	Surface en zone UE (ha)
POUZAUGES	MONTIFAUT	182 AO 245	0,89
POUZAUGES	MONTIFAUT	182 AR 139 P	1,40
POUZAUGES	FIEF ROLAND	182 AN 322 P	0,55
POUZAUGES	FIEF ROLAND	182 AN 332	0,11
LA MEILLERAIE-TILLAY	LA GARE	140 ZD 99	0,82
LA MEILLERAIE-TILLAY	L'ORANGERIE	/	-
LA MEILLERAIE-TILLAY	LE GRAND PRE	/	-
SEVREMONT	LA BLAUDERIE	90 ZI 34	0,33
SEVREMONT	LA BLAUDERIE	90 ZI 48 P	1,07
SEVREMONT	LA BLAUDERIE	90 ZI 45	0,71
SEVREMONT	L'EPAUD	90 257 ZL 184	0,86
SEVREMONT	L'EPAUD	90 257 ZL 183	0,04
SEVREMONT	LE PUY LAMBERT	/	-
SEVREMONT	LES ROCHES D'EAU	/	-
SEVREMONT	LE GUITION	90 63 C 1557	0,55
SEVREMONT	VAL DE SEVRE	90 180 A 2503	0,24
SEVREMONT	VAL DE SEVRE	90 180 A 2312 P	0,15
SAINT-MESMIN	LA VALLEE	254 B 1350	0,56
LE BOUPERE	LES BOURGERIES	31 C 818	0,43
LE BOUPERE	RICHEBONNE	/	-
MONSIREIGNE	LA BROUSSE	145 ZP 306	0,17
REAUMUR	LA PLANCHE-BOUILLARD	187 ZD 27	0,48
REAUMUR	LA PLANCHE-BOUILLARD	187 ZD 28	0,22
REAUMUR	LA CHANTERIE	/	-
CHAVAGNE-LES-REDOUX	PONT-AUX-CHEVRES	66 ZA 19	1,12
TALLUD SAINTE-GEMME	LA VENDRIE	287 E 718	0,15
TALLUD SAINTE-GEMME	LA VENDRIE	287 B 638	0,11
MONTOURNAIS	QUATRE-VENTS	/	-
TOTAL			10,96

**FOCUS SUR LE
VENDEOPOLE : Des
disponibilités foncières
accessibles uniquement
à partir de fin 2028**

Le Vendéopôle du Pays de Pouzauges se situe au Sud de la commune de Pouzauges.

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

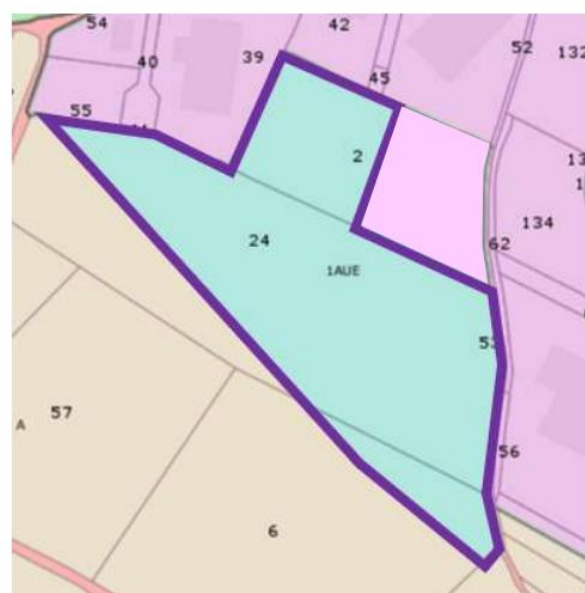
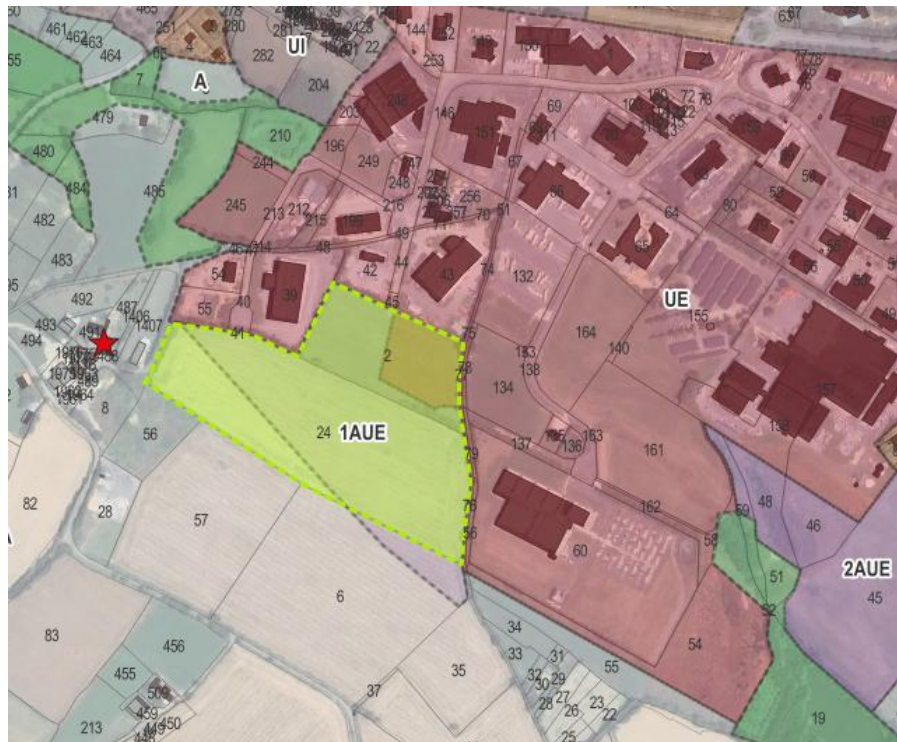
Cette tranche, d'une surface d'environ 8ha, fait actuellement l'objet d'une procédure de révision accélérée en vue de réajuster l'enveloppe foncière jusqu'ici grevée par la présence d'un vaste emplacement réservé communautaire. Cette procédure doit aboutir en début d'année 2027.

Il sera ensuite nécessaire de réaliser des études environnementales, un permis d'aménager puis de viabiliser les terrains. Les enveloppes foncières destinées à la vente ne pouvant, dans le cadre d'un lotissement, être cédées avant la fin des travaux, elles ne seront donc disponibles que d'ici fin 2028.

Dans le cadre de la modification simplifiée n°4 du PLUi (approbation fin 2025), le Vendéopole a subi deux modifications :

- La suppression de l'emplacement réservé ceinturant la zone au Sud
- La modification de l'enveloppe 1AUE par le retrait d'une enveloppe foncière située au Nord de la Tranche 2 afin de la rendre au zonage UE.

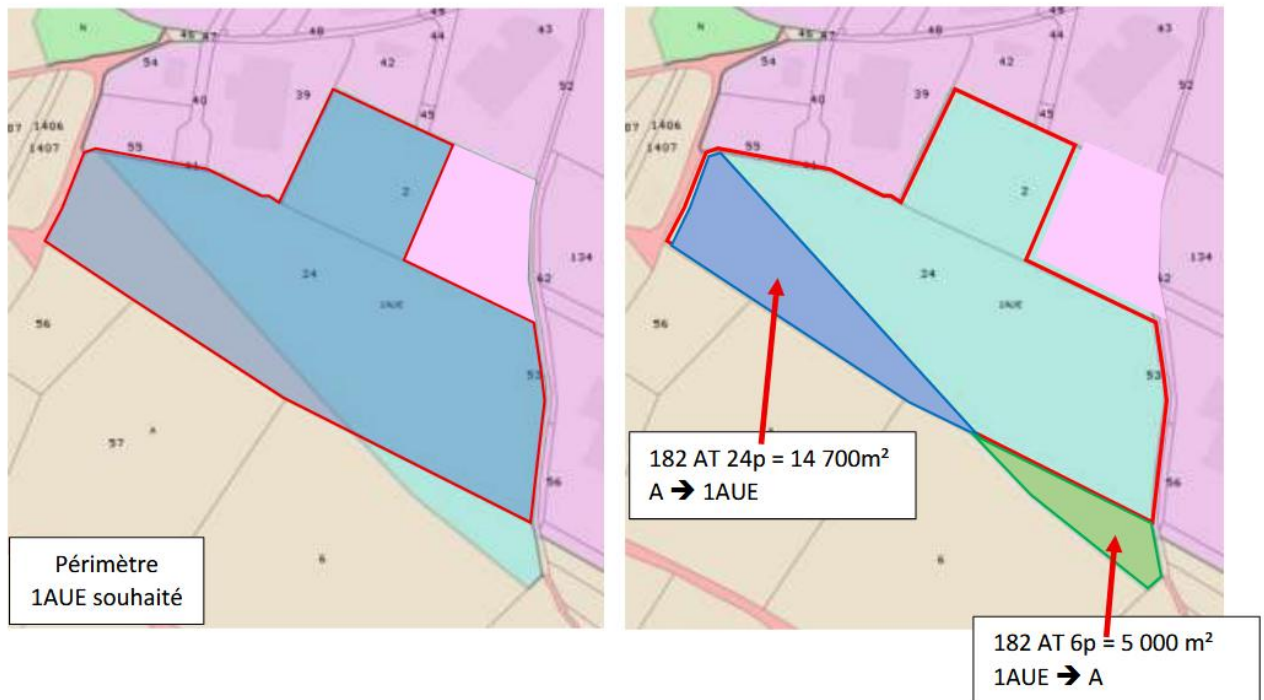
L'emplacement réservé ayant été levé, le périmètre du zonage 1AUE demeure à cheval sur deux parcelles cadastrales. Afin de pouvoir déposer un projet d'aménagement sur l'ensemble de la zone du Vendéopôle, le zonage 1AUE doit désormais être adapté au parcellaire.



 Périmètre 1AUE suite Modification simplifiée 4 - 2025

Par délibération CC27012604 en date du 27 janvier 2026, le Conseil Communautaire a approuvé le lancement d'une procédure de révision accélérée répondant aux considérations de l'article L 153-34 du code de l'Urbanisme et portant sur la rectification du zonage de la zone d'activité du Vendéopôle sur la commune de Pouzauges.

Le principe porté par la procédure sera de rendre au zonage A une partie de la parcelle 182 AT 24 actuellement zonée 1AUE pour une surface d'environ 5 000 m². En contrepartie, il serait nécessaire de réintroduire en 1AUE une portion de la parcelle 182 AT 6 d'une surface d'environ 14 700 m² actuellement zonée en A.



Dans l'hypothèse où aucune étude d'impact environnemental ne serait imposée par l'autorité environnementale, les lots ne seraient accessibles à la vente et au dépôt de permis de construire dans le meilleur des cas qu'à l'automne 2028.

Afin de permettre l'implantation d'entreprises de grande taille sur le territoire du Pays de Pouzauges dans les meilleurs délais, il n'est pas possible de tabler uniquement sur l'éventuelle disponibilité foncière future du Vendéopôle de Pouzauges. Il convient donc d'envisager dès à présent l'ouverture à l'urbanisation de 2 zones 2AUE, sur Le Boupère et Pouzauges.

2.1.3. Une offre foncière existante quantitativement disponible mais qualitativement inadaptée

Le diagnostic foncier des zones d'activités existantes met en évidence une situation contrastée.

Si des disponibilités foncières subsistent — de l'ordre de 11 hectares à l'échelle intercommunale — celles-ci se caractérisent par :

- une fragmentation parcellaire importante ;
- une prédominance de terrains de petite taille ;
- une superficie maximale d'environ 1,4 hectare par lot.

Cette configuration limite la capacité d'accueil du territoire pour des projets industriels nécessitant des emprises foncières plus conséquentes, qu'il s'agisse d'unités de production, de plateformes logistiques, ou de projets combinant production, stockage et tertiaire associé.

L'ouverture à l'urbanisation de 2 zones 2AUE de 4,3 ha et 2,9 ha, pour une surface cumulée d'environ 7,2 ha, vise ainsi à compléter l'offre foncière existante en proposant des disponibilités adaptées à des projets de taille intermédiaire ou d'envergure, aujourd'hui non satisfaits par le stock foncier disponible.

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de ces deux zones 2AUE répond à une logique d'anticipation et de gestion prévisionnelle de l'offre foncière économique à l'échelle intercommunale.

2.1.4. Une évolution inscrite dans la logique du PLUi

Les évolutions portées par la présente modification s'inscrivent dans une logique de mise en œuvre progressive du document d'urbanisme, sans remise en cause de son économie générale.

Les secteurs concernés :

- sont déjà identifiés dans le PLUi comme ayant vocation à accueillir des activités économiques ;
- s'inscrivent donc dans la stratégie de développement du territoire ;
- sont classés en zone 2AUE, traduisant leur vocation à être ouverts à l'urbanisation à terme ;
- s'inscrivent en continuité de zones d'activités existantes, sans création de polarités nouvelles.

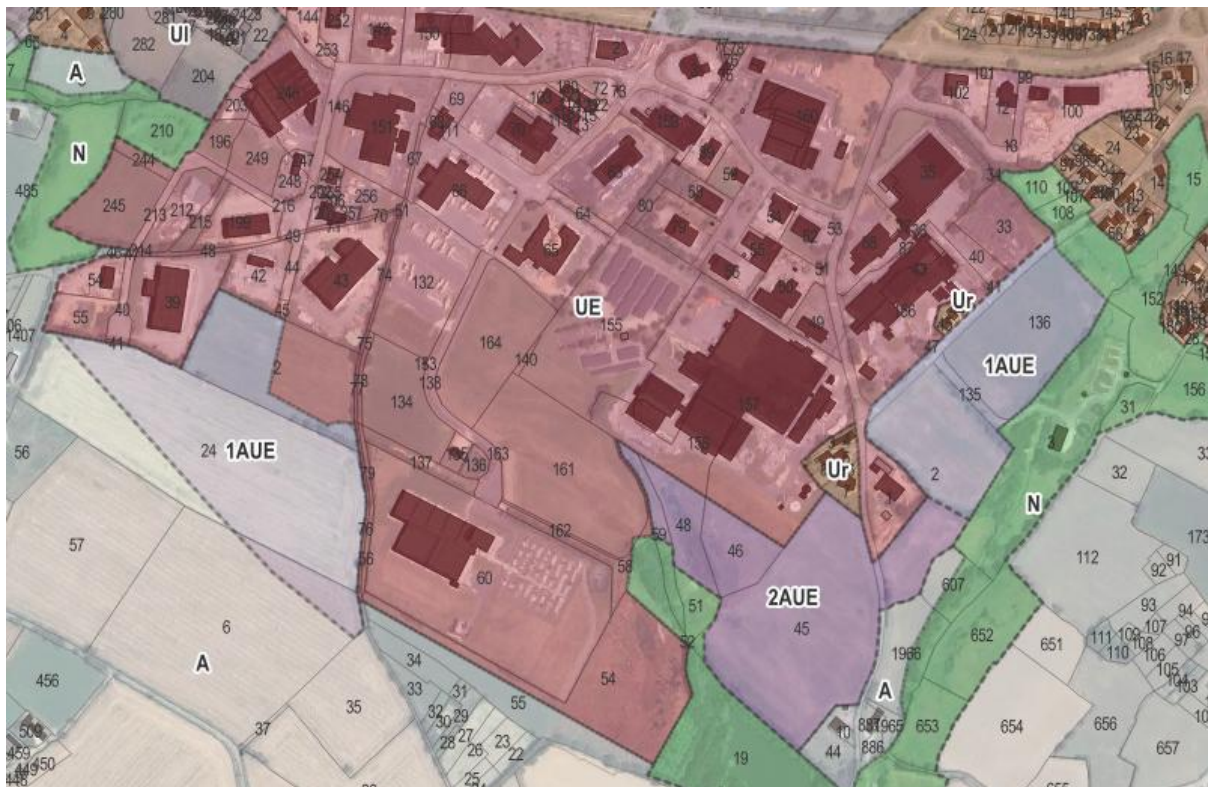
La modification ne crée donc pas de nouvelle consommation d'espaces à vocation économique non anticipée, mais ajuste le phasage d'ouverture de secteurs déjà programmés.

La présente modification ne modifie donc ni la destination des sols, ni la localisation des polarités économiques. Elle se limite à adapter le phasage d'ouverture de secteurs déjà programmés, dans une logique de mise en œuvre progressive du document d'urbanisme.

Les surfaces ouvertes à l'urbanisation demeurent proportionnées aux besoins identifiés et limitées à des extensions immédiates de zones existantes.

2.2. Justification spécifique de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE de Montifaut, sur la commune de Pouzauges

La future zone 1AUE de Montifaut s'inscrit en continuité directe, à l'Est, de la principale zone industrielle intercommunale, dont il constitue l'extension logique à moyen terme.



Le secteur concerné a récemment fait l'objet de plusieurs manifestations d'intérêt et de réflexions d'implantation de la part d'acteurs économiques, ayant donné lieu à des premiers travaux d'analyse et d'études à l'échelle du territoire. Si ces démarches n'ont pas, à ce stade, abouti à des projets formalisés, elles témoignent néanmoins d'un intérêt réel pour ce site et de son potentiel d'accueil pour des activités économiques.

Dans ce contexte, la Communauté de communes souhaite anticiper ces dynamiques et se doter d'une capacité foncière immédiatement mobilisable, afin de pouvoir répondre, dans des délais compatibles avec les temporalités des entreprises, à toute opportunité d'implantation qui viendrait à se concrétiser.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur de Montifaut vise donc à :

- Diversifier la typologie de l'offre foncière économique ;
- Garantir la capacité d'accueil de projets industriels de taille intermédiaire à importante (nécessitant 1,5 ha et plus)

2.3. Justification spécifique de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE des Bourgeries, sur la commune du Boupère



2.3.1. Une réponse à un besoin économique identifié

L'ouverture à l'urbanisation du secteur des Bourgeries s'inscrit dans la réponse à un besoin foncier exprimé par une entreprise historiquement implantée sur le territoire intercommunal.

- Le groupe MDS-Neoform projette la création d'une nouvelle unité de production afin de rationaliser son organisation logistique et industrielle, aujourd'hui éclatée entre plusieurs sites vendéens et choletais. Le projet vise à **regrouper les activités**, à améliorer la performance industrielle et à accompagner la montée en charge de la production.
- Le groupe MDS a pour projet de regrouper ses sites actuels d'assemblage de meubles de La Flocellière (4000 m²) et de production de plans de travail stratifiés de Saint Michel Mont Mercure pour investir dans une nouvelle usine lui permettant d'augmenter ses volumes de production.
- Le bâtiment sera une usine, avec une partie production (8500m²), une partie stockage (2000m²), des bureaux et des quais de chargement/déchargement.
- L'usine serait positionnée sur une surface d'environ 32 000m² soit 3,2 hectares et la surface bâtie (emprise au sol) serait de 10 000m².
- La main d'œuvre de l'entreprise est locale et formée. Celle-ci souhaite garder ses employés sur site, et éviter la délocalisation des effectifs.
- L'objectif pour le groupe est de commencer la production dans la nouvelle usine en octobre 2028.
- Le projet est aujourd'hui conditionné à l'ouverture immédiate du foncier.

2.3.2. Un projet avancé et crédible

- L'entreprise a prospecté plusieurs territoires pour son implantation d'usine (agglomération de CHOLET, CC des Herbiers et de Pouzauges) et a arbitré en faveur du 2AUE au Boupère.
- Le 09/12/2025, les dirigeants de l'entreprise ont présenté à la CCPP leur projet. Une implantation de l'usine, sous format DWG, a été présentée lors de cette réunion.

2.3.3. Une absence d'alternative foncière sur le territoire

Première hypothèse envisagée : l'implantation du projet sur le site existant, le site actuel d'OPF (groupe MDS) sur la ZAE de l'Epaud, à Saint-Michel Mont Mercure.

Ce site a été écarté pour les raisons suivantes :

- Peu de marges pour envisager des extensions sur site : la surface projetée n'était pas suffisante pour accueillir le projet d'usine, malgré un travail mené avec la communauté de communes pour faire de la densification. La surface du bâti envisagé dépassait celle du foncier disponible.
- L'entreprise n'est pas en maîtrise du foncier et du bâtiment qu'elle occupe (bail commercial).
- Des dessertes et accès routiers non adaptés aux flux de camions projetés.
- Les contraintes imposées par l'ICPE limitent les possibilités d'extension notamment liées à la présence de bâtiments mitoyens du site.
- De plus, une reconstruction sur les sites actuels impliquerait l'arrêt de la production, ce qui n'est pas soutenable dans le secteur d'activité du groupe MDS.
- Les premières discussions pour la construction de la nouvelle usine sur le site d'OPF ont vite démontré l'impossibilité de réaliser l'usine imaginée sur site. Trop de contraintes ICPE et de DECI notamment.

Autres sites envisagés : les autres Zones d'activités existantes sur le territoire

Ces sites ont été écartés pour les raisons suivantes :

- Comme l'indique le tableau des disponibilités foncières présenté en page 9, la communauté de communes dispose d'environ 11 hectares en UE cessible immédiatement. Néanmoins, la parcelle la plus grande disponible propose 1,4 hectare, ce qui est insuffisant au regard du projet industriel présenté par le groupe MDS.
- Les autres parcelles disponibles sont dédiées à des activités type artisanat de production ou activités tertiaires.

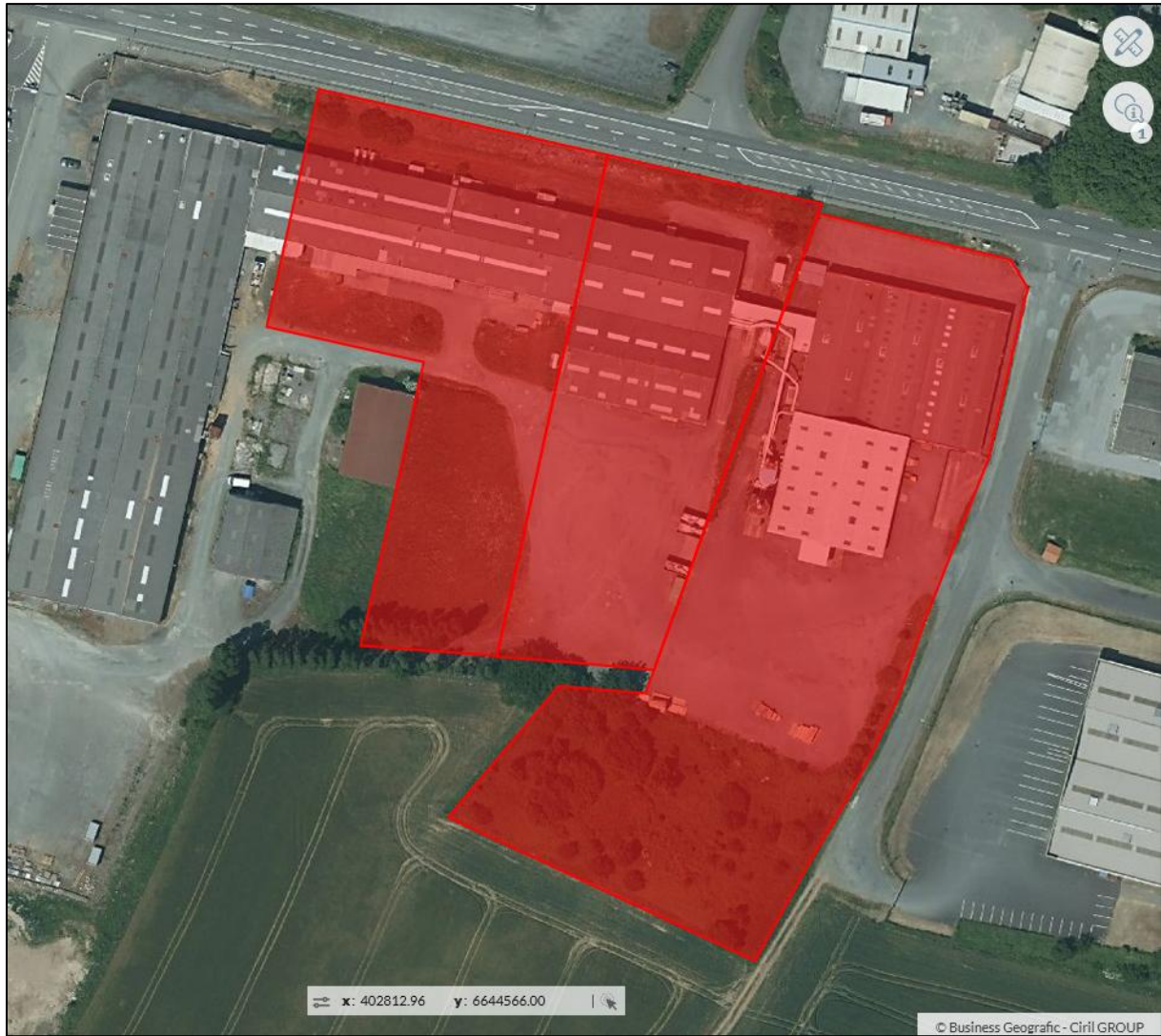
Arguments en faveur du site retenu

- La zone des Bourgeries fait partie des zones d'activité dites de « maillage mixte de l'écosystème », sur la base de la hiérarchisation des ZAE du Schéma de cohérence territoriale. Elle est désignée comme une zone prioritaire d'implantation de l'artisanat de production. Elle est considérée comme une ZAE majeure.
- Une emprise foncière proportionnée aux besoins : Le projet présenté par le groupe absorbe l'entièreté du 2AUE prévue à l'ouverture à l'urbanisation. La proportion entre la surface de l'usine et la surface de la parcelle est cohérente.
- Pour répondre à la demande de l'entreprise à l'automne 2028, la zone 2AUE aux Bourgeries est la seule solution réaliste à court terme.

2.3.4. La revalorisation des sites existants

L'entreprise MDS fonctionne actuellement sur deux sites, tous les deux implantés sur la commune de Sèvremont :

Site de la ZAE de l'Epaud, à Sèvremont :



Le groupe MDS va libérer au cours de l'année 2027 le site qu'il occupe actuellement au sein de la ZAE de l'Epaud, à Sèvremont (cf. plan ci-dessus), dont il est locataire. Le site fait environ 2,3 hectares et a une surface de bâti d'environ 5800 m².

Les services de la communauté de communes ont rencontré les propriétaires des lieux afin de travailler ensemble activement à trouver des repreneurs à leur bâtiment, que ce soit en location ou en acquisition. La configuration des lieux et l'emplacement du site en font un lieu idéal pour un projet industriel d'envergure, en entrée de territoire.

Les bâtiments pourraient également être scindés en plusieurs cellules (le bâtiment à l'Est peut être totalement indépendant), pour accueillir plusieurs types d'activités.

Un portage foncier par la collectivité ou un établissement public pourrait être envisagé pour permettre l'aboutissement de ces projets

Il a également été présenté aux propriétaires le projet de requalification de la zone, qui intègre une partie de leur foncier, notamment pour envisager le bouclage de la zone par une voirie, qui désenclaverait également du foncier, lequel pourrait être commercialisable en fond de parcelle.

Site de la ZAE du Puy Lambert, Sèvremont :



Le groupe MDS va libérer au cours de l'année 2029 le site qu'il occupe actuellement au sein de la ZAE du Puy Lambert, à Sèvremont (cf. plan ci-dessus), dont il est locataire. Le site fait environ 1,2 hectare et a une surface de bâti d'environ 3200 m².

Les propriétaires du site sont les mêmes que ceux de la ZAE de l'Epaud. De la même manière, la communauté de communes et les propriétaires entendent travailler conjointement à la recherche de repreneurs, que ce soit dans le cadre d'une location ou d'une acquisition.

La configuration des lieux ainsi que la localisation du site en font un espace particulièrement adapté à l'accueil d'un projet industriel, d'une activité logistique ou d'une activité de production artisanale.

Le service Économie territoriale a d'ores et déjà identifié des entreprises endogènes susceptibles d'être intéressées par le site lorsqu'il sera disponible.

Enfin, ce site avait déjà été repéré dans le cadre de l'étude de gisement foncier commandée par la collectivité en 2023, visant à identifier des secteurs à optimiser et à densifier pour l'accueil d'activités économiques.

La Communauté de communes du Pays de Pouzauges conduit avec l'entreprise une réflexion portant sur l'optimisation du foncier qui se base sur la grille d'analyse du CEREMA.

2.3.5. Un intérêt général pour le Pays de Pouzauges

Pour la collectivité, les enjeux de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AUE des Bourgeries au Boupère sont multiples :

- **Maintien et sécurisation d'une activité industrielle historique** du bocage vendéen ;
- **Consolidation d'environ 50 emplois** (regroupement des deux sites OPF et La Flocellière) sur le territoire intercommunal. L'entreprise envisage à terme une hausse des effectifs ainsi qu'un **rapatriement potentiel de salariés** depuis le site de Cholet ;
- Renforcement de la **spécialisation territoriale dans la filière de l'ameublement**, déjà structurante à l'échelle intercommunale.
- Le projet est structurant car il **conforte une activité industrielle historique endogène du territoire** intégré à une filière importante pour le territoire (Meubles/bois). Il permet le maintien et la création de plusieurs dizaines d'emplois et indirectement toutes les retombées économiques (consommation, recettes fiscales et démographiques, croissance de la population active) qui y sont liées.
- L'entreprise joue un rôle majeur dans le tissu économique intercommunal : elle est en connexion avec le milieu local sur le domaine de la maintenance (HUGUET Maintenance, SEGMA), de l'électricité (GAILLARD, aux Herbiers, électriciens de Luçon), de l'amélioration des postes de travail (MZR, Bretignolles sur mer). L'entreprise travaille par ailleurs avec des entreprises régionales, et confie une partie de sa sous-traitance à des ateliers protégés (ESAT).
- **En cas de non-réalisation du projet, il y a un risque très important de départ d'entreprises historiques du territoire.** Délocalisation, perte des 50 emplois des sites actuels et potentiel départ des salariés du territoire de la CCPP dans un contexte industriel déjà impacté par des fermetures d'usine (Delpeyrat) et des plans de redressement sur des secteurs d'activités fragilisés (Meubles, Automobiles)

2.3.5. Conclusion

Les possibilités d'implantation sur les sites actuellement occupés par l'entreprise ont été étudiées en lien avec la collectivité. Toutefois, les contraintes foncières et fonctionnelles identifiées n'ont pas permis de répondre aux besoins du projet, malgré des démarches d'optimisation et de densification.

Dans ce contexte, le secteur des Bourgeries constitue une opportunité foncière directement mobilisable :

- En continuité immédiate d'une zone d'activités existante aujourd'hui saturée ;
- À proximité des réseaux ;
- Sur un foncier maîtrisé par la collectivité.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur vise ainsi à permettre l'accueil de ce projet industriel structurant, contribuant au maintien et au développement de l'emploi productif sur le territoire.

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 évolutions apportées dans le cadre de la présente modification de droit commun du PLUi du Pays de Pouzauges, consistant à ouvrir à l'urbanisation deux secteurs actuellement classés 2AUE par leur reclassement en 1AUE, pour une superficie totale de 7,2 hectares, relève bien du champ de la procédure de modification prévue par les articles L. 153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

En effet, ces adaptations portent sur les dispositions réglementaires du PLUi, sans remettre en cause les orientations du projet d'aménagement et de développement durables, ni réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, hypothèses dans lesquelles une procédure de révision s'imposerait en application de l'article L. 153-31.

Elle s'inscrit ainsi pleinement dans le cadre juridique de la modification de droit commun, engagée à l'initiative de l'autorité compétente.

3.2. Une évolution compatible avec la trajectoire de sobriété foncière fixée par la Loi « Climat et Résilience »

La présente modification de droit commun s'inscrit dans le cadre des objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers fixés par la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 dite « Climat et Résilience », traduisant la trajectoire nationale vers le Zéro artificialisation nette (ZAN).

1. Consommation foncière observée sur la période 2011-2020

Au regard des données issues du Portail de l'artificialisation des sols, la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) observée sur le territoire de la Communauté de communes du Pays de Pouzauges s'établit à **106 hectares sur la période de référence 2011-2020**.

Conformément aux objectifs réglementaires, la consommation d'espaces doit être réduite de 50 % sur la période suivante, soit une **enveloppe maximale de 53 hectares sur la période 2021-2030**.

Consommations foncière annuelle d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) <i>Source : Portail de l'Artificialisation / Fichiers Fonciers Cerema</i>				
	ECONOMIE	HABITAT	AUTRES	TOTAL
2011	2,8	3,64	2,36	8,8
2012	5,1	8,83	0,37	14,3
2013	2,1	4,384	0,716	7,2
2014	1,9	13,24	0,36	15,5
2015	1,1	3,48	4,12	8,7
2016	5,1	6,31	0,29	11,7
2017	1	8,2	0,7	9,9
2018	9,3	4,51	1,79	15,6
2019	3	3,05	1,75	7,8
2020	1,9	4,28	0,52	6,7
TOTAL 2011-2020	33,3	59,9	13,0	106,2

2. Consommation foncière observée depuis 2021

Le suivi de la consommation d'espaces à l'échelle intercommunale fait apparaître les éléments suivants :

23,2 hectares ont été consommés, tous usages confondus, sur la période **2021-2023** (Source : Portail de l'Artificialisation / Fichiers Fonciers Cerema)

Les chiffres du Portail de l'Artificialisation ne sont pas encore disponibles pour les années 2024-2025. En revanche, une étude a été menée par le bureau d'études « La Boîte de l'Espace » pour les années 2024 et 2025. Selon cette source, **on dénombre 13,6 hectares supplémentaires** consommés sur la période 2024-2025.

Sur la période **2021-2025** inclus, la consommation d'ENAF s'établit donc à **36,7 ha**

Consommations foncière annuelle d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF)				
Source : Portail de l'Artificialisation / Fichiers Fonciers Cerema jusqu'à 2023 ; étude La Boîte de l'Espace 2024-2025 ; Prévisions 2026				
	ECONOMIE	HABITAT	AUTRES	TOTAL
TOTAL 2011-2020	33,3	59,9	13,0	106,2
objectif LCR : - 50%	16,7	30,0	6,5	53,1
objectif LCR : annuel -50 %	1,7	3,0	0,6	5,3
2021	1,8	6,6	1,22	9,6
2022	2,3	3,4	0,05	5,7
2023	2,9	4,5	0,52	7,9
2024	0,8	1,2		2,0
2025	6,6	4,8	0,15	11,6
2026	6,7	?	?	6,7
TOTAL 2021-2026	21,1	20,4	1,9	43,4

3. Incidence de la modification de droit commun n°2

La modification envisagée porte sur l'ouverture à l'urbanisation de secteurs classés en zone 2AUE, représentant une **surface totale d'environ 7,2 hectares**.

Toutefois, seule une partie de cette surface peut être considérée comme une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) : en effet, la nouvelle zone 1AUE de Montifaut, d'une surface d'environ 4,3 ha, comporte 2 routes importantes déjà présentes au sein de son emprise, de telle sorte que la **consommation réelle d'ENAF est d'environ seulement 3.7 ha** (2 ha pour le lot Nord, 1,7 ha pour le lot Sud).



La nouvelle zone 1AUE des Bourgeries, en revanche, doit être intégralement décomptée en tant que consommation d'ENAF, soit environ **2,9 hectares**.

Le total des surfaces consommée au titre de la modification de droit commun N°2 est donc de **6,67 ha**.

En intégrant cette consommation prévisionnelle au titre de l'année 2026, la surface totale consommée (connue ou prévue) au titre des ENAF sur la période 2021-2026 s'établit donc a minima à **43 hectares**.



4. Positionnement au regard de l'enveloppe disponible

Au regard de l'objectif maximal de 53 hectares sur la période 2021-2030, la **consommation résiduelle mobilisable** s'établit, à l'issue de la présente modification, à **environ 10 hectares maximum**.

ZAN	Consommation foncière globale 2021-2026	Reste
	> 43 ha	< 10 ha
	Consommation foncière globale maximum 2021-2030	
	53 ha	

Compte tenu des consommations passées depuis 2021 ainsi que les ouvertures à l'urbanisation prévues dans la présente modification de droit commun, le respect strict de l'enveloppe maximale de 53 hectares impliquera un rythme moyen d'environ 2 à 3 ha maximum par an entre 2027 et 2030, en incluant l'ensemble des consommations foncières, ce qui est nettement moindre que la moyenne théorique à atteindre, à savoir 5,3 hectares par an sur l'ensemble de la période 2021-2030.

Cette situation traduit une **trajectoire foncière contrainte**, qui nécessitera une vigilance renforcée dans la programmation des ouvertures à l'urbanisation à venir.

5. Appréciation de la compatibilité de la modification avec la trajectoire ZAN

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs concernés par la présente modification demeure néanmoins compatible, à ce stade, avec l'enveloppe foncière maximale mobilisable à l'horizon 2030, même si une vigilance très forte devra être observée sur la consommation foncière globale jusqu'à 2030.

Plusieurs éléments doivent être soulignés :

- Les surfaces ouvertes correspondent à des secteurs déjà identifiés dans le PLUi comme destinés à l'accueil d'activités économiques ;
- La modification procède d'un ajustement du phasage d'urbanisation, et non de la création de nouvelles zones ;
- Les extensions envisagées s'inscrivent en continuité de zones d'activités existantes, limitant les effets de diffusion de l'artificialisation.

Toutefois, la consommation foncière déjà engagée impliquera, pour les évolutions ultérieures du document d'urbanisme, une attention particulière portée :

- Pour l'habitat : au maintien des objectifs de densité résidentielle énoncés par le PADD du PLUi
- Pour l'économie : à l'optimisation du foncier économique existant, à la densification des zones d'activités, et à la priorisation des projets au regard de leur intérêt territorial.

3.2. Compatibilité avec l'économie générale du PLUi

3.2.1. Compatibilité avec les orientations du PADD du PLUi

L'ouverture à l'urbanisation de 2 zones 2AUE, pour une surface totale d'environ 7,2 ha, s'inscrit dans les orientations du PADD du PLUi du Pays de Pouzauges. En effet, cette ouverture est notamment conforme à l'Orientation 4 de l'Axe 2 : « Encourager le développement d'une économie de la proximité » (p. 11). Le PADD y affirme la volonté de maintenir le dynamisme entrepreneurial du territoire et de structurer le développement de l'économie active selon une hiérarchisation précise des sites économiques.

À ce titre, il identifie expressément la zone de Montifaut parmi les « parcs vitrines » du territoire, et la zone des Bougeries au sein du « maillage mixte de l'écosystème vendéen », ces espaces ayant vocation à accueillir, conforter ou étendre des activités économiques dans une logique de maillage et d'attractivité territoriale.

Par ailleurs, le PADD prévoit que la recherche de nouvelles zones d'urbanisation doit être précédée par l'analyse et la valorisation des potentiels existants, et s'inscrire dans une logique de modération de la consommation d'espace. Il indique également que le développement économique doit être conduit dans le cadre des objectifs chiffrés fixés par le SCoT et selon une stratégie d'implantation cohérente avec l'armature territoriale.

Dans ces conditions, l'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs à vocation économique, pour une superficie totale limitée, ne remet pas en cause l'économie générale du PADD ; elle constitue au contraire la traduction opérationnelle d'orientations déjà posées par celui-ci, sous réserve que la procédure justifie bien les besoins identifiés et l'absence de contradiction avec les objectifs de modération de la consommation foncière.

3.2.2. Prise en compte des objectifs fonciers du PADD du PLUi

La présente modification de droit commun a été examinée au regard des objectifs de modération de la consommation foncière définis par le Projet d'aménagement et de développement durables du PLUi du Pays de Pouzauges.

Le PADD fixe, à l'échelle de la période de mise en œuvre du document, une enveloppe maximale de consommation foncière en extension de **56 hectares pour l'habitat sur 10 ans**, portant exclusivement sur les ouvertures à l'urbanisation en extension, principalement en zones AU. En revanche, **le PADD du PLUi ne fixe pas d'objectif maximal de consommation foncière concernant les activités économiques.**

On peut ainsi considérer que l'ouverture de 6,67 hectares à l'urbanisation pour le développement économique s'inscrit dans la trajectoire foncière prévue par le PADD, les secteurs concernés étant d'ores et déjà zonés en 2AUE, et donc identifiés comme destinés à accueillir des activités économiques à terme.

Ainsi, la modification envisagée :

- ne remet pas en cause les équilibres fonciers définis par le PADD du PLUi,
- demeure proportionnée au regard de l'enveloppe économique autorisée ;
- s'inscrit dans la programmation des extensions prévues par le PLUi.

Elle procède ainsi d'une mise en œuvre anticipée mais conforme des capacités d'urbanisation définies par le document d'urbanisme, sans dépassement des plafonds de consommation foncière en extension fixés à l'échelle intercommunale.

> 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.

Compatibilité avec les principes généraux énoncés par le SCoT

Les évolutions envisagées demeurent compatibles avec les orientations du Schéma de cohérence territoriale (SCoT), notamment en matière de :

- maîtrise de la consommation foncière ;
- optimisation des zones d'activités existantes ;
- hiérarchisation de l'offre économique ;
- développement prioritaire en continuité des polarités identifiées.

En effet, l'ouverture des secteurs concernés répond à une logique d'extension mesurée de zones d'activités structurantes, sans remise en cause des équilibres territoriaux définis à l'échelle du SCoT. Elle contribue à maintenir la capacité d'accueil économique du territoire tout en respectant les principes de gestion économe de l'espace.

Compatibilité avec les objectifs de sobriété foncière du SCoT

Le SCoT du Pays du Bocage fixe des **plafonds de consommation foncière uniquement sur les zones en extension**. Concernant l'activité économique, il fixe une limite à 1,87 hectares par an durant sa durée de vie (2017-2032), soit **environ 18,7 ha de foncier économique en extension pour la durée de vie du PLUi (2021-2030 inclus)**.

Les chiffres de consommation foncière, selon ce mode de calcul, sur la période 2021-2025, sont de **7,5 ha**.

Consommations foncière annuelle d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) EN EXTENSION URBAINE				
<i>Source : ETUDE Laboîte de l'Espace à partir des données Fichiers Fonciers Cerema / Dossiers ADS / photo interprétation, avril 2026</i>				
	ECONOMIE	HABITAT	AUTRES	TOTAL
objectif SCOT	18,7	56,0		74,7
objectif SCoT annuel	1,9	5,6		7,5
2021		1,5		1,5
2022		1,0		1,0
2023	0,9			0,9
2024		1,2		1,2
2025	6,6	4,8	0,15	11,6
2026	6,7			6,7
TOTAL 2021-2026	14,2	8,5	0,15	22,8

Si on y ajoute les 6.67 ha de consommation foncière nouvelle induite par l'ouverture à l'urbanisation des 2 zones 2AUE, le total consommé et prévu s'élève à 14,2 ha.

Au total, la consommation foncière en extension, pour l'activité économique, se monte donc à **14,2 ha** sur la période 2021-2026, **soit 4,5 ha de moins que le plafond de consommation fixé par le SCoT du Pays du Bocage sur la période 2021-2030.**

SCoT	Economie / En extension 2021-2026	Reste	Habitat / En extension 2021-2025	Reste
	14,2	4,5 ha	8,5 ha	> 47,5 ha
	Economie / En extension 2021-2030		Habitat / En extension 2021-2030	
	18,7 ha		56 ha	

Il en résulte que la présente modification de droit commun s'inscrit dans le respect de l'enveloppe foncière définie par le SCoT du Pays du Bocage pour le développement économique en extension. Le territoire demeure en deçà du plafond applicable sur la période 2021-2030. Dès lors, l'ouverture à l'urbanisation des deux zones 2AUE concernées ne contrevient pas aux objectifs de modération de la consommation foncière fixés à l'échelle supra-communale.

> 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

La présente modification de droit commun ne contrevient pas aux orientations du Plan de mobilité simplifié du Pays de Pouzauges. En particulier, pour le site des Bourgeries, le projet de la société MDS repose sur le regroupement de deux sites existants, ce qui permet une rationalisation du fonctionnement de l'activité et une diminution des déplacements induits. Plus globalement, la procédure vise à permettre l'implantation et le maintien d'entreprises sur le territoire, afin de conforter l'emploi local. En rapprochant les lieux d'emploi des lieux de vie, elle participe indirectement à la limitation des déplacements contraints vers des bassins d'emploi extérieurs et s'inscrit ainsi dans une logique compatible avec les objectifs du plan de mobilité.

> Conclusion : La modification de droit commun N° 2 s'inscrit dans les objectifs du Plan de mobilité simplifié. Elle est donc compatible avec le document..

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 rationalisant l'utilisation du foncier (rénovation du bâti existant, requalification des centres-bourgs, observatoire du foncier)
- Renforcer la gouvernance des politiques locales de l'habitat, animation et suivi du PLH (pilotage et communication).

La présente modification de droit commun est sans incidence sur les orientations du Programme local de l'habitat 2025-2030 du Pays de Pouzauges. En effet, elle porte exclusivement sur l'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs classés en zone 2AUE, par leur reclassement en zone 1AUE, à vocation exclusivement économique. Elle n'emporte donc aucune modification des dispositions du PLUi relatives à l'habitat, qu'il s'agisse de l'offre de logements, de leur répartition territoriale, des objectifs de production ou des équilibres recherchés par le PLH.

> Conclusion : La modification de droit commun N°2 envisagée est compatible avec le PLH 2025-2030 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 :

- Informer et sensibiliser pour favoriser l'engagement des acteurs du territoire dans la transition ;
- Soutenir un développement économique local qui s'engage dans un processus de résilience ;
- Optimiser les usages de l'énergie et développer la production d'EnR locales ;
- Préserver les ressources naturelles et l'identité du territoire

Sont notamment inscrits parmi les actions du PCAET :

- Développer et soutenir les pratiques et filières de l'économie circulaire ;
- Développer une politique de développement des énergies renouvelables et des réseaux de chaleur ;
- Développer une approche environnementale de l'aménagement de l'espace ;
- Améliorer la gestion de l'eau et la connaissance des usages qui y sont liés
- Développer une meilleure prise en compte de la qualité de l'air
- ...

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

La présente procédure requalifie des espaces anthropisés et intègre pleinement le réchauffement climatique et les dispositions du PCAET : développement des EnR, protection des espaces naturels, gestion réfléchie de la ressource en eau, préservation de l'identité du territoire...

Axes du plan d'action du PCAET	Articulation avec la MDC du PLUi
Axe 1 : Informer et sensibiliser pour favoriser l'engagement des acteurs du territoire dans la transition	- Sans objet concernant la MDC 2
Axe 2 : Soutenir un développement économique local qui s'engage dans un processus de résilience	- La MDC 2 permettant l'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs à vocation économique, elle contribue au maintien et au développement du tissu économique local, en cohérence avec cet objectif. - La MDC 2 ne contrarie pas les actions du PCAET relatives à l'optimisation des déplacements, à l'ancrage local de l'activité économique et au développement de démarches plus résilientes à l'échelle du territoire. - La MDC 2 crée, au contraire, les conditions foncières nécessaires à l'accueil et à l'organisation d'activités économiques pouvant ensuite s'inscrire dans les démarches portées par le PCAET, notamment en matière de mobilité et d'économie circulaire.
Axe 3 : Optimiser les usages de l'énergie et développer la production d'EnR locales	- Possibilité d'implanter des panneaux solaires ou photovoltaïques au niveau des constructions - L'aire de stationnement doit prévoir au minimum une borne de recharge pour véhicules électriques et une aire de stationnement vélo
Axe 4 : Préserver les ressources naturelles et l'identité du territoire	- Protection du réservoir écologique « vallée » par une bande inconstructible au sein de l'OAP (Montifaut) - Limitation au maximum des surfaces imperméabilisées (préserver le cadre de vie, gestion des eaux pluviales) - Protection de la trame bocagère aux fonctions écologiques et paysagères (paysage typique de Vendée) - Création de linéaire de haies afin de garantir l'insertion paysagère et des lisières urbaines de qualité - Gestion des eaux pluviales à la parcelle, libre écoulement des eaux pluviales, techniques douces (protection des fossés)

> Conclusion : La modification de droit commun N° 2 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° 2 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 :

Montifaut (Pouzauges) : Le site se caractérise par une forte déclivité orientée vers le Sud-Est, liée au passage du cours d'eau en contrebas. Si celui-ci n'est pas strictement compris au sein de l'emprise étudiée, une bande d'inconstructibilité de 10 à 20m longeant le cours d'eau et le réservoir écologique « vallée » de la Trame Verte est introduite par l'OAP sectorielle de la zone. La gestion des eaux pluviales à la parcelle permet de limiter les incidences liées à l'écoulement des eaux superficielles vers le cours d'eau. Cette règle garantit ainsi la protection des espaces naturels et limite les potentielles pollutions qui peuvent affecter le cours d'eau.

Les Bourgeries (Le Boupère) : Le site n'est pas traversé par un cours d'eau et se situe à plus de 200m du cours d'eau le plus proche, les Combes, au Sud-Est.

La présente modification de droit commun intègre des mesures afin d'éviter les incidences sur les cours d'eau et n'est donc pas susceptible d'impacter le réseau hydrographique.

S'agissant des risques de pollution des nappes :

Aucun des deux sites ne se situe dans un des périmètres de protection de captage. Ils ne sont donc pas susceptibles d'affecter la qualité des nappes.

Les deux emprises étudiées sont intégrées aux zonages d'assainissement collectif prévus par les Schémas Directeurs des Eaux Usées de deux communes, annexés au PLUi.

La présente modification de droit commun est compatible avec les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027.

S'agissant de la consommation d'eau potable :

La présente procédure implique deux zones dédiées à de l'activité économique. En l'absence d'apport supplémentaire de population et au regard des activités envisagées, la consommation en eau potable n'est pas susceptible d'augmenter significativement au regard des modifications du document d'urbanisme.

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° 2 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.

> Conclusion : La modification de droit commun N° 2 est compatible avec le PGRI Loire-Bretagne 2022-2027.

3.3.7. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité 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 concerne le passage de deux zones classées 2AUE au PLUi actuel à des zones 1AUE. Ces zones ouvertes à l'urbanisation sont destinées uniquement au développement de l'activité économique, implantées au sein de zone industrielle ou zone d'activités existantes.

L'ouverture à l'urbanisation sur le secteur de Montifaut permet ainsi à la Communauté de Communes de diversifier la typologie de son foncier à vocation économique et d'accueillir des projets industriels de taille intermédiaire voire importante.

Sur la zone d'activités des Bourgeries, l'ouverture à l'urbanisation répond à un besoin de l'entreprise MDS-Neoform souhaitant regrouper ses activités sur un même site. Cette procédure doit permettre de pérenniser l'activité d'une structure historique implantée sur la Communauté de Communes et donc préserver les emplois et le dynamisme économique de l'intercommunalité.

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 présente modification de droit commun s'appuie sur l'identification de la Trame Verte et Bleue du Pays de Pouzauges et sur la trame bocagère typique du paysage vendéen. La modification n'a pas vocation à influencer sur les protections assurées par le règlement écrit et graphique du PLUi ainsi que par les OAP (sectorielle à vocation économique, thématique « Bocage »).

La présente procédure et les OAP sectorielles créées prévoient :

- La création de zone à urbaniser à vocation économique sur des parcelles déjà anthropisées et localisées en continuité des zones d'activités de Montifaut (Pouzauges) et des Bourgeries (Le Boupère) ;
- L'évitement de toutes incidences sur le réservoir écologique « vallée » et le cours d'eau en contrebas (classés en zone Naturelle « N » sur le secteur de Montifaut), par l'intermédiaire d'une bande inconstructible de 10 à 20m en fonction de la proximité avec ces espaces naturels ;
- La protection du réseau de haies existant, support écologique et paysager, renforcée par de nouvelles plantations sur les deux emprises, permettant une approche qualitative des lisières urbaines

S'agissant de la gestion des risques :

L'évaluation des risques est détaillée au sein de l'état initial de l'environnement et de l'analyse des incidences (cf. document auto-évaluation).

Les deux sites sont ainsi peu soumis aux risques naturels et technologiques. Les deux emprises étudiées sont localisées en continuité de l'enveloppe urbaine et n'ont pas vocation à accueillir des logements et populations sensibles.

Comme évoqué lors du volet « compatibilité avec la PGRI Loire-Bretagne 2022-2027 », les deux zones ne sont pas comprises dans des secteurs identifiés par les PPRI intercommunaux. La présente procédure ne contribue donc pas à augmenter l'aléa inondation ou l'exposition des biens et des personnes.

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° 2 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° 2 (MDC 2).

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 limité**.

Les évolutions contenues dans cette modification de droit commun qui impactent le zonage concernent :

- Baisse de superficie du zonage 2AUE : -7,19 ha
- Augmentation de superficie du zonage 1AUE : +7,19 ha

Sur un territoire d'étude couvrant **32 131 hectares**, les modifications concernent une surface totale d'environ **7,2 hectares**, soit **environ 0,02 % du périmètre couvert par le PLUi**.

Ces évolutions 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**.

Zone	MDC N°1 - Surface en ha	MDC N°2 - Surface en ha	Différence
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	29,57	7,19
2AU	4,14	4,14	-
2AUE	16,43	9,24	- 7,19
A	19 050,62	19 050,62	-
Aa	0,66	0,66	-
Ae	30,18	30,18	-
At	1,73	1,73	-
N	5 169,74	5 169,74	-
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	6 437,61	6 437,61	-
Nr	1,39	1,39	-
Ns	11,06	11,06	-
Nt	47,11	47,11	-
U	566,14	566,14	-
UE	264,90	264,90	-
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	-
Total (ha)	32 120,41	32 120,41	-