

Plan local d'urbanisme intercommunal Pays de Pouzauges

Modification simplifiée n°5 Notice explicative

Version pour mise à disposition du public

Sommaire

Cadre de la procédure	3
Le PLUi de la communauté de communes du Pays de Pouzauges	3
Objets de la modification simplifiée	3
Cadre réglementaire	4
Cadre de l'évaluation environnementale	6
Modifications apportées au PLUi	7
Modifications et suppressions d'emplacements réservés	8
Pouzauges – Complexe sportif Largeteau – ER n°22 et n°30	8
Chavagnes-les-Redoux – Impasse des Rousselleries – ER n°9	9
Saint-Mesmin – Avenue de la Sèvre – ER n°43	10
Ajout de bâtiments pouvant changer de destination vers de l'habitat en zone agricole	11
Réaumur – les Ouzinières - bâtiment n°1	12
Réaumur – les Ouzinières - bâtiment n°2	12
Les Châtelliers-Châteaumur (Sèvremont) – la Bréchoire	14
Corrections d'erreurs matérielles de zonage	15
Route du Puy Lambert – La Flocellière (Sèvremont)	15
Rue des Vergers – La Meilleraie-Tillay	16
La Lunelière – La Meilleraie-Tillay	17

Cadre de la procédure

Le PLUi de la communauté de communes du Pays de Pouzauges

La communauté de communes du pays de Pouzauges est dotée d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), en vigueur depuis son approbation en conseil communautaire le 14 janvier 2020. C'est ce document qui remplace les plans locaux d'urbanisme (PLU) communaux et les cartes communales auparavant en vigueur.

Le PLUi a déjà fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution depuis son approbation :

- 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 4 avril 2023
- Modification simplifiée n°4 approuvée le 23 septembre 2025
- Modification de droit commun n°1 approuvée le 16 décembre 2025
- Déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité, approuvée le 16 décembre 2025
- Modification de droit commun n°2 (en cours)

La présente notice explicative a pour objet de détailler les changements apportés au PLUi par la modification simplifiée n°5.

Objets de la modification simplifiée

La présente modification simplifiée a pour objet :

- La modification et la suppression d'emplacements réservés ;
- L'ajout de 3 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole ;
- La correction d'erreurs matérielles de zonage.

Cadre réglementaire

Article L 153-31 - Code de l'urbanisme

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

Article L 153-36 - Code de l'urbanisme

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

Article L 153-41 - Code de l'urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1. Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2. Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3. Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4. Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Notice explicative valant rapport de présentation

La modification ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction, ne diminue pas les possibilités de construire et ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. Elle peut ainsi faire l'objet d'une **procédure simplifiée**, sans enquête publique, remplacée par une mise à disposition du public.

Article L. 153-45 - Code de l'urbanisme

La modification peut être effectuée selon une **procédure simplifiée** :

1. Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
(...)

Cadre de l'évaluation environnementale

La modification n'ayant pas pour objet de permettre la réalisation de travaux susceptibles d'affecter un site Natura 2000, elle est soumise à un examen au cas par cas tel que prévu par l'article R. 104-33.

Article R. 104-12 – Code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1. De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
2. De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;
3. **De leur modification prévue à l'article L. 153-36**, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Article R. 104-33 – Code de l'urbanisme

(...) Lorsqu'elle estime que (...) l'évolution (...) du plan local d'urbanisme (...) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27.

Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.

Le projet de modification simplifiée n'étant pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, il fait l'objet d'un examen au **cas par cas dit « ad hoc »**. La commune saisit l'autorité environnementale pour avis conforme en lui transmettant un dossier comprenant une description du projet ainsi que les raisons selon lesquelles le projet n'aurait pas d'incidence susceptible de requérir une évaluation environnementale.

Au regard de la demande d'avis conforme reçue le 20 mai 2026, en l'absence de réponse prévue à l'article R 104-35 du code de l'urbanisme au terme du délai de deux mois, la MRAe Pays de la Loire est réputée **avoir un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale**.

Modifications apportées au PLUi

La présente modification simplifiée a pour objet :

- **La modification et la suppression d'emplacements réservés :**
 - o Suppression de l'ER 30 à Pouzauges
 - o Modification de l'ER 22 à Pouzauges
 - o Suppression de l'ER 9 à Chavagnes-les-Redoux
 - o Suppression de l'ER 43 à Saint-Mesmin

- **L'ajout de 3 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole :**
 - o 2 bâtiments situés aux Ouzinières (Réaumur)
 - o Un bâtiment situé à la Bréchoire (les Châtelliers-Châteaumur – commune de Sèvremont)

- **La correction d'erreurs matérielles de zonage situées :**
 - o Route du Puy Lambert à la Flocellière (commune de Sèvremont)
 - o La Fournière à Pouzauges
 - o Le Fief de la Roche au Boupère
 - o Rue des Vergers à la Meilleraie-Tillay
 - o La Lunelière à la Meilleraie-Tillay

Les pages qui suivent présentent, pour chacun des éléments ci-dessus, l'état actuel du PLUi et l'état projeté après modification, ainsi que les justifications des modifications apportées.

Ces modifications ont exclusivement des conséquences sur le règlement graphique. Les autres pièces du PLUi ne sont pas modifiées.

Modifications et suppressions d'emplacements réservés

Pouzauges - Complexe sportif Largeteau - ER n°22 et n°30



Le PLUi en vigueur comporte deux emplacements réservés situés au niveau du complexe sportif Largeteau à Pouzauges :

- ER n°30 - Emplacement réservé en vue de l'extension du complexe sportif Largeteau – 1448 m²

Le projet d'extension du complexe sportif ayant été abandonné, cet emplacement réservé n'a plus lieu d'exister.

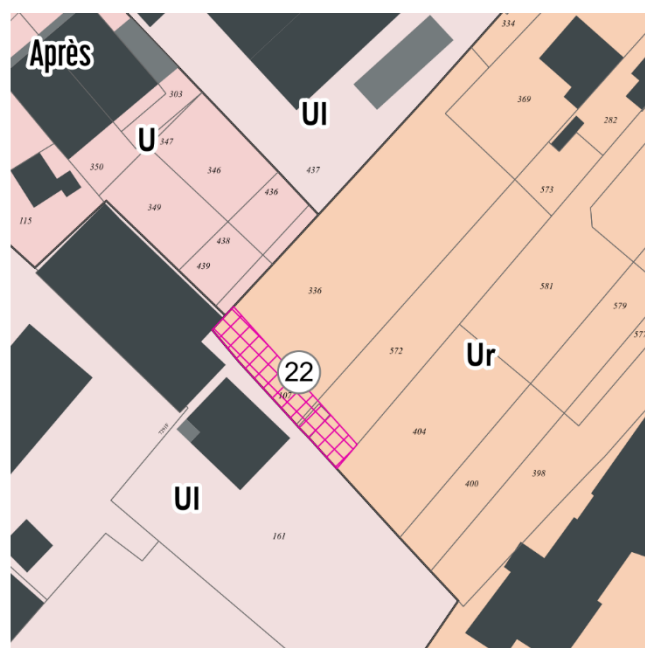
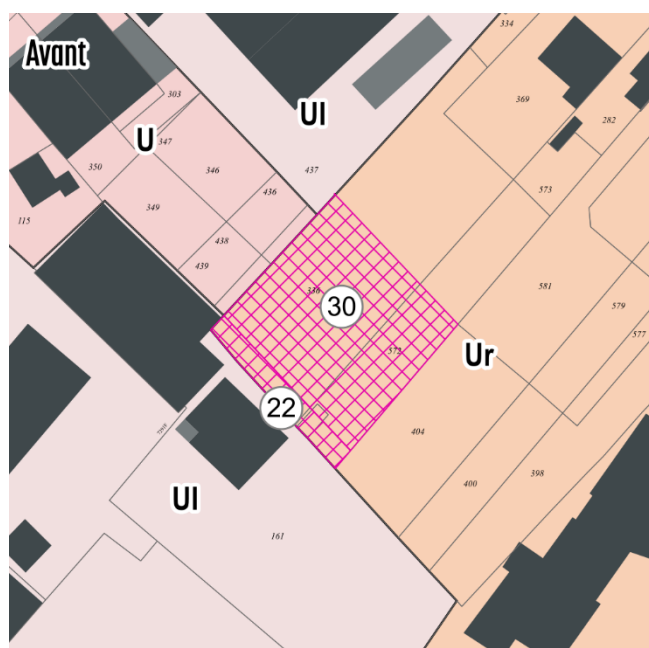
- ER n°22- Emplacement réservé en vue de la création d'une liaison douce, permettant de relier les différents équipements sportifs sans avoir à passer par la rue Largeteau – 199 m²

Le tracé de cet emplacement réservé doit être modifié de manière à garantir la réalisation du chemin (passage de 5m, actuellement, à 7m de large), pour une nouvelle surface de 289 m².

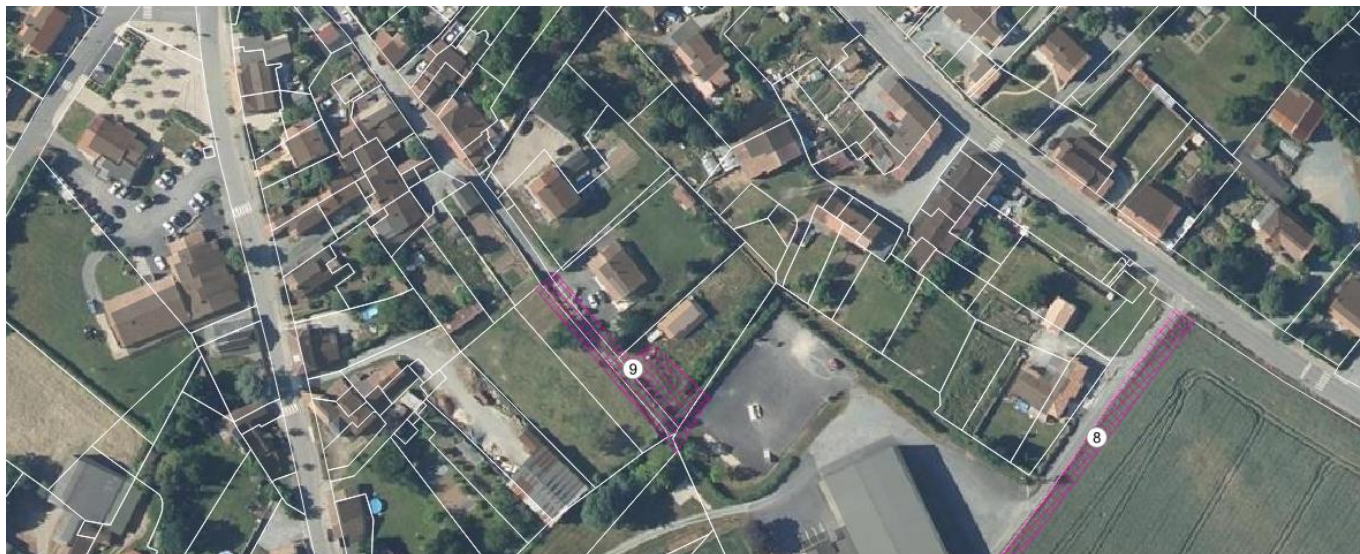
Modifications apportées par la présente procédure

Suppression de l'emplacement réservé n°30

Modification du tracé de l'emplacement réservé n°22



Chavagnes-les-Redoux - Impasse des Rousselleries - ER n°9

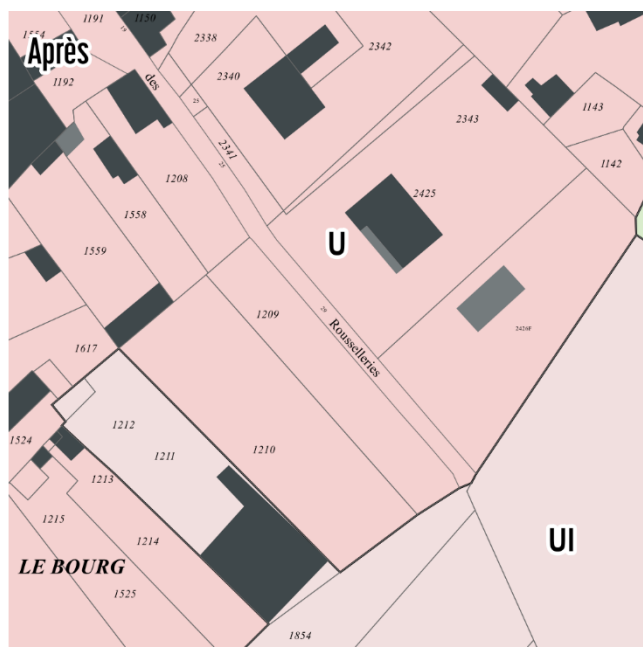
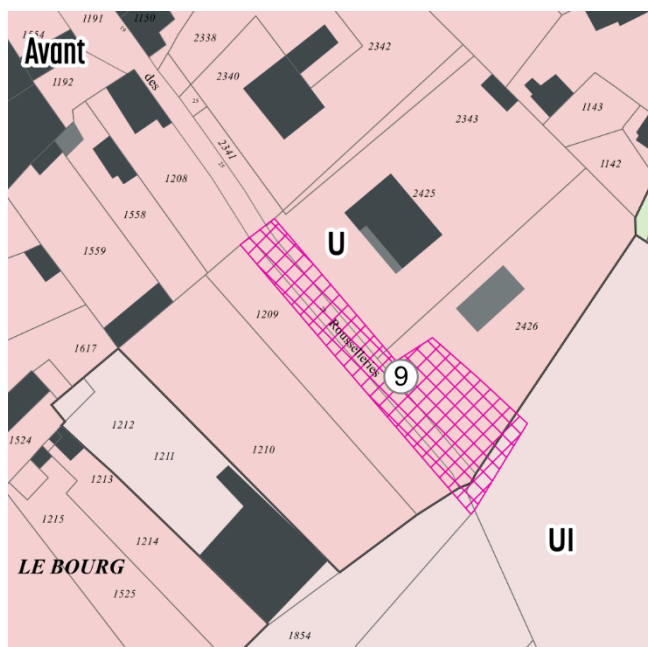


Le PLUi en vigueur comprend un emplacement réservé numéroté 9, d'une surface de 775 m², dans l'optique de permettre une desserte routière ainsi qu'une placette de retournement.

Le projet ayant été abandonné, l'emplacement réservé actuel freine la réalisation d'aménagements et des clôtures situées sur la servitude.

Modifications apportées par la présente procédure

Suppression de l'emplacement réservé n°9 à Chavagnes-les-Redoux



Saint-Mesmin - Avenue de la Sèvre - ER n°43

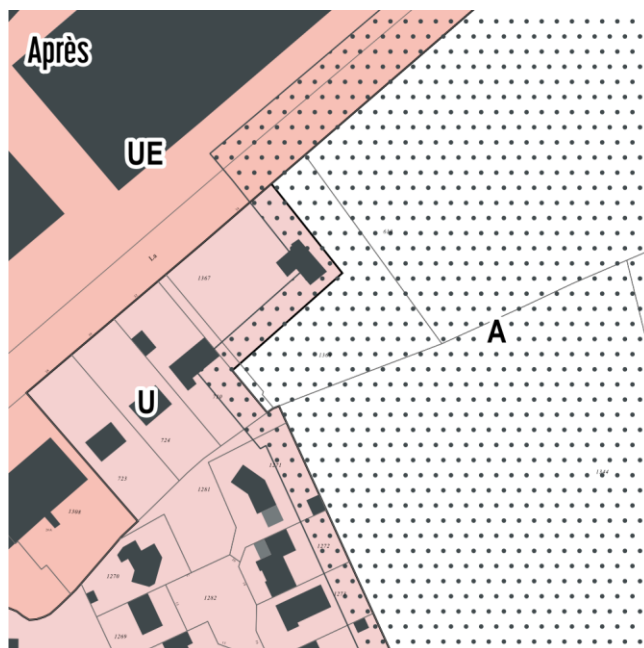
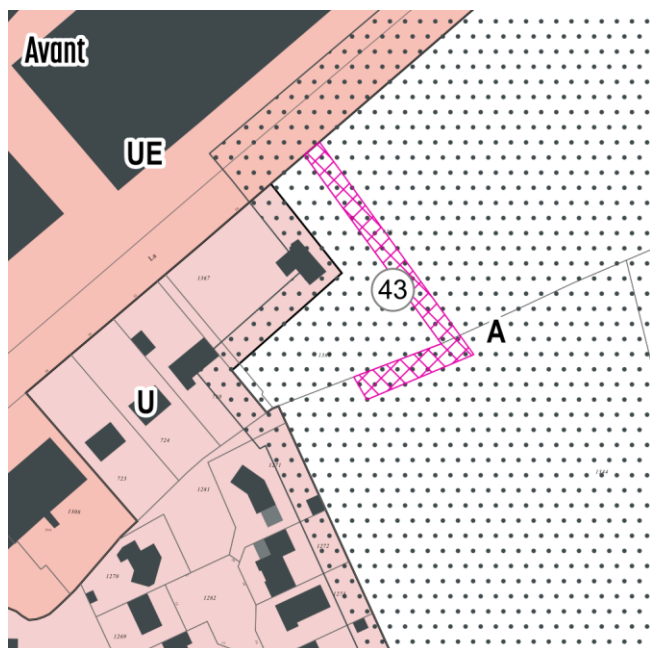


Le PLUi en vigueur comprend un emplacement réservé, numéroté 43, d'une surface de 932 m², instauré dans l'optique de permettre une connexion piétonne entre le cheminement doux existant en bordure de la départementale et l'arrière du quartier.

Cet emplacement réservé empiétant sur des terres agricoles et des arbres, une autre solution de connexion a été apportée par la commune récemment, par l'achat d'une parcelle privée et l'aménagement d'un cheminement doux.

Modifications apportées par la présente procédure

Suppression de l'emplacement réservé n°43 à Saint-Mesmin



Ajout de bâtiments pouvant changer de destination vers de l'habitat en zone agricole

En zone agricole, les constructions nouvelles à destination d'habitation sont interdites. En revanche, d'anciennes constructions peuvent changer de destination vers de l'habitat, sous réserve d'avoir été identifiées par le PLUi. Ce « changement de destination » permet notamment la préservation d'anciens bâtiments ayant perdu leur usage agricole mais dont l'intérêt patrimonial justifie la nécessité de leur trouver un nouvel usage.

Pour être identifiés, les bâtiments concernés doivent remplir certains critères.

Extrait de la partie justificative du rapport de présentation (p20) :

« Les changements de destination ne concernent pas tous les bâtiments agricoles désaffectés, mais uniquement ceux remplissant les conditions cumulatives ci-dessous :

- *Le bâtiment doit être situé en dehors des zones urbaines des bourgs (dans les villages, hameaux ou isolé en zone naturelle ou agricole)*
- *Le bâtiment ne doit plus avoir d'usage agricole (et n'en aura plus à l'avenir)*
- *Le bâtiment ne doit pas être intégré à une exploitation agricole en activité*
- *Le bâtiment doit être situé à plus de 100m de bâtiments d'exploitation*
- *Le bâtiment doit présenter une qualité architecturale et patrimoniale*
- *Le bâtiment ne doit pas être en ruine et présenter une structure saine nécessitant uniquement une réfection de l'existant (et pas de démolition/reconstruction)*
- *Le bâtiment ne doit pas être trop éloigné des dessertes en réseaux »*

En cas de demande de changement de destination d'un bâtiment identifié au PLUi, le projet est soumis à avis conforme de la CDPENAF (commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers).

Le règlement graphique en vigueur identifie 193 bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole. La présente modification simplifiée vise à identifier 3 nouveaux bâtiments :

- 2 bâtiments mitoyens situés aux Ouzinières (Réaumur)
- 1 bâtiment situé à la Bréchoire (les Châtelliers-Châteaumur – commune de Sèvremont)

Réaumur - les Ouzinières - bâtiment n°1



Adresse Les Ouzinières – Réaumur

Références cadastrales D 1080

Description Construction en pierre qui a servi de lieu de stockage les dernières années

- Critères**
- ✓ N'est pas une ruine
 - ✓ Caractère patrimonial qui justifie l'importance de la préservation
 - ✓ Pas de bâtiment d'exploitation à moins de 100m
 - ✓ N'est plus utilisé pour un usage agricole, y compris stockage
 - ✓ Présence des réseaux (électricité/eau potable)
 - ✓ Pas de zone de culture à moins de 5 mètres du bâtiment (ZNT)

Réaumur - les Ouzinières - bâtiment n°2



Adresse Les Ouzinières – Réaumur

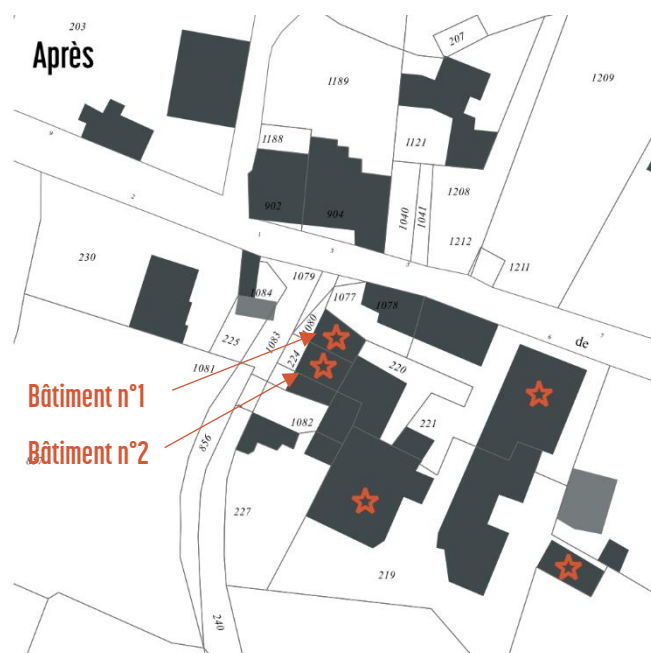
Références cadastrales D 224

Description Construction en pierre qui a servi de lieu de stockage les dernières années

- Critères**
- ✓ N'est pas une ruine
 - ✓ Caractère patrimonial qui justifie l'importance de la préservation
 - ✓ Pas de bâtiment d'exploitation à moins de 100m
 - ✓ N'est plus utilisé pour un usage agricole, y compris stockage
 - ✓ Présence des réseaux (électricité/eau potable)
 - ✓ Pas de zone de culture à moins de 5 mètres du bâtiment (ZNT)

Modifications apportées par la présente procédure

Ajout de 2 bâtiments pouvant changer de destination aux Ouzinières



Les Châtelliers-Châteaumur (Sèvremont) - la Bréchoire



Adresse La Bréchoire – les Châtelliers-Châteaumur – Sèvremont

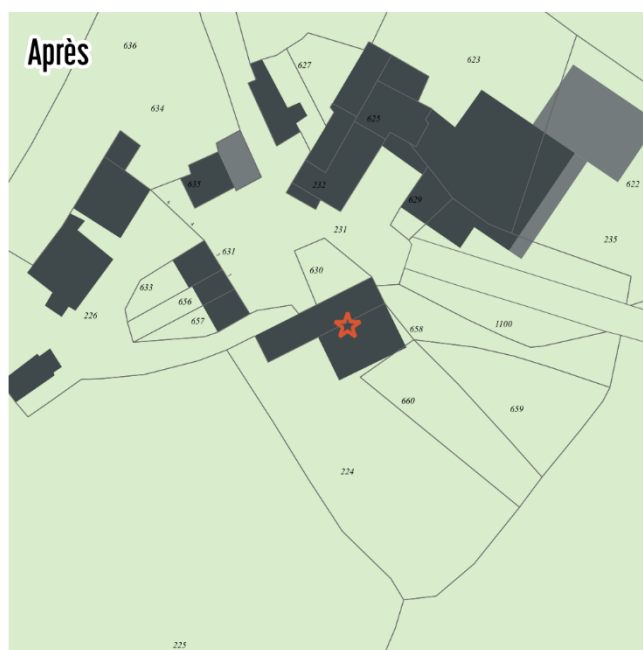
Références cadastrales 63 C 224, 63 C 226

Description Ancienne grange agricole de qualité. Lieu de stockage

- Critères**
- ✓ N'est pas une ruine
 - ✓ Caractère patrimonial qui justifie l'importance de la préservation
 - ✓ Pas de bâtiment d'exploitation à moins de 100m
 - ✓ N'est plus utilisé pour un usage agricole, y compris stockage
 - ✓ Présence des réseaux (électricité/eau potable)
 - ✓ Pas de zone de culture à moins de 5 mètres du bâtiment (ZNT)

Modifications apportées par la présente procédure

Ajout d'un bâtiment pouvant changer de destination à la Bréchoire



Corrections d'erreurs matérielles de zonage

Route du Puy Lambert - La Flocellière (Sèvremont)

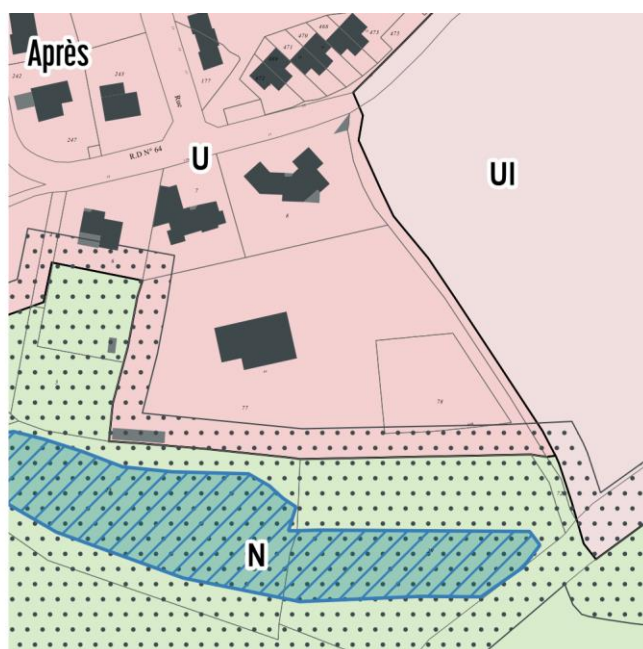
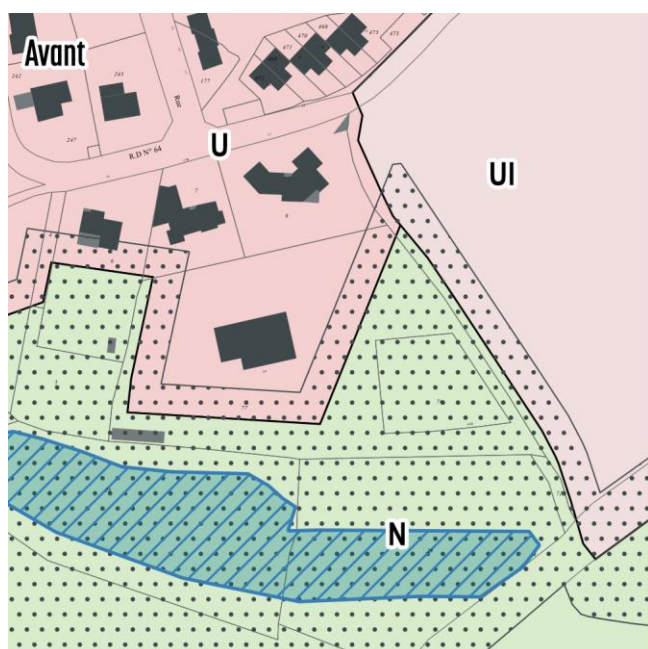


Le PLUi en vigueur a classé en zone naturelle (N) la parcelle AI 78, située au sud-est du bourg de Saint-Michel-Mont-Mercure, sur le territoire de la commune déléguée de la Flocellière (commune nouvelle de Sèvremont). Or, cette parcelle a fait l'objet d'un permis de construire pour une maison individuelle, déposé en septembre 2019 (PC 08509019P0045), soit antérieurement à l'approbation du PLUi en janvier 2020. Aujourd'hui, la maison est construite ; les parcelles 77 et 78 présentent le même caractère urbanisé que les parcelles adjacentes au nord. Il apparaît nécessaire de corriger cette erreur matérielle, en classant les parcelles AI 77 et AI 78 en zone urbaine (U).

Le tracé de l'OAP « Lisière urbaine » a été effectué selon un tampon de 10 mètres à la limite entre la zone U et la zone N. Cette OAP ayant pour vocation d'encadrer l'insertion paysagère des franges urbaines, et notamment des clôtures, il convient d'ajuster également son tracé pour correspondre au zonage corrigé.

Modifications apportées par la présente procédure

Correction du zonage des parcelles AI 77 et AI 78 : passage en zone U
Modification du tracé de l'OAP « Lisière urbaine » (tramé à pois noirs ci-dessous) pour prendre en compte la modification du zonage



Rue des Vergers - La Meilleraie-Tillay

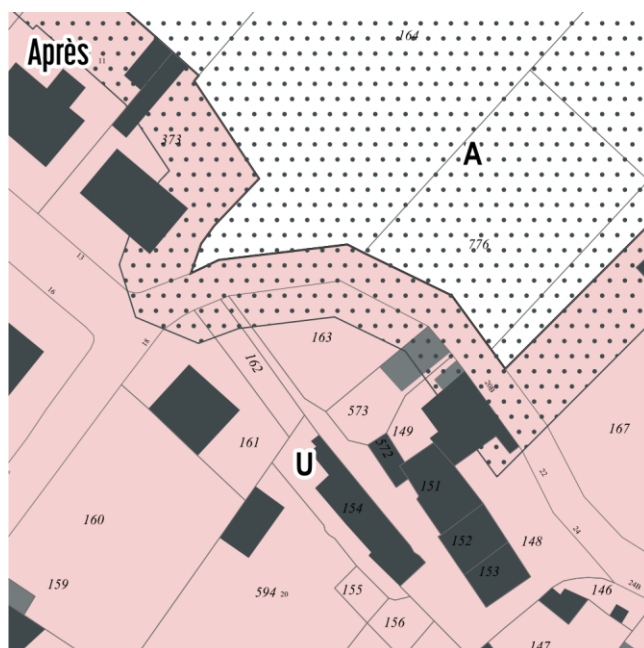
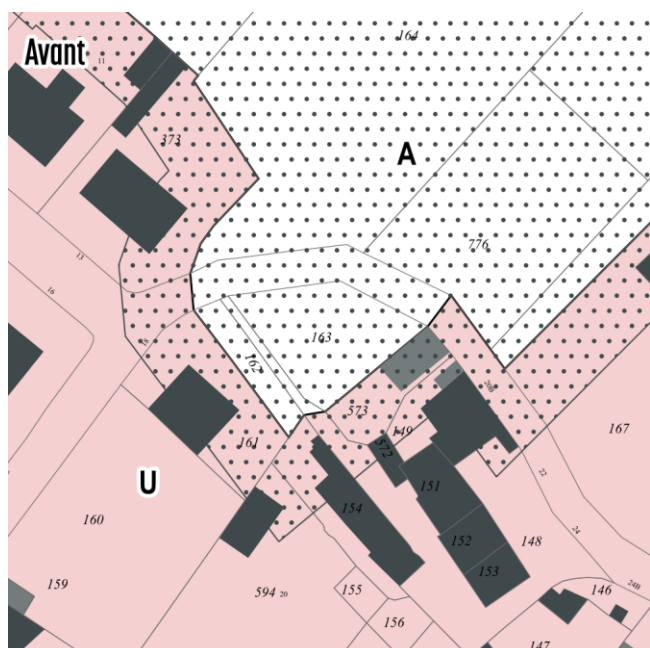


Le PLUi en vigueur a classé en zone agricole (A) les parcelles AH 162 et AH 153, situées dans le bourg de la Meilleraie-Tillay. Ces parcelles, closes de murets, constituent l'accès et le jardin de propriétés adjacentes. Elles n'ont pas de vocation agricole et rien ne justifie un zonage différencié des parcelles voisines. Ainsi, le PLUi a commis une erreur matérielle en classant ces parcelles en zone A. La présente modification vise à corriger cette erreur en classant ces parcelles au même titre que les parcelles adjacentes, à savoir en zone urbaine (U).

Le tracé de l'OAP « Lisière urbaine » a été effectué selon un tampon de 10 mètres à la limite entre la zone U et la zone A. Cette OAP ayant pour vocation d'encadrer l'insertion paysagère des franges urbaines, et notamment des clôtures, il convient d'ajuster également son tracé pour correspondre au zonage corrigé.

Modifications apportées par la présente procédure

Correction du zonage des parcelles AH 162 et AH 163 : passage en zone U.
Modification du tracé de l'OAP « Lisière urbaine » (tramé à pois noirs ci-dessous) pour prendre en compte la modification du zonage



La Lunelière - La Meilleraie-Tillay



Le PLUi a classé en zone naturelle (N) les parcelles AD 200 et AD 201, situées à la Lunelière sur la commune de la Meilleraie-Tillay. Ces parcelles constituent un jardin situé entre deux parcelles bâties. La partie nord du terrain peut ainsi être considérée comme faisant partie de l'enveloppe urbaine du village.

Le tracé de l'OAP « Lisière urbaine », qui est normalement effectué selon un tampon de 10 mètres à la limite entre la zone Uv et la zone N, s'arrête ici au milieu de la parcelle AD200, dans la continuité de la parcelle mitoyenne AD195. Il y a donc une incohérence entre la délimitation de la zone Uv et le tracé de l'OAP « Lisière urbaine ».

Le PLUi, en classant les parcelles AD 200 et AD 201 en zone naturelle, a commis une erreur matérielle. La présente modification vise à corriger cette erreur en classant la parcelle AD 201 et le nord de la parcelle AD 200 en zone Uv (zone urbaine des villages bocains), au même titre que les parcelles adjacentes.

Modifications apportées par la présente procédure

Correction du zonage des parcelles AD 200 et AD 201 : passage en zone U de la partie nord des terrains, pour rétablir la cohérence avec l'OAP « Lisière urbaine » (tramé à pois noirs ci-dessous) dont le tracé reste identique.

