PRÉFET
DE LA VENDÉE
Liberté
Égalité
Fraternité

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER

Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du 7 octobre 2026

Fiche d'analyse de la modification n°3 du PLUi du Pays de Pouzauges

La Roche sur Yon, le

Date de saisine de la CDPENAF : 03/08/26	Date limite d'émission de l'avis CDPENAF : 03/11/26
Rappel document urbanisme en cours :	**PLUi approuvé le 14 janvier 2020**

I) MOTIVATION DE LA SAISINE

Articles CU	Motif
L.151-13	Délimitation à titre exceptionnel des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées

II) CONSTRUCTIBILITÉ EN ZONE A OU N

Présentation du projet

Le PLUi approuvé en 2020 comportait 28 STECAL répartis selon les catégories suivantes :
Nt (hébergement touristique , 14), Ns (service, 4), Na (Industrie, bureau 2), Nep (photovoltaïque, 2), Nee (éolien, 2), Nf (Exploitation forestière, 1), Nap (ERP, 1), Ngv (gens du voyage, 1), Nr (restauration, 1).
Il a fait depuis l'objet de plusieurs évolutions dont 1 RA en 2023 pour un STECAL touristique et une modification en 2026 pour 2 STECAL touristique et 1 STECAL économique.
Au final, le PLUi actuel comporte **31 STECAL.**

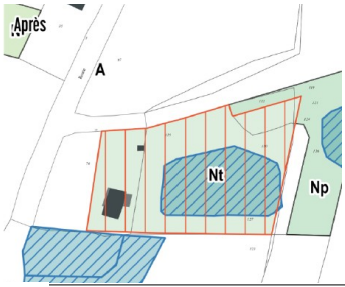
Le projet porte sur la création de **3 STECAL** dédiés à l'accueil touristique dans des bâtiments existants. Chaque secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle précisant les conditions de constructibilité.

1- Zone NT - Le Boiziller -commune de Sèvremont

Le projet porte sur la création d'un STECAL NT sur une surface de 6 333 m² dans la limite de 100 m² d'emprise au sol supplémentaire. Le secteur comporte une activité de chambres d'hôtes qui souhaite se développer par l'installation de chalets dans le jardin de la propriété au bord de l'étang.







Extraits dossier pages 5 et 7



Extrait OAP sectorielle projetée

Arbres et haies à conserver

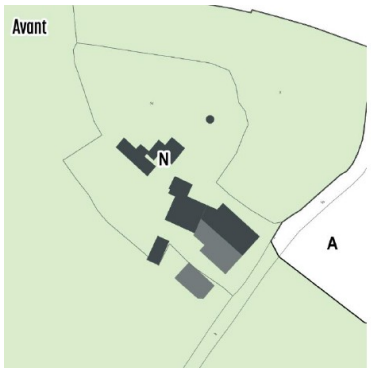
Zone d'implantation des hébergements touristiques

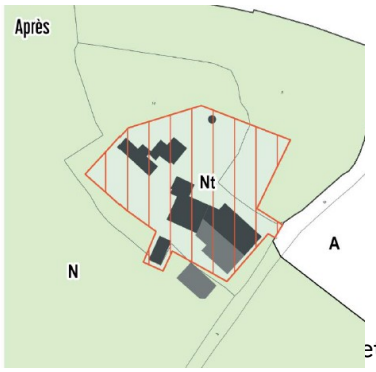
Stationnement : perméabilité à conserver

2 – Zone NT – La Comté – commune de Sèvremont

Le projet porte sur la création d'un STECAL NT d'une surface de 7 148 m² sans emprise au sol supplémentaire. Le secteur est constitué d'un ensemble d'anciens bâtiments agricoles, d'un moulin et d'un four à pain.
Les porteurs de projet souhaitent y développer une activité de gîte et de salle de réception au sein des bâtiments existants qui seront réhabilités.

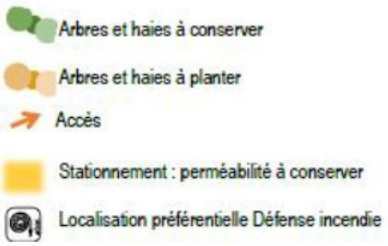






et 7



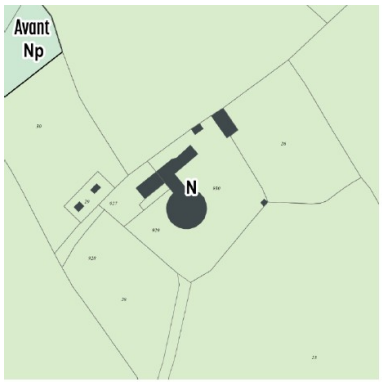


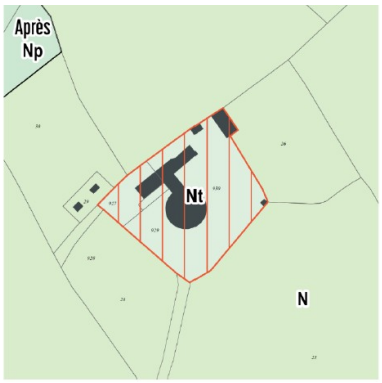
Extrait OAP sectorielle projetée

3 – Secteur NT – Le Puy Crapaud – commune de Pouzauges

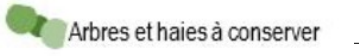
Le projet porte sur la création d'un STECAL NT sur une surface de 2 625 m² sans emprise au sol supplémentaire autorisée. Le site comprend un ancien moulin qui a été surélevé pour créer une salle de restaurant avec vue panoramique avec au rez-de-chaussée une salle de bar. L'activité de l'auberge du Puy-Crapaud a cessé en 2012. L'ensemble est complété par une maison d'habitation imbriquée avec le bâtiment principal.
La collectivité souhaite donc mettre en place un STECAL afin de permettre la reprise du site et sa pérennisation.











Extrait OAP sectorielle projetée

Observations :

Les STECAL, délimités au plus près des activités ou bâtiments en place, concernent des activités en cours ou ayant existé et pour lesquelles un repreneur s'est manifesté.

Les impacts sur les milieux agricoles ou naturels s'avèrent relativement limités.

CONCLUSION

L'avis proposé à la CDPENAF est favorable.

Le directeur départemental des territoires et de la mer,

PRÉFET
DE LA VENDÉE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction
départementale
des territoires
et de la mer

Signé numériquement par CELINE MARAVAL 1657453
Raison : Pour le directeur, la directrice adjointe
Date : 2026.10.01 10:18:35+02'00'