Pays de Pouzauges
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Plan local d'urbanisme intercommunal

Pays de Pouzauges



Modification de droit commun n°3

Notice explicative

Version pour transmission à la MRAE (juillet 2026)

LA BOITE DE L'ESPACE
URBANISTES ASSOCIÉS

Sommaire

Cadre de la procédure 3

Le PLUi de la communauté de communes du Pays de Pouzauges 3
Objets de la modification 3
Cadre réglementaire 4
Cadre de l'évaluation environnementale 5

Modifications apportées au PLUi 6

Evolution des bâtiments susceptibles de changer de destination 6
Ajout : La Meilleraie-Tillay – la Barre Pilot 7
Ajout : Sèvremont (Saint-Michel-Mont-Mercure) – le Boiziller 8
Ajout : Sèvremont (Saint-Michel-Mont-Mercure) – la Baritaude 9
Ajout : Sèvremont (La Pommeraie-sur-Sèvre) – Vilcreux 10
Ajout : Sèvremont (La Flocellière) – la Basse Dortière 11
Ajout : Sèvremont (La Flocellière) – la Basse Falordière 12
Suppression : Sèvremont (La Pommeraie-sur-Sèvre) – la Sauzaie 13
Création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées 14
Sèvremont (Saint-Michel-Mont-Mercure) – le Boiziller 14
Sèvremont (La Flocellière) – la Comté 18
Pouzauges – le Puy Crapaud 22
Ajustements du zonage 26
Montournais – Réduction de la zone 1AUa 26
Pouzauges – Adaptation au projet de la Petite Fournière 28
Renforcement et clarification des dispositions liées au patrimoine 30
Contexte et contenu du PLUi en vigueur 30
Modifications apportées 30
Adaptation du contenu de l'OAP thématique « Densification des enveloppes urbaines » 33
Contexte du PLUi en vigueur 33
Motifs de la modification 34
Modifications apportées 34
Adaptation du contenu de l'OAP thématique « Lisières urbaines » 44
Contexte du PLUi en vigueur 44
Motifs de la modification 45
Modifications apportées à l'OAP thématique « Bocage » 46
Modification du périmètre de la zone du Vendéopôle 47
Contexte du PLUi en vigueur 47
Motifs de la modification 48
Modifications apportées 54
Modifications diverses du règlement écrit 55
Des corrections et précisions, avec un impact limité sur le fond 55
Détail des modifications apportées au règlement écrit 55

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 approuvée le 16 décembre 2025
- Modification de droit commun n°2 (en cours)
- Modification simplifiée n°5 (en cours)

La présente notice explicative a pour objet de détailler les changements apportés au PLUi par la modification de droit commun n°3.

Objets de la modification

La présente modification a pour objets :

- Evolution des bâtiments susceptibles de changer de destination (six ajouts et une suppression)
- Création de 3 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées
- Ajustements du zonage
- Renforcement et clarification des dispositions liées au patrimoine
- Adaptation du contenu de l'OAP thématique « Densification des enveloppes urbaines »
- Adaptation du contenu de l'OAP thématique « Lisières urbaines »
- Modification du périmètre de la zone du Vendéopôle
- Modifications diverses du règlement écrit en vue de la clarifier et de faciliter son instruction

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.

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 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.

Modifications apportées au PLUi

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.

Evolution des bâtiments susceptibles de changer de destination

En zone agricole et naturelle, 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 avant la présente modification identifie 193 bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole et naturelle. **La présente modification simplifiée vise à identifier six nouveaux bâtiments et à en supprimer un.**

Ajout : La Meilleraie-Tillay - la Barre Pilot





Adresse la Barre Pilot – La Meilleraie-Tillay

Références cadastrales AB 83

Description Construction en pierre qui a servi de lieu de stockage ces 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 d'un bâtiment pouvant changer de destination à la Barre Pilot





Ajout : Sèvremont (Saint-Michel-Mont-Mercure) - le Boiziller



Adresse Le Boiziller – Sèvremont (Saint-Michel-Mont-Mercure)

Références cadastrales 257 ZE 36

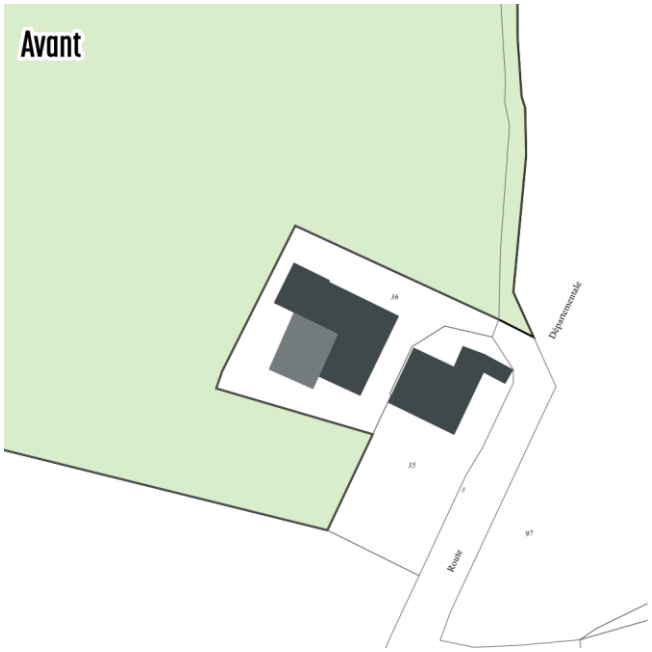
Description Ancienne grange agricole de qualité, ayant servi de lieu de stockage

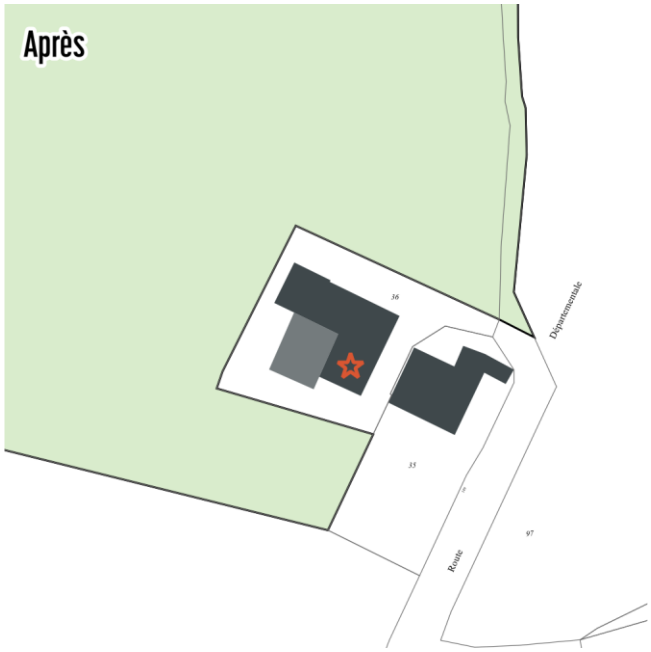
Critères

- ✓ 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 au Boiziller





Ajout : Sèvremont (Saint-Michel-Mont-Mercure) - la Baritaude



Adresse La Baritaude – Sèvremont (Saint-Michel-Mont-Mercure)

Références cadastrales 257 ZH 37

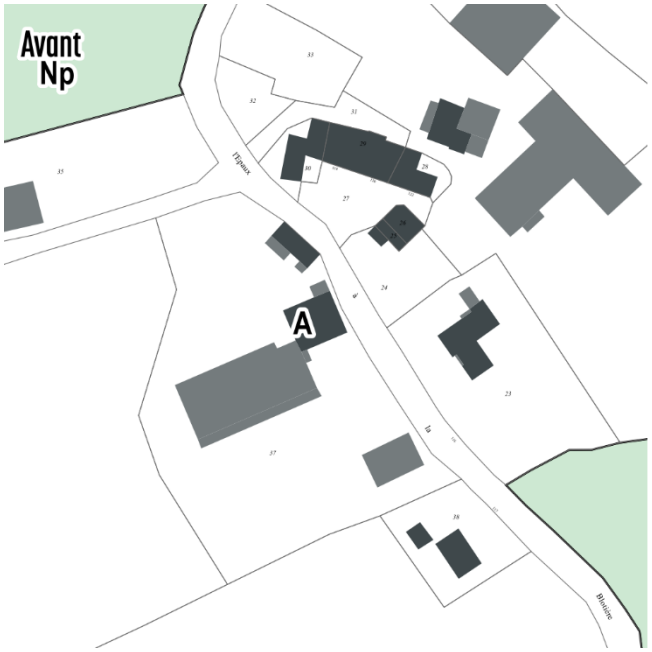
Description Ancienne grange agricole de qualité, ayant servi de lieu de stockage

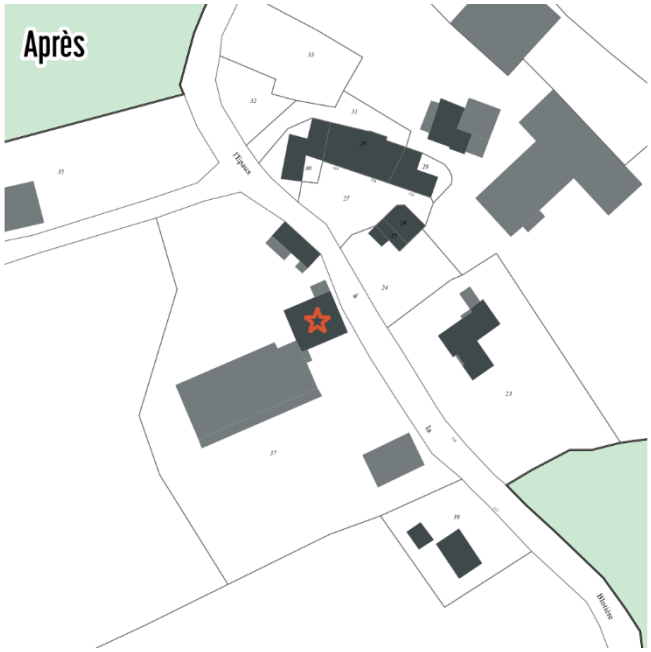
Critères

- ✓ 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 Baritaude





Ajout : Sèvremont (La Pommeraie-sur-Sèvre) - Vilcreux



Adresse Vilcreux – Sèvremont (La Pommeraie-sur-Sèvre)

Références cadastrales C 1269

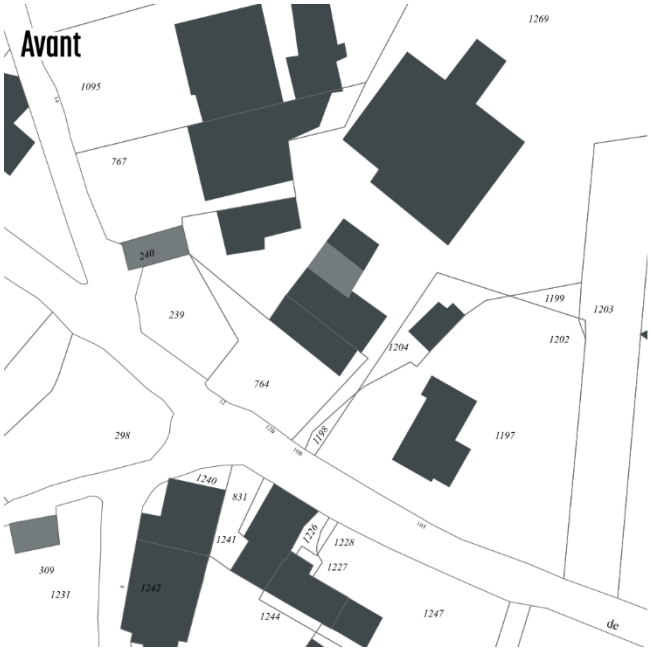
Description Anciennes granges agricoles

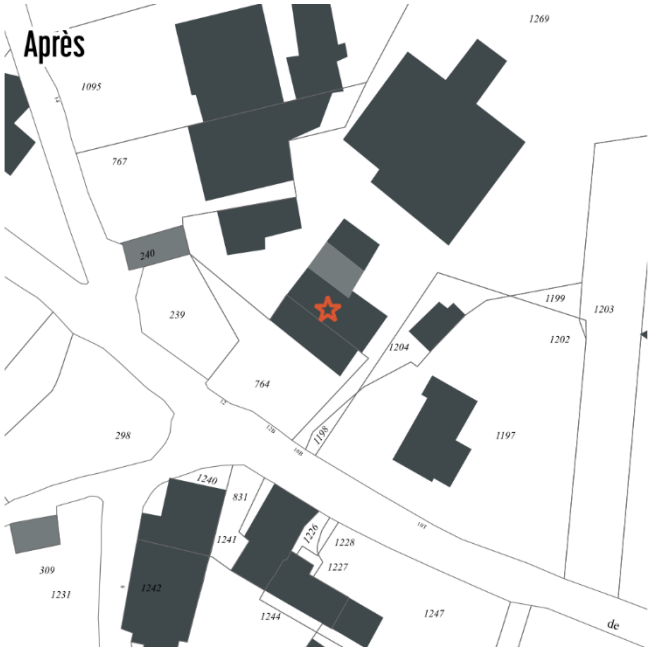
Critères

- ✓ 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 Vilcreux





Ajout : Sèvremont (La Flocellière) - la Basse Dortière



Adresse la Basse Dortière – Sèvremont (La Flocellière)

Références cadastrales 90 B 704

Description Construction en pierre qui a servi de lieu de stockage ces 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 d'un bâtiment pouvant changer de destination à la Basse Dortière





Ajout : Sèvremont (La Flocellière) - la Basse Falordière



Adresse la Basse Falordière – Sèvremont (La Flocellière)

Références cadastrales 90 C 416, 90 C 85

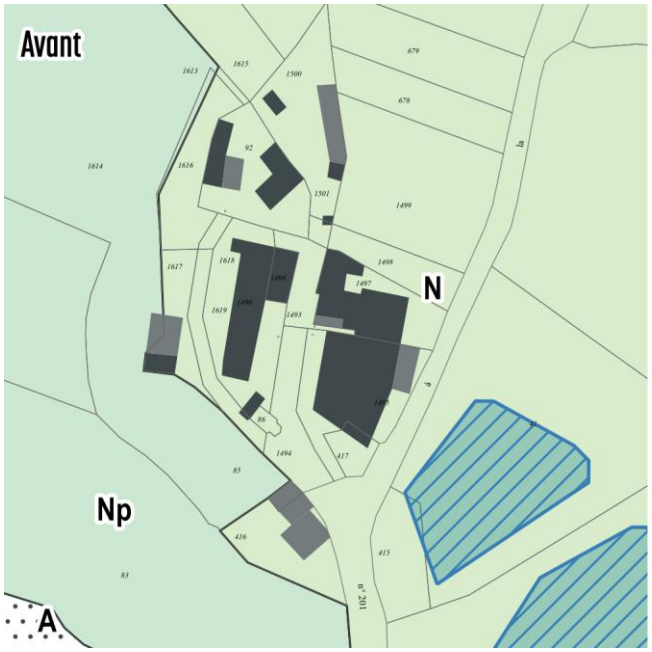
Description Construction en pierre qui a servi de lieu de stockage ces dernières années

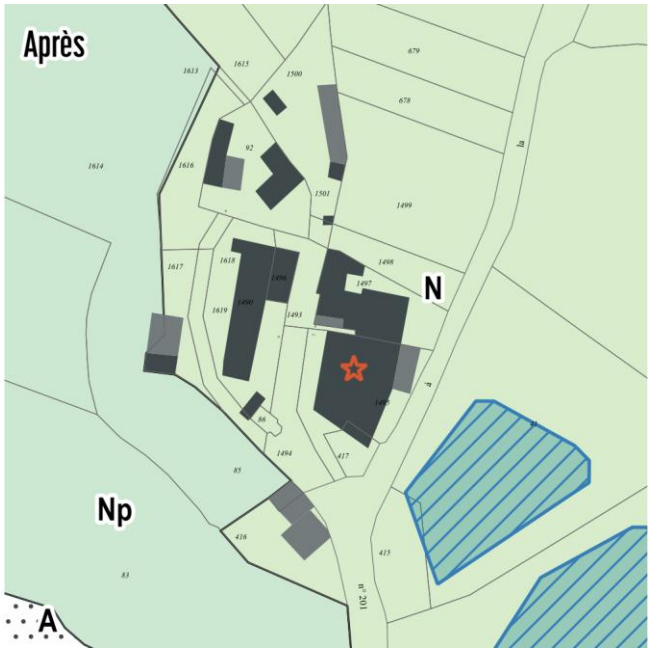
Critères

- ✓ 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 d'un bâtiment pouvant changer de destination à la Basse Falordière





Suppression : Sèvremont (La Pommeraie-sur-Sèvre) - la Sauzaie

Le secteur de la Sauzaie à la Pommeraie-sur-Sèvre fait l'objet d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) Nt, prévu pour une activité d'hébergement touristique.

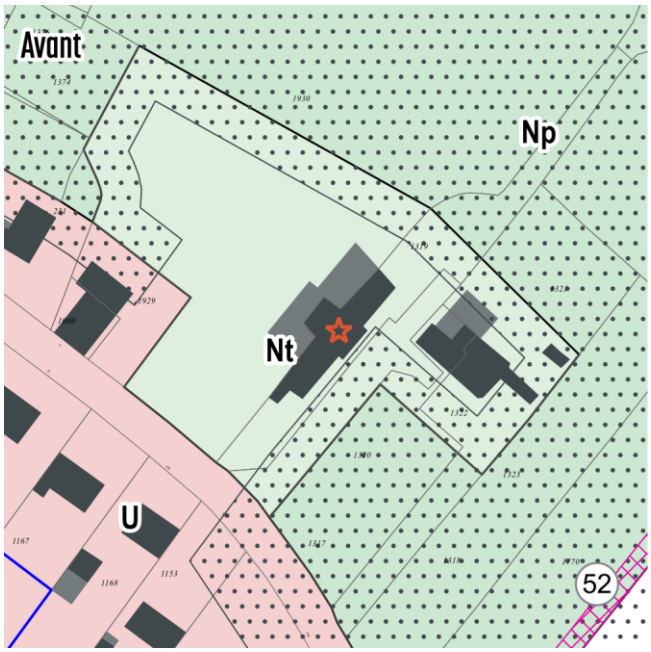
Cependant, un bâtiment est identifié au sein de ce STECAL comme pouvant changer de destination vers de l'habitat.

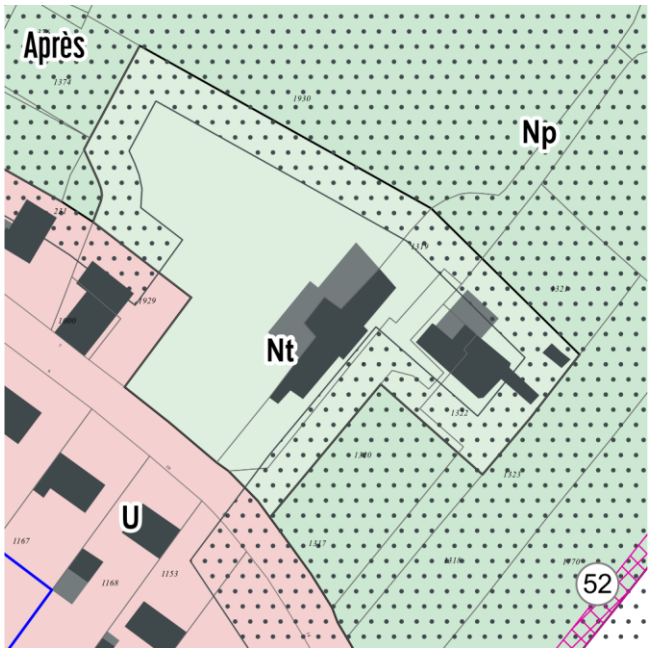
Or, le code de l'urbanisme précise bien (art.L151-11) que le règlement peut désigner, en dehors des secteurs de STECAL, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Il n'est donc pas permis d'identifier un bâtiment susceptible de changer de destination au sein d'un STECAL.

La présente modification vise donc à rectifier l'erreur matérielle et supprime l'identification de ce bâtiment.

Modifications apportées par la présente procédure

Suppression de l'identification d'un bâtiment pouvant changer de destination à la Sauzaie





Création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées

Sèvremont (Saint-Michel-Mont-Mercure) - le Boiziller

Présentation du contexte

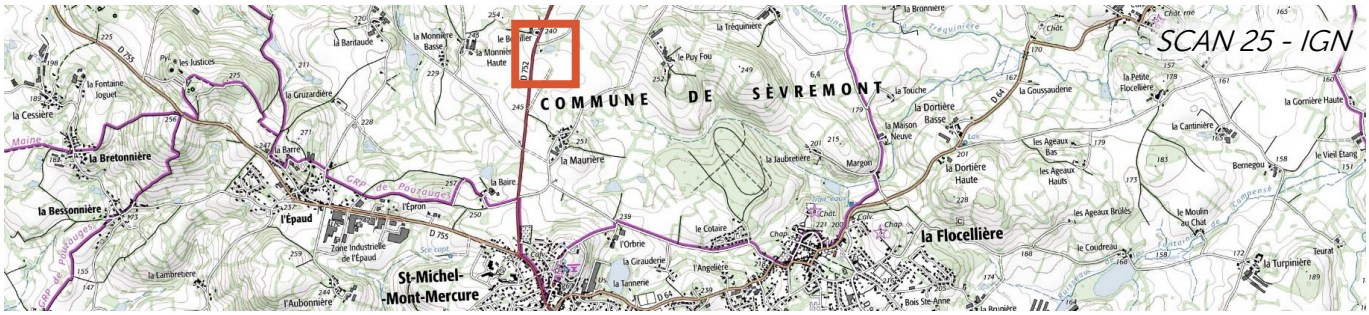
Le hameau du Boiziller comprend une maison d'habitation de 250 m² datant des années 1980, accueillant des chambres d'hôtes. Le terrain de la propriété fait environ 8000 m², dont environ 2000 m² d'étang. Il est situé en l'ancienne D752 à l'ouest, aujourd'hui renaturée, et la nouvelle route (déviation de Saint-Michel-Mont-Mercure, 2021) à l'est. Le terrain est séparé de la nouvelle déviation par un écran acoustique.

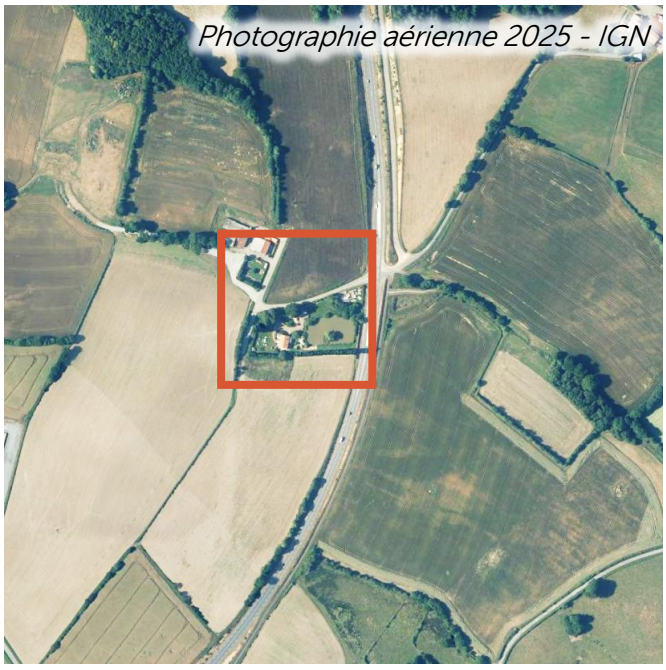


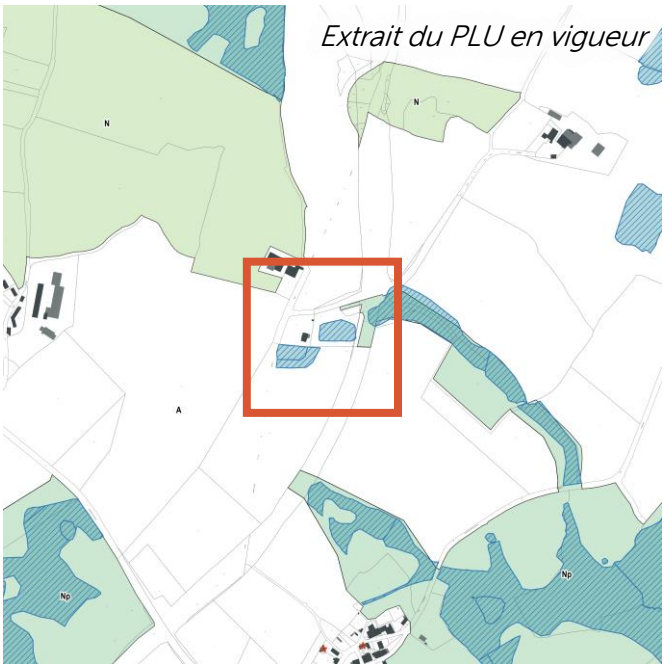












Motifs de la modification

Il y a actuellement une activité de chambres d'hôtes sur le site du Boiziller avec une volonté de développement de l'activité sur la parcelle par l'installation de chalets dans le jardin de leur propriété. Le site est actuellement classé en zone agricole (A) du PLUi, où ce type d'installation n'est pas autorisé. La collectivité souhaite donc mettre en place un STECAL (secteur de taille et de capacités limitées) afin de permettre le développement de l'activité.

La création d'un STECAL est justifiée par la présence d'une activité existante, dont le développement, à travers l'installation de chalets au sein du jardin existant, demeure limité et sans impact sur l'environnement.

Le secteur du Boiziller sera ainsi zoné en Nt, secteur réglementaire déjà existant au sein du PLUi et qui vise à autoriser la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique ».

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle est également créée pour préciser les conditions de constructibilité du secteur, notamment le caractère léger et réversible des constructions.

Justification du STECAL

Justification du caractère exceptionnel
Le site fait déjà l'objet d'une activité existante de chambres d'hôtes. Le zonage est resserré autour du jardin déjà utilisé pour l'activité existante, sans extension sur de nouvelles emprises.

Conditions de hauteur, d'implantation et de densité

- Pour la sous-destination « logement », le règlement reprend ce qui est déjà autorisé en zone N, afin de continuer à permettre des évolutions mesurées de la maison d'habitation
- Pour la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique », les nouvelles constructions doivent être démontables et respecter une emprise au sol cumulée maximale de 100 m^2.

Conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics
Le secteur est déjà raccordé aux réseaux publics, à l'exception de l'assainissement qui est autonome.

Modifications apportées au règlement écrit : ajouts au règlement de la zone N

Section 1 : destination des constructions, usages des sols et nature des activités
Destinations et sous-destinations autorisées
(...)
Au sein du secteur Nt du Boiziller (Saint-Michel-Mont-Mercure – Sèvremont) :

- Pour la destination « habitation » : logement.
- Pour la destination « commerce et activité de service » : hébergement hôtelier et touristique.

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères
Règles volumétriques et d'implantation
3. Emprise au sol des constructions / Surface de plancher des constructions
(...)
Au sein du secteur Nt du Boiziller (Saint-Michel-Mont-Mercure – Sèvremont) :

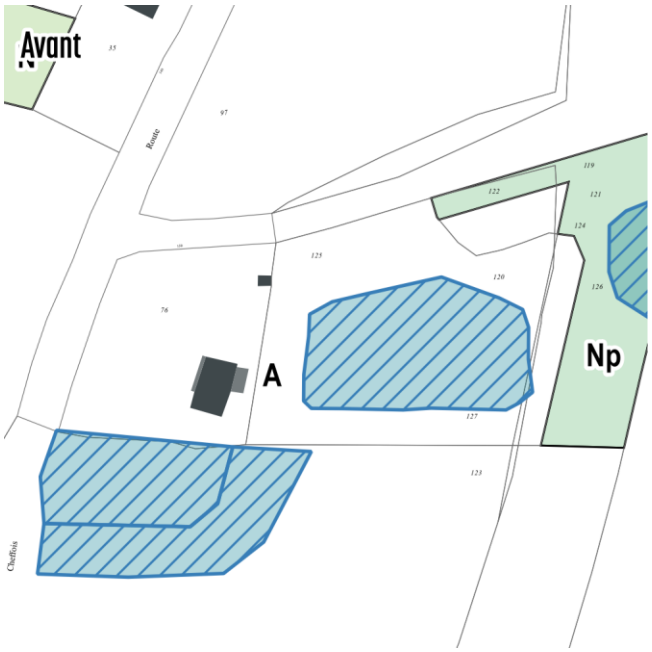
- Pour la destination « habitation » et sous-destination « logement » :
  - la construction des extensions et des annexes ne devra pas conduire à la possibilité de création d'un logement supplémentaire.
  - les extensions sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction existante, à la date d'approbation du PLUi.
  - les annexes sont autorisées dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, à l'exception des piscines qui sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol, sur la durée du PLUi.
- Pour la destination « commerce et activité de service » et sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » :
  - Seules sont autorisées les constructions démontables, sans fondations, dans la limite d'un total de 100 m² supplémentaires sur la durée du PLUi.

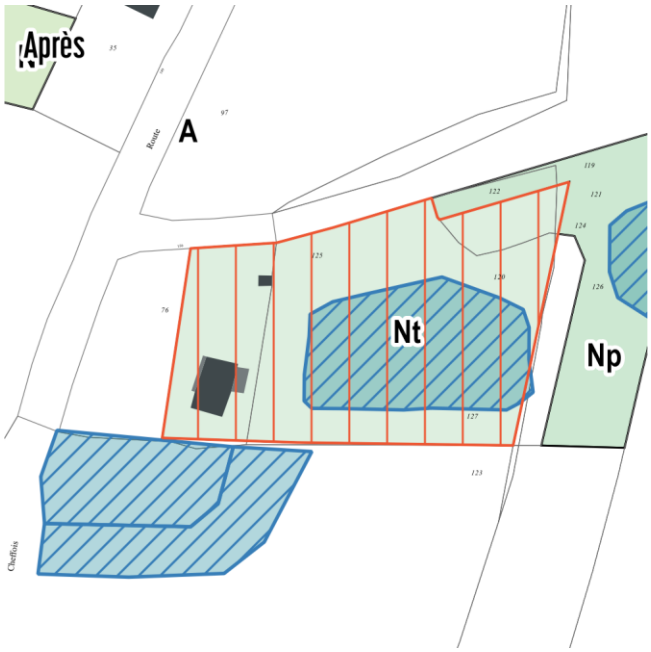
Modifications apportées au règlement graphique

Passage de 6333 m² de zone A vers secteur **Nt**
Création d'un périmètre d'OAP sectorielle

Modifications apportées aux OAP sectorielles

Création d'une OAP sectorielle (cf. page suivante)





Extrait de l'OAP sectorielle ajoutée :

g) État projeté du STECAL le Boiziller



Arbres et haies à conserver

Zone d'implantation des hébergements touristiques

Stationnement : perméabilité à conserver

Vocation :

- Proposer une offre d'hébergement touristique légère et réversible, en complément de l'activité existante

Conditions d'implantation des constructions et aménagements

Les constructions à vocation d'hébergement touristique s'implanteront préférentiellement dans la zone délimitée ci-contre. Les dispositifs constructifs employés, que ce soit pour les hébergements touristiques, ou pour tout autre aménagement, assureront le caractère réversible des constructions, en préservant les sols de tout aménagement qui viendrait obérer leur capacité d'infiltration.

Gestion des stationnements et accès

Les aménagements permettront le maintien de la perméabilité des sols. Une vigilance particulière sera apportée aux accès et aux stationnements, qui s'effectuera de manière privilégiée sur les emprises déjà dédiées à cet effet, et dont l'éventuel aménagement devra garantir le maintien de la perméabilité des sols.

Gestion de la végétation

Les arbres et autres éléments de végétation entourant le site sont à préserver de manière à garantir l'insertion paysagère des constructions.

Sèvremont (La Flocellière) - la Comté



Le hameau de la Comté est constitué d'un ensemble d'anciens bâtiments agricoles, organisés autour d'une cour. Cette ancienne ferme est située sur un promontoire établi à environ 185m d'altitude, et compte également un ancien moulin à vent ainsi qu'un four à pain.

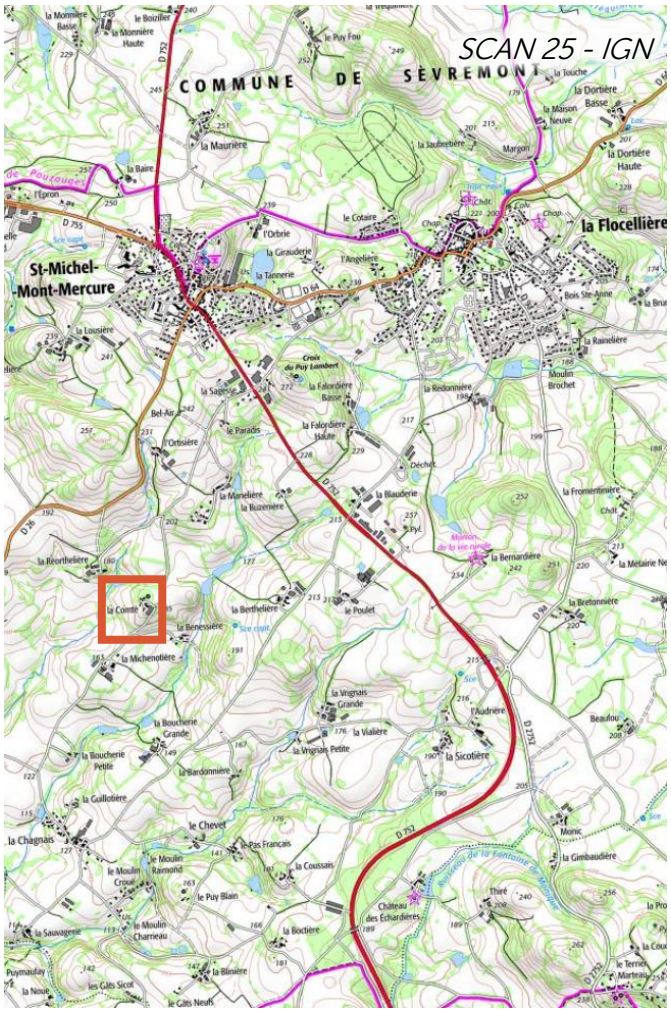
Parmi les bâtiments, on compte notamment une d'environ 200 m² d'emprise au sol, sur deux niveaux, ainsi qu'une grange d'environ 430 m². D'anciens hangars, toujours visibles au cadastre, étaient présents à l'est de la grange. Dans un état de délabrement important, ils ont été démolis vers 2020.

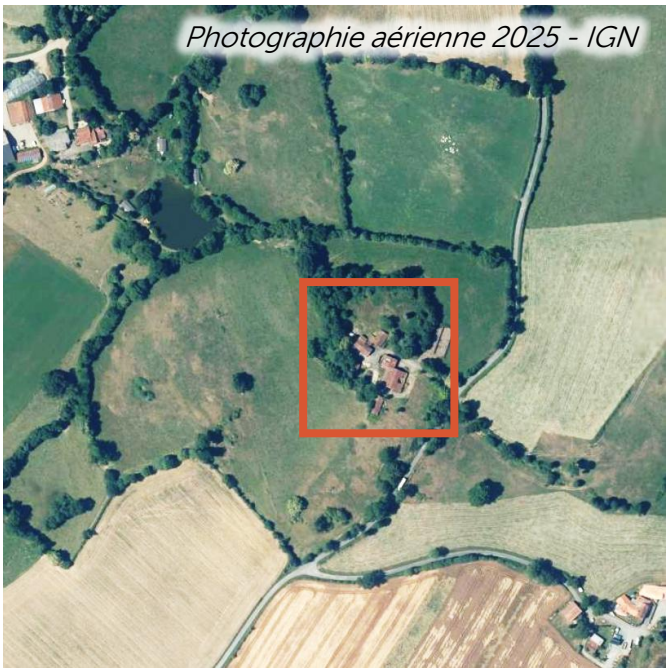
Le site a été laissé à l'abandon pendant une vingtaine d'années avant d'être racheté en 2025. Il n'y a ainsi plus d'activité agricole sur le site depuis plus de deux décennies.

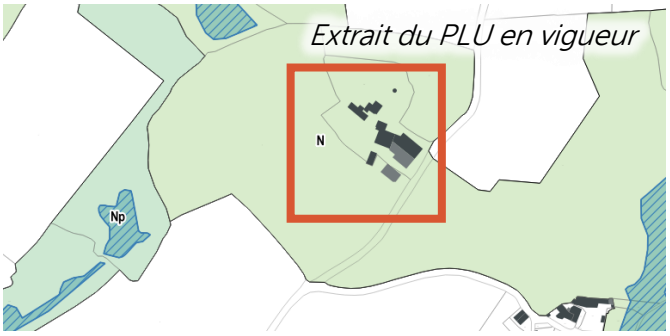












Motifs de la modification

Le site présente un potentiel intéressant pour développer une activité de gîte et de salle de réception au sein des bâtiments réhabilités : il comporte d'anciens bâtiments patrimoniaux, qui n'ont plus d'usage agricole et peuvent difficilement trouver une nouvelle vocation autre que touristique.

Le site est situé en zone naturelle (zone N) dans le PLUi en vigueur. Le règlement de la zone N ne permet que les nouvelles constructions agricoles, ainsi que l'évolution des constructions existantes à destination d'habitation.

La collectivité souhaite donc mettre en place un STECAL (secteur de taille et de capacités limitées) afin de permettre la création d'une activité de gîte sur le secteur.

Le site de la Comté sera ainsi zoné en Nt, secteur réglementaire au sein duquel seront autorisées les sous-destinations « Hébergement hôtelier et touristique » (pour le gîte) ainsi que « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » (pour les activités de réception). Les nouvelles constructions ne seront pas autorisées au sein de ce secteur.

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle est également créée pour préciser les conditions de constructibilité du secteur.

Justification du STECAL

Justification du caractère exceptionnel
Le site dispose de constructions au caractère patrimonial, avec notamment la présence d'un moulin, qui n'ont plus d'usage depuis plus de 20 ans et qu'il convient de préserver. Le zonage est resserré autour des bâtiments, sans extension de l'emprise sur des terres agricoles.

Conditions de hauteur, d'implantation et de densité
Les nouvelles constructions ne sont pas autorisées, à l'exception des aménagements nécessaires à la défense incendie.

Conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics
Le secteur est déjà raccordé aux réseaux publics, à l'exception de l'assainissement qui est autonome (déjà réalisé).

Modifications apportées au règlement écrit : ajouts au règlement de la zone N

Section 1 : destination des constructions, usages des sols et nature des activités
Destinations et sous-destinations autorisées
(...)
Au sein du secteur Nt de la Comté (La Flocellière – Sèvremont) :

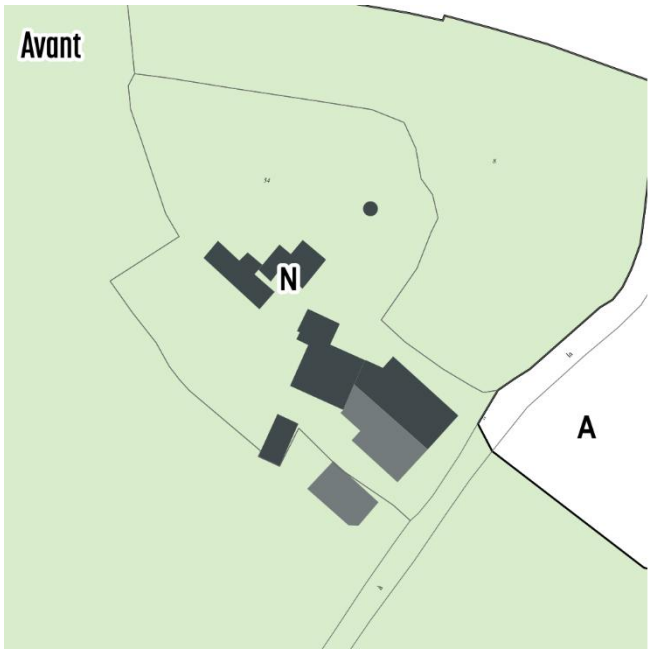
- Pour la destination « commerce et activité de service » : activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique.

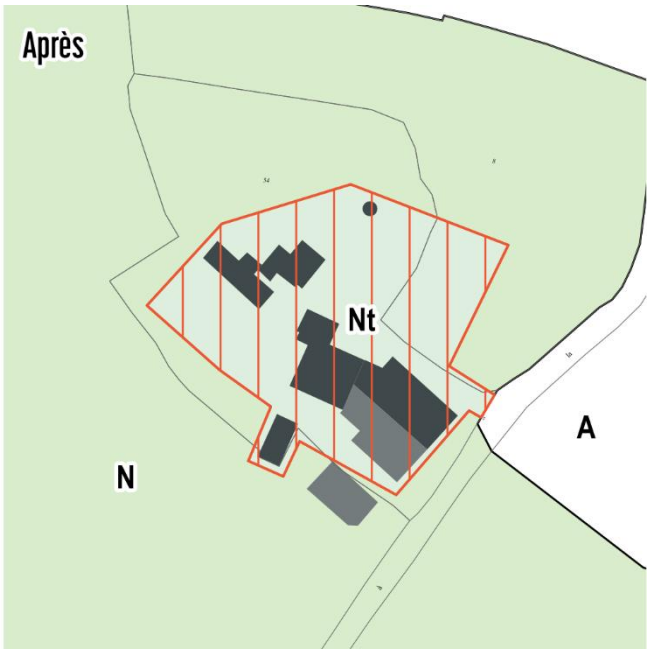
Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères
Règles volumétriques et d'implantation
3. Emprise au sol des constructions / Surface de plancher des constructions
(...)
Au sein du secteur Nt de la Comté (La Flocellière – Sèvremont) :

- Aucune emprise au sol supplémentaire n'est autorisée, à l'exception des aménagements nécessaires à la défense incendie.

Modifications apportées au règlement graphique

Passage de 7148 m² de zone N vers secteur **Nt**
Création d'un périmètre d'OAP sectorielle





Modifications apportées aux OAP sectorielles

Création d'une OAP sectorielle (cf. page suivante)

Extrait de l'OAP sectorielle ajoutée :

k) État projeté du STECAL La Comté



Vocation :

- Réhabiliter les constructions existantes pour proposer une offre touristique d'hébergement et événementiel

Préservation du patrimoine

La réhabilitation des constructions existantes veillera à mettre en valeur voire restaurer les caractéristiques patrimoniales des constructions.

Gestion des stationnements et accès

Les aménagements permettront le maintien de la perméabilité des sols. Une vigilance particulière sera apportée aux accès et aux stationnements, qui privilégieront des aménagements légers voire réversibles. Les emprises déjà imperméabilisées ou semi-imperméabilisées seront privilégiées. La localisation des aires de stationnement sera étudiée de manière à limiter l'impact visuel des véhicules dans le grand paysage ; des plantations seront assurées si nécessaires.

Préservation de la végétation et insertion paysagère

La végétation existante autour du site sera préservée, et notamment les nombreux arbres qui participent au maillage bocager et à l'insertion paysagère du site. De nouvelles plantations seront également à effectuer (cf. schéma) pour améliorer cette intégration.

Gestion du bruit

Au vu de la topographie du site, la gestion du bruit fera l'objet d'une approche globale visant à réduire les nuisances sonores pour le voisinage. Cette approche conciliera performance acoustique du bâti, localisation et orientation des activités et dispositifs paysagers. En complément, des règles relatives aux nuisances sonores pourront être prescrites le cas échéant, notamment par arrêté municipal.

Pouzauges - le Puy Crapaud

Présentation du contexte

Le Puy Crapaud est un point culminant à 269 m, ce qui en fait le 2e point le plus haut de Vendée après Saint-Michel-Mont-Mercure. Il offre des vues dégagées sur le haut-bocage vendéen. De fait, il est également visible depuis le contrebas.

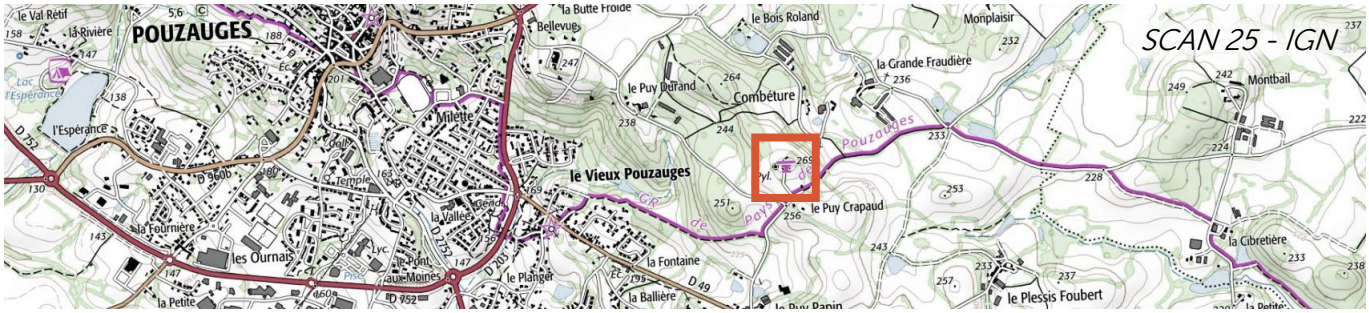
Le site accueille un ancien moulin, rénové dans les années 1930 et accueillant une table d'orientation à son sommet. La base a été surélevée dans les années 1970 pour créer une salle panoramique, encerclant le fût du moulin. Le rez-de-chaussée du bâtiment comprend ainsi une salle de bar et l'étage une salle de restaurant avec vue panoramique.

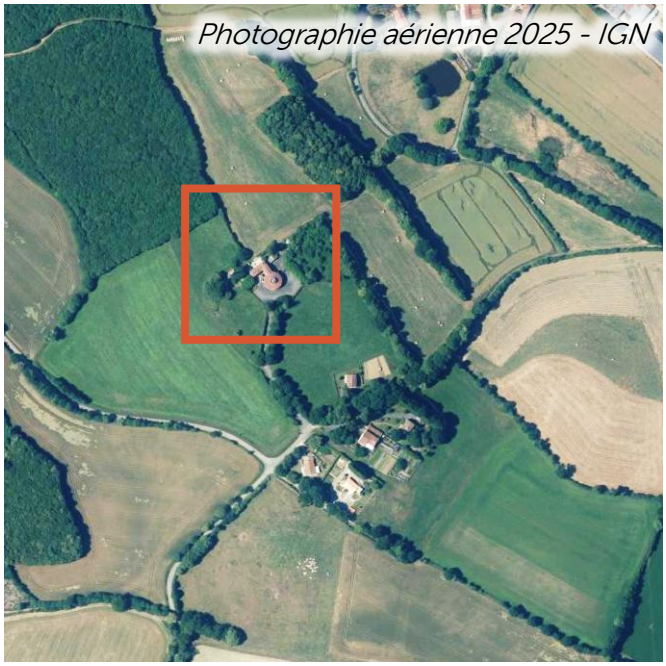
L'activité de l'auberge du Puy-Crapaud a cessé en 2012. L'ensemble est complété par une maison d'habitation imbriquée avec le bâtiment principal.

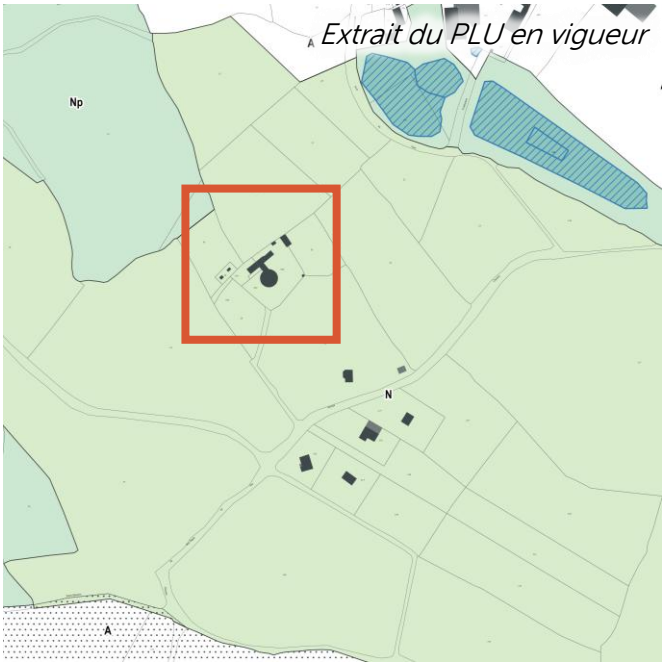












Motifs de la modification

Le site est situé en zone naturelle (zone N) dans le PLUi en vigueur.

Le règlement de la zone N ne permet que les nouvelles constructions agricoles, ainsi que l'évolution des constructions existantes à destination d'habitation. L'activité de gîte, relevant de la destination « Autres hébergements touristiques », n'est ainsi pas permise.

Or, ce site présente un potentiel important du fait de sa localisation ; le caractère emblématique de ses bâtiments, désaffectés depuis plus d'une décennie, rend nécessaire le fait de leur trouver une nouvelle vocation à même d'assurer leur préservation, vocation qui peut difficilement être autre que touristique au vu de la configuration du site.

La collectivité souhaite donc mettre en place un STECAL (secteur de taille et de capacités limitées) afin de permettre la reprise du site et sa pérennisation.

Le site du Puy Crapaud sera ainsi zoné en Nt, secteur réglementaire déjà existant au sein du PLUi et qui vise à autoriser la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique ».

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle est également créée pour préciser les conditions de constructibilité du secteur.

Justification du STECAL

Justification du caractère exceptionnel
Le site dispose d'une localisation exceptionnelle (2e point culminant de Vendée) et accueille d'ores et déjà des constructions au caractère emblématique (salle panoramique, table d'orientation). Le secteur vise la reprise du site afin de permettre l'installation d'une activité telle qu'elle a déjà pu exister. Le zonage est resserré autour des emprises déjà artificialisées.

Conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions
Les nouvelles constructions ne sont pas autorisées.

Conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics
Le site est déjà raccordé aux réseaux publics, à l'exception de l'assainissement qui est autonome.

Modifications apportées au règlement écrit : ajouts au règlement de la zone N

Section 1 : destination des constructions, usages des sols et nature des activités
Destinations et sous-destinations autorisées
(...)
Au sein du secteur Nt du Puy Crapaud (Pouzauges) :

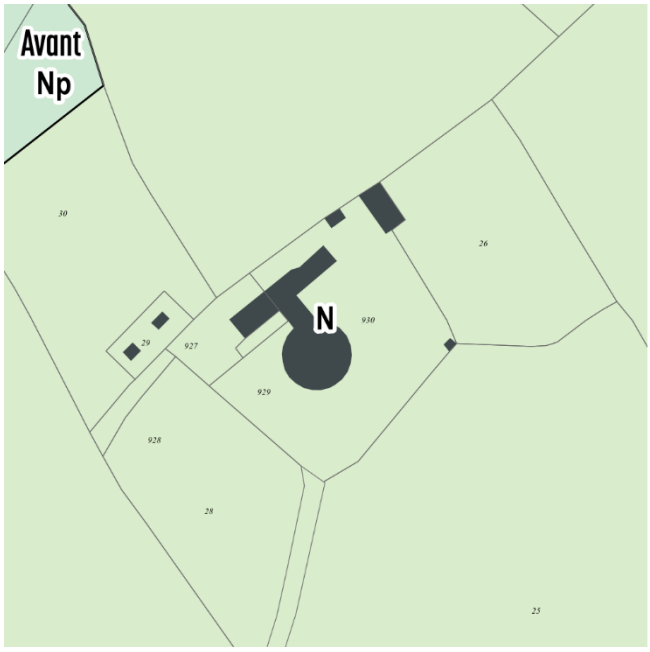
- Pour la destination « habitation » : logement.
- Pour la destination « commerce et activité de service » : hébergement hôtelier et touristique, restauration.

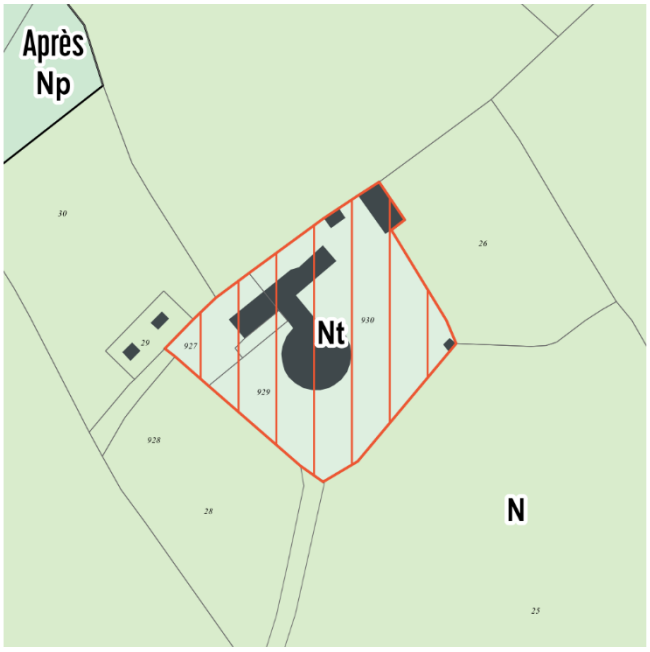
Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères
Règles volumétriques et d'implantation
3. Emprise au sol des constructions / Surface de plancher des constructions
(...)
Au sein du secteur Nt du Puy Crapaud (Pouzauges) :

- Aucune emprise au sol supplémentaire n'est autorisée.

Modifications apportées au règlement graphique

Passage de 2625 m² de zone N vers secteur **Nt**
Création d'un périmètre d'OAP sectorielle





Modifications apportées aux OAP sectorielles

Création d'une OAP sectorielle (cf. page suivante)

Extrait de l'OAP sectorielle ajoutée :

r) État projeté du STECAL Le Puy Crapaud



Arbres et haies à conserver

Vocation :

- Proposer une offre touristique qui valorise le caractère emblématique du site et permette de réhabiliter les constructions existantes

Préservation du patrimoine

La réhabilitation des constructions existantes veillera à mettre en valeur voire restaurer les caractéristiques patrimoniales de l'ensemble des constructions : maison d'habitation, plateforme de l'ancien moulin, salle panoramique, table d'orientation.

Gestion du stationnement

La gestion des stationnements s'effectuera en intégralité sur les emprises déjà imperméabilisées. Une partie du site pourra également être désimperméabilisée.

Gestion de la végétation

Les arbres et autres éléments de végétation entourant le site sont à préserver de manière à garantir l'insertion paysagère des constructions.

Ajustements du zonage

Montournais - Réduction de la zone 1AUa

L'école primaire Saint-Anne-des-Puys est située au nord du bourg de Montournais. Récemment réhabilitée, avec la construction de nouveaux bâtiments, cette école doit réaliser une clôture qui doit respecter certaines normes de sécurité, conformément aux requêtes du ministère de l'Éducation nationale.

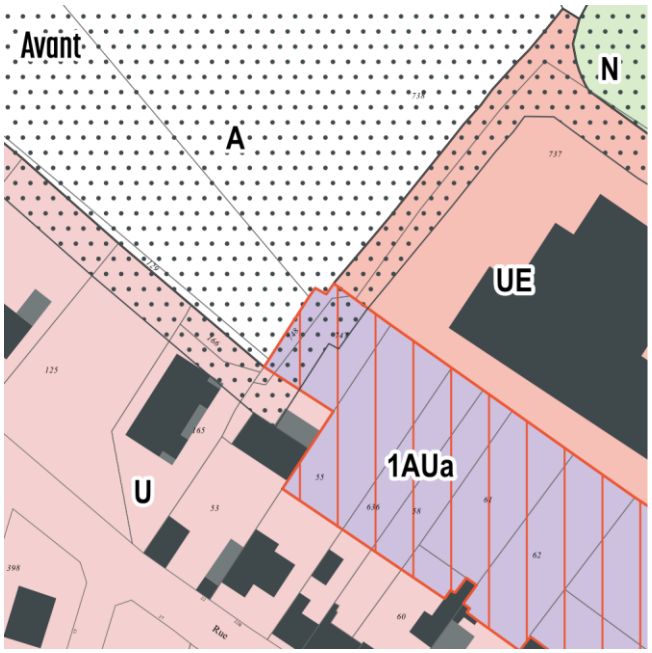
Or, la partie jardin de l'école se situe en zone 1AUa et la clôture programmée devrait être construite à l'intérieur de la zone 1AUa.

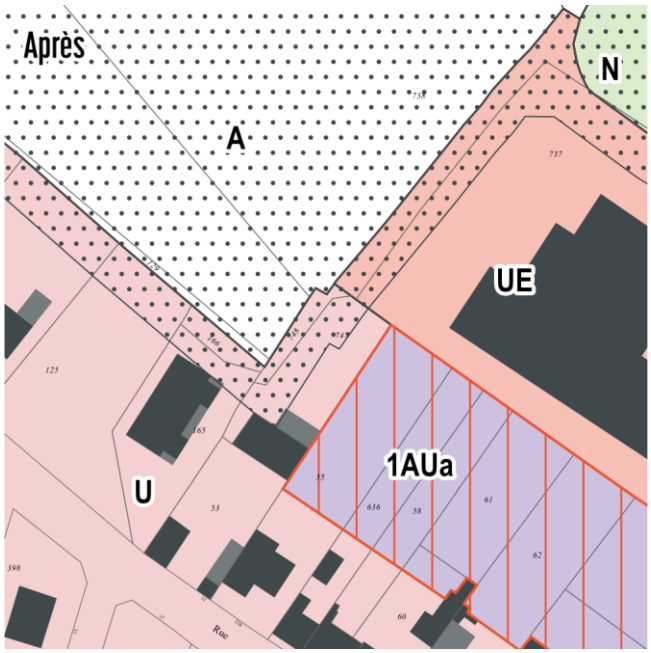
Cette zone correspond à un ensemble de fonds de jardins en dent creuse, dans l'optique d'une opération en densification. Le classement en zone 1AUa empêche actuellement l'édification de clôtures, alors que les parcelles concernées ne sont pas indispensables à la réalisation d'une opération sur la zone, qui totalise 5410 m^2 et dont l'accès s'effectue par l'autre extrémité.

La présente modification a pour objet de retirer les parcelles AB 747 et 748, d'une surface de 492 m^2, du périmètre de la zone 1AUa pour les classer en zone U.

Modifications apportées au règlement graphique

Passage des parcelles AB 747 et 748 de la zone 1Aua vers la zone U
Modification du périmètre de l'OAP sectorielle



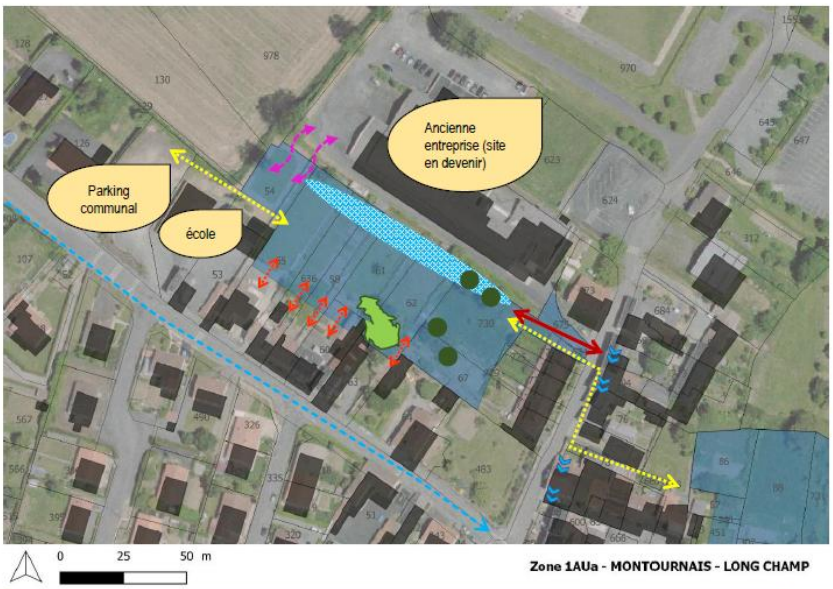


Modifications apportées aux OAP sectorielles

Modification du périmètre de l'OAP sectorielle
Suppression des principes concernant la partie ouest du secteur

c) *Etat projeté de la zone 1AUa de Long Champ*

Avant



Orientations :

- Investir cette zone située entre un front bâti et une ancienne entreprise (site en devenir)
- En profiter pour prévoir des accès arrière aux parcelles bâties situées au sud du site, pour lesquelles l'accès depuis la rue principale n'est pas toujours aisé
- Intégrer les arbres existants à l'aménagement du quartier
- Prévoir des liaisons douces permettant de relier le parking communal et l'école au reste du bourg et à l'est, aux équipements sportifs.

Ordre de priorité pour la commune : 1 sur 4

ELEMENTS A CREER

- Principe d'accès véhicule à la zone à privilégier
- Principe d'accès sur l'arrière des parcelles qui sont en front bâti sur la rue
- Principe de liaison douce à créer
- Principe de possibilité d'accès à anticiper vers le site de l'ancienne entreprise (pourrait être nécessaire suivant la reconversion et la destination future de ce site)
- Zone de gestion des eaux pluviales à prévoir (position indicative)

ELEMENTS A CONSERVER :

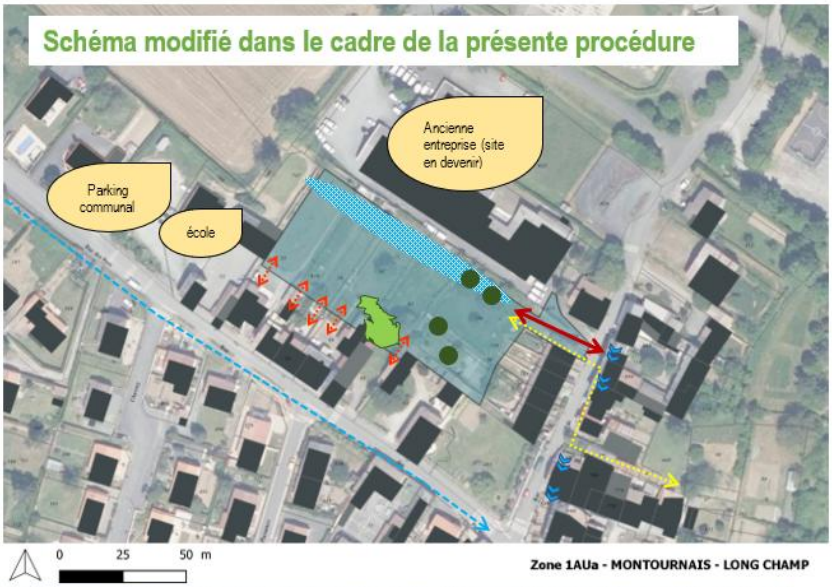
- Zone arborée à conserver et à intégrer à l'aménagement du futur quartier
- Arbres existants à conserver
- Réseau de collecte avec rejet dans le ruisseau de la Maigre-Boire
- Sens de la pente (en tenir compte pour la gestion des eaux pluviales)

DENSITÉS :

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

c) *État projeté de la zone 1AUa de Long Champ*

Après



Orientations :

- Investir cette zone située entre un front bâti et une ancienne entreprise (site en devenir)
- En profiter pour prévoir des accès arrière aux parcelles bâties situées au sud du site, pour lesquelles l'accès depuis la rue principale n'est pas toujours aisé
- Intégrer les arbres existants à l'aménagement du quartier
- ~~Prévoir des liaisons douces permettant de relier le parking communal et l'école au reste du bourg et à l'est, aux équipements sportifs.~~

Ordre de priorité pour la commune : 1 sur 4

ELEMENTS A CREER

- Principe d'accès véhicule à la zone à privilégier
- Principe d'accès sur l'arrière des parcelles qui sont en front bâti sur la rue
- ~~Principe de liaison douce à créer~~
- ~~Principe de possibilité d'accès à anticiper vers le site de l'ancienne entreprise (pourrait être nécessaire suivant la reconversion et la destination future de ce site)~~
- Zone de gestion des eaux pluviales à prévoir (position indicative)

ELEMENTS A CONSERVER :

- Zone arborée à conserver et à intégrer à l'aménagement du futur quartier
- Arbres existants à conserver
- Réseau de collecte avec rejet dans le ruisseau de la Maigre-Boire
- Sens de la pente (en tenir compte pour la gestion des eaux pluviales)

DENSITÉS :

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

Pouzauges - Adaptation au projet de la Petite Fournière

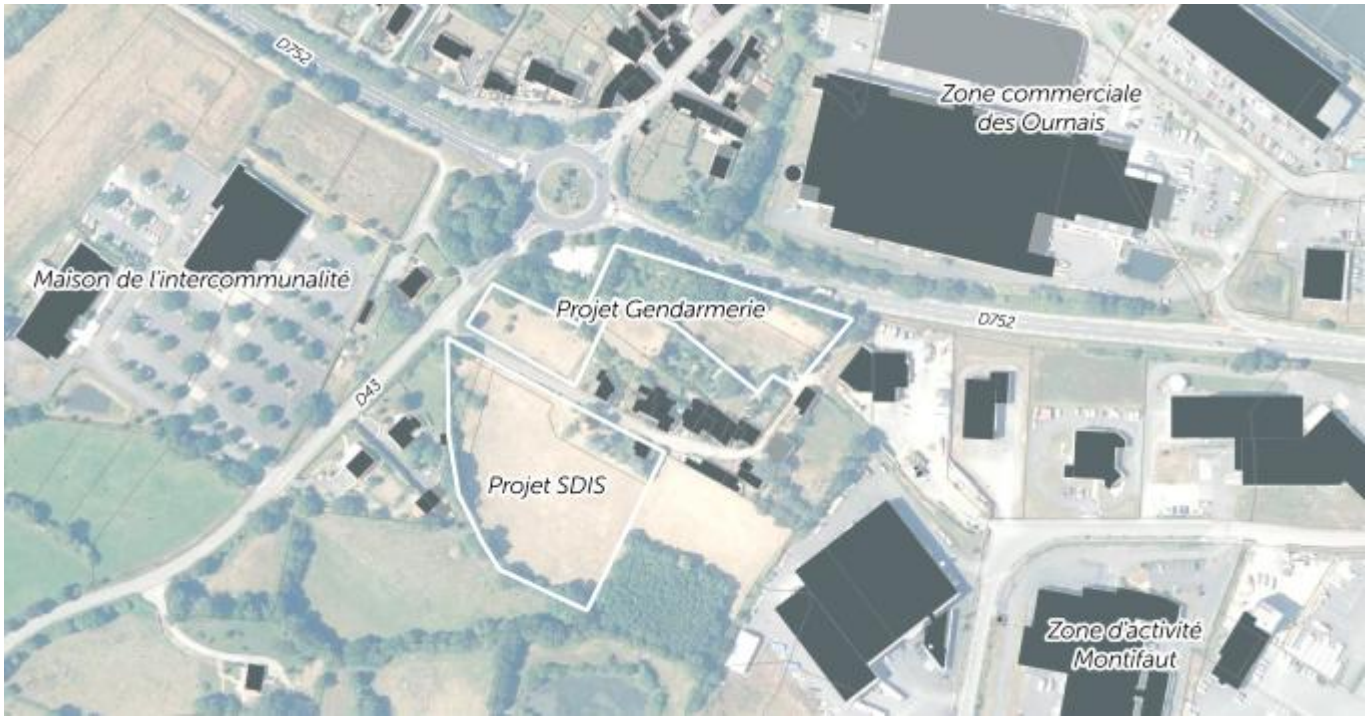
Situé à Pouzauges, le site de la Petite Fournière est fléché depuis plusieurs années pour accueillir un projet d'envergure publique : l'accueil des nouvelles casernes de Gendarmerie et du SDIS.

Le terrain sur lequel porte le projet présente une surface totale d'environ 1,6 ha. Il est divisé en deux par la rue de la Petite Fournière, voie communale qui dessert le quartier résidentiel ancien de la Petite Fournière.

Cette organisation permet naturellement un découpage de deux grandes parcelles projets :

- L'enveloppe Sud comprise entre la Rue de la Petite Fournière et les parcelles exploitées doit accueillir le projet de nouveau centre d'incendie et de secours ;
- L'enveloppe Nord comprise entre la RD 752 et la Rue de la Petite Fournière est consacrée à l'accueil d'une nouvelle caserne de gendarmerie.

Ces projets sont prévus depuis de nombreuses années ; ainsi, le PLUi en vigueur a déjà classé le secteur de la Petite Fournière en zone Ul : zone urbaine à vocation d'équipements.





Projet Centre d'Incendie et de Secours



Projet gendarmerie : caserne + 14 logements

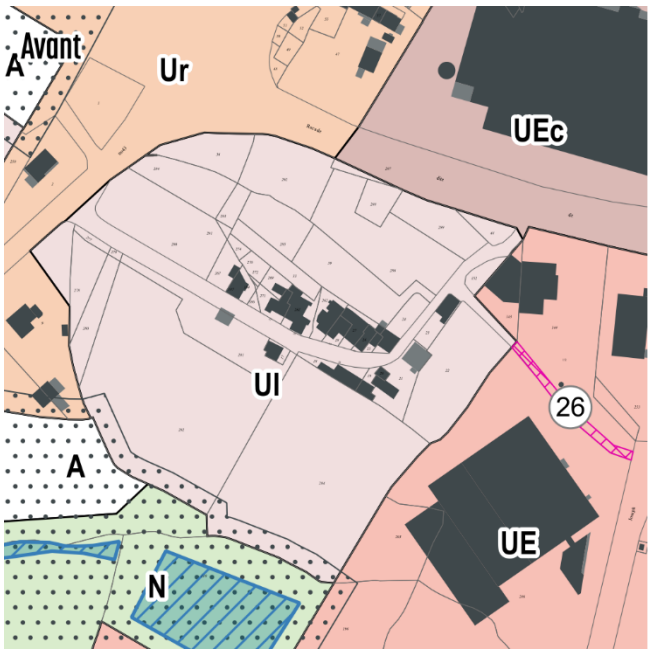
Aujourd'hui, les projets sont définis plus précisément. Le permis d'aménager n°0851822500002, délivré le 6 août 2026, est notamment venu délimiter les emprises nécessaires à chaque projet ainsi que la voirie commune.

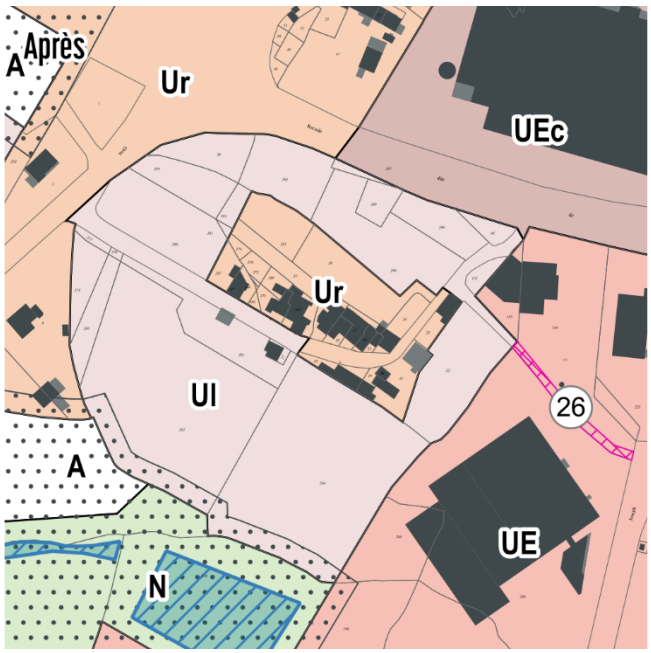
La zone Ul comprend actuellement des parcelles résidentielles qui avaient été incluses dans le secteur au cas où leur mobilisation s'avérerait nécessaire à la réalisation des projets. Maintenant que les périmètres opérationnels sont connus et définitifs, il s'avère que ces parcelles ne seront pas mobilisées ; or, le zonage Ul bloque l'évolution des constructions à destination d'habitation situées sur ces parcelles.

La présente modification vise à modifier le zonage des terrains accueillant des constructions résidentielles privées, qui ne seront pas mobilisées par le projet, vers un zonage Ur, à savoir la zone urbaine résidentielle de Pouzauges.

Modifications apportées par la présente procédure

Passage de 6625 m² (6613 m² au centre et 462 m² à l'ouest) depuis la zone Ul vers la zone Ur





Renforcement et clarification des dispositions liées au patrimoine

Contexte et contenu du PLUi en vigueur

Le PLUi en vigueur avant la présente modification traite déjà de la thématique patrimoniale à travers plusieurs outils :

- Le règlement écrit contient, dans ses dispositions applicables à toutes les zones, des dispositions relatives aux bâtiments anciens. Ceux-ci y sont définis comme étant les édifices en pierre datant d'avant 1945. Les règles définies y sont assez génériques, ce qui rend difficile l'instruction.
- L'OAP thématique « Bocage » comporte un volet « Le patrimoine bâti ». Ce volet identifie un certain nombre de bâtiments anciens, repérés sur des plans annexés, auxquels s'appliquent des prescriptions. Ces dernières sont très précises, et ont une écriture qui relève davantage du règlement que de l'orientation. De plus, les bâtiments n'étant pas identifiés au règlement graphique, les pétitionnaires ignorent souvent que leur bâtiment est concerné par ces orientations.

La présente modification a pour objectif de transférer une grande partie des éléments aujourd'hui contenus dans l'OAP thématique, au sein du règlement afin de leur conférer une portée plus importante. Le nouveau champ d'application retenu est celui de tous les bâtiments anciens, datant d'avant 1945, indépendamment de leur matériau. Les règles n'ont pas forcément été reprises telles quelles, mais ont été adaptées et clarifiées pour faciliter la compréhension et l'instruction.

L'OAP thématique est conservée, car le repérage individuel des bâtiments constitue une ressource supplémentaire pour identifier les bâtiments pour lesquels une vigilance particulière est nécessaire.

Modifications apportées

Modifications apportées au règlement écrit

Titre II : dispositions communes à toutes les zones
Qualité urbaine, architecturale et environnementale
2. Réhabilitation, restauration ou démolition des bâtiments anciens

Objectif à atteindre : Veiller à la préservation du patrimoine ancien.
Pour atteindre cet objectif : La qualité des bâtiments anciens (antérieurs à 1945) et leurs caractéristiques architecturales ne doivent pas être dénaturées. Pour ce faire :

- Les restaurations ou réhabilitations des bâtiments anciens doivent être respectueuses des spécificités architecturales d'origine (volumes, ordonnancement, coloration, menuiseries…). Les travaux à effectuer sur les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la forme urbaine (alignement, mitoyenneté…) ni aux caractéristiques architecturales (volumes, ordonnancement) de la construction.
- ~~Sur les bâtiments anciens en pierre, les coffres de volets roulants~~ apparents ~~(en débord ou non) sont interdits.~~
- La démolition des bâtiments anciens ne doit pas être de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du quartier, de la forme urbaine, du front bâti.

Les prescriptions suivantes doivent être respectées sur les bâtiments anciens :

Volumétrie
- La volumétrie générale de la construction sera préservée : les surélévations ne pourront conduire à une augmentation de la hauteur supérieure au tiers de la hauteur existante.
- En cas de surélévation partielle, celle-ci ne pourra dépasser la hauteur du faîtage principal qui servira de référence.
- En cas de création d'un étage, les façades seront traitées avec le même revêtement que les façades existantes, ou tout autre matériau qui n'est pas un matériau d'imitation. D'autre part, les raccords avec les ouvrages existants seront soignés.

Couvertures
- Les couvertures seront réalisées soit en tuiles (ton rouge ou rouge-orangé), plates quand elles sont déjà présentes ou type canal, soit en ardoises (de tonalité naturelle en gris foncé), en cohérence avec la typologie architecturale du bâtiment.
- En cas de création de fenêtres de toit, celles-ci devront être encastrées et installées en alignement des fenêtres existantes.
- Les gouttières seront :
  - De forme demi-ronde sur les toitures en tuiles
  - En dalle nantaise sur les toitures en ardoises
  - Les descentes seront installées verticalement de manière à éviter les coudes.
- En cas d'installation de panneaux photovoltaïques, ceux-ci devront être installés en partie basse de la toiture et de manière à être alignés avec les ouvertures existantes.

Murs de façades
- Les murs de façade qui sont en moellons de pierre seront rejointés au mortier de chaux naturelle ou aérienne. Afin de respecter les échanges hydriques, les ravalements de façade sont réalisés à la chaux aérienne ou naturelle, la chaux hydraulique n'étant réservée qu'aux soubassements.
- En cas de façade enduite, l'enduit doit recouvrir totalement la façade. Ne seront pas laissées apparentes des pierres isolées, sauf cas de sculptures, de bas-reliefs ou les jambages des ouvertures. Ne seront pas acceptés les matériaux d'imitation.

Baies pour éclairer les locaux
- Pour les façades sur rue, les fenêtres doivent être plus hautes que larges dans un rapport de 1x1,5.
- Pour les façades sur rue, l'usage de petits bois pour partitionner les volumes verriers est obligatoire dès lors qu'il y en a déjà sur la façade
- Pour les façades sur rue, dans le cas de remplacement de baies, la partition initiale de l'huisserie sera conservée (ex. : si la baie initiale est organisée en 2 ventaux, la nouvelle baie comportera 2 ventaux), sauf en cas d'adaptation nécessaire à une activité économique.
- Pour les façades sur rue, les coffres de volets roulants apparents (en débord ou non) sont interdits. Des systèmes d'occultation (lambrequin, etc.) peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale. Le cadre des fenêtres doit correspondre aux dimensions de l'ouverture.

Détails architecturaux existants
- Les encadrements des baies, frontons des lucarnes, en pierres apparentes, doivent conserver leur aspect.
- Les emmarchements extérieurs en pierres, pierres de seuil, escaliers en pierres, chasse-roues, sont conservés et réparés.
- Les détails architecturaux tels que souches de cheminées, solins en saillie, recherche dans l'appareillage des baies, linteau de granit ou génoises en terre cuite soulignant l'égout du toit, caractéristiques des immeubles du patrimoine bâti, doivent être conservés lorsqu'ils existent.
- Les éléments de couverture en zinc ou en terre cuite (poinçons et épis de faîtage, œil de bœuf, girouette, ...) sont des objets qui participent à la qualité des œuvres et doivent ainsi être conservés.

Modifications apportées à l'OAP thématique « Bocage »

VIII. Le patrimoine bâti
A. Éléments de compréhension
5. Repérage du patrimoine bâti

~~Les **immeubles du patrimoine bâti**, visibles depuis les espaces publics, **ont été identifiés,** de même que certains éléments de petit patrimoine.~~
~~**Les écarts présentant un grand intérêt historique** et ceux possédant les objets les plus **représentatifs** du patrimoine ont également été identifiés (voir en annexe).~~
L'annexe 2 de l'OAP thématique identifie des zones repérées comme possédant une valeur patrimoniale et pour lesquelles une attention particulière est à porter sur les travaux engagés sur les constructions anciennes. Ces zones peuvent être :

- Des bourgs, au sein desquels des immeubles ont été repérés en tant que patrimoine bâti
- Des écarts présentant un grand intérêt historique, qui accueillent également du patrimoine bâti, bien que non-recensé individuellement.

(...)
Transfert des parties 6 et 7 dans la partie *B. Les prescriptions règlementaires*

B. Prescriptions réglementaires

Suppression du contenu de la partie 1 actuelle : transfert dans le règlement

2. Restaurer, réhabiliter, rénover les immeubles du patrimoine bâti

~~Des interventions qualitatives sur ces édifices, interventions rendues indispensables par l'évolution des usages et le nécessaire entretien des biens, doivent être soutenues par les habitants afin de respecter cet héritage et dans l'objectif de le transmettre aux générations futures.~~
Ainsi, au-delà des dispositions du règlement applicables à l'ensemble des bâtiments anciens, les immeubles identifiés en tant que patrimoine bâti feront l'objet d'une vigilance particulière en cas de travaux. Il s'agira notamment de veiller à la conservation, voire à la restauration, des caractéristiques architecturales spécifiques, selon chaque typologie, et de veiller à l'insertion de ces évolutions au sein de l'ensemble du tissu ancien identifié.

Adaptation du contenu de l'OAP thématique « Densification des enveloppes urbaines »

Contexte du PLUi en vigueur

L'OAP thématique « Bocage » comporte un chapitre « La densification des enveloppes urbaines ».

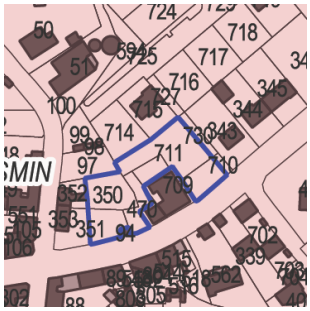
Cette OAP a pour objectif d'accompagner les projets de densification, afin que les potentiels fonciers situés au sein de l'enveloppe urbaine soient mobilisés de manière adéquate : éviter une sous-densité, des opérations sans cohérence d'ensemble ou encore des opérations qui viendraient grever des possibilités ultérieures, par exemple en empêchant l'accès à une parcelle enclavée.

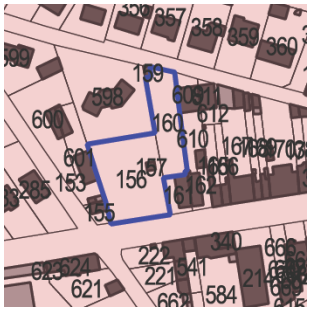
À ce titre, ce chapitre met en place les principes suivants :

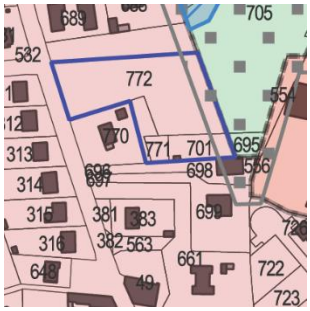
- Des périmètres sont identifiés au règlement graphique, entourés d'un liseré bleu. Ils ont été identifiés sur la base d'un recensement des dents creuses de plus de 2000 m², au sein des enveloppes urbaines. Ces périmètres sont dits « secteurs d'OAP thématique densification », ou bien « secteurs de densification ».
- Au sein de ces secteurs, les principes définis par l'OAP aux pages 41-47 s'appliquent.
-

Exemples de périmètres reportés au règlement graphique :









Motifs de la modification

Des difficultés d'application ont été rencontrées sur de nombreux secteurs. En effet, l'OAP en vigueur prévoit, sur les secteurs identifiés, les principes suivants :

- « Ne pas considérer le projet de manière isolée, mais le penser dans un aménagement global (notamment sur la question des accès, du désenclavement et du découpage parcellaire). Dans le cas d'un projet individuel compris dans un secteur de densification ≥ 2000 m², il est nécessaire de raisonner à l'échelle du secteur dans sa globalité et non uniquement à l'échelle de ce projet unique. »
- « Prévoir une organisation unique qui ne vienne pas grever des découpages ultérieurs (nécessite d'associer les voisins à la réflexion) »

Ces principes ne sont pas remis en question, mais à l'application, il s'avère qu'ils sont inadaptés à certains secteurs, et notamment les cas de figure suivants :

- Secteurs déjà en partie construits, où la surface restante est trop petite ou complexe pour justifier d'une opération d'ensemble
- Secteurs qui ne justifient pas forcément une opération d'ensemble, car pouvant être aménagés individuellement sans grever un quelconque potentiel
- Secteurs extrêmement complexes pour un potentiel faible, et qui peuvent bloquer une opération sur une autre partie plus facilement aménageable

Il est proposé de modifier les secteurs de densification, en en supprimant certains et en modifiant le périmètre d'autres secteurs. Les principes qui s'appliquent au sein de ces secteurs restent inchangés.

Modifications apportées

Modifications apportées à l'OAP thématique « Bocage »

VI. La densification des enveloppes urbaines
B. Prescriptions règlementaires : les règles qui s'imposent
2. Règles s'appliquant sur ces secteurs de densification

(...)

- Ne pas considérer le projet de manière isolée, mais le penser dans un aménagement global (notamment sur la question des accès, du désenclavement et du découpage parcellaire). Dans le cas d'un projet individuel compris dans un secteur de densification ≥2000m², il est nécessaire de raisonner à l'échelle du secteur dans sa globalité et non uniquement à l'échelle de ce projet unique. Les accès individuels peuvent être autorisés sous réserve de ne pas enclaver tout ou partie du secteur.

Modifications apportées au règlement graphique

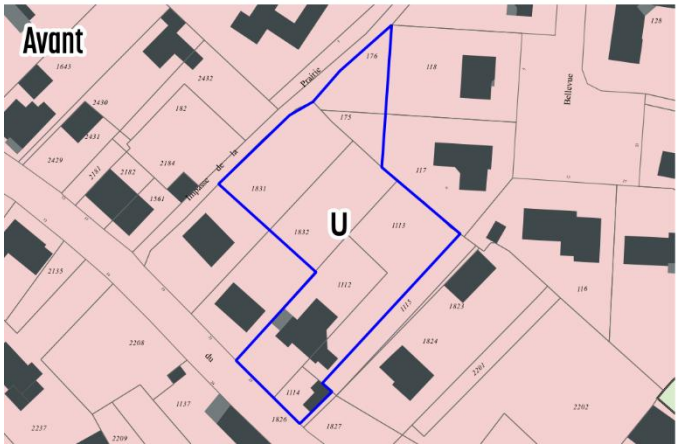
Sur les 50 secteurs actuellement identifiés au règlement graphique :
- Maintien de 32 secteurs
- Modification du périmètre de 4 secteurs
- Suppression de 14 secteurs



Chavagnes-Les-Redoux - Rue du Stade

Parcelle bâtie pendant l'élaboration du PLUi (permis délivré en mai 2016)

Suppression du secteur



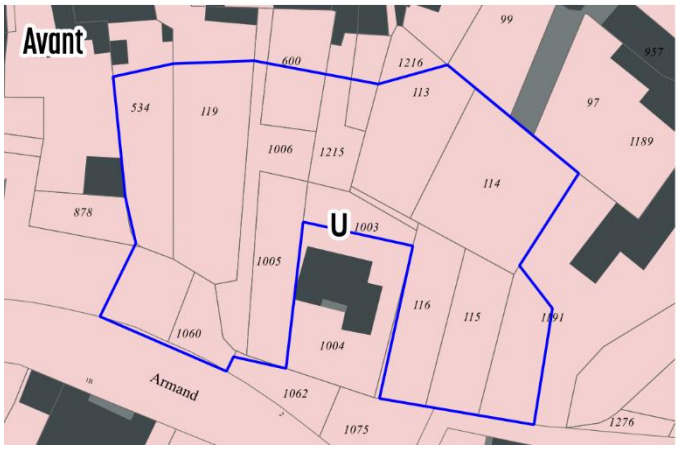


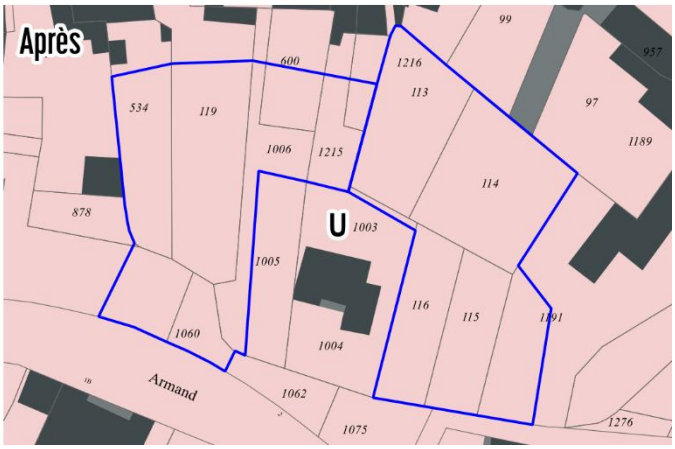


Le Boupère - Rue Armand Barreau

Secteur ne coïncidant pas avec les parcelles cadastrales, et difficilement aménageable en une seule fois

Redélimitation et division en deux secteurs



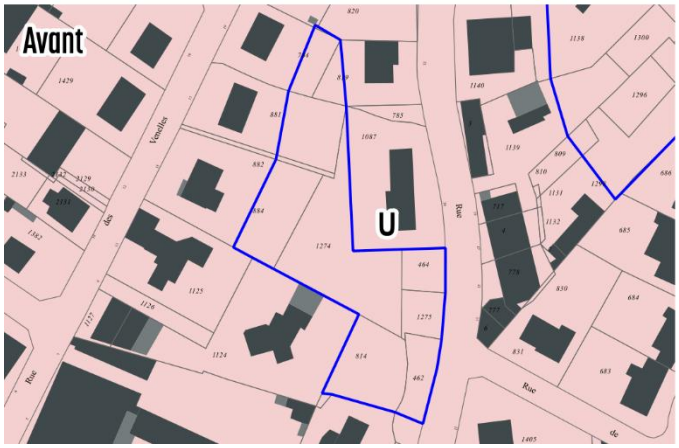


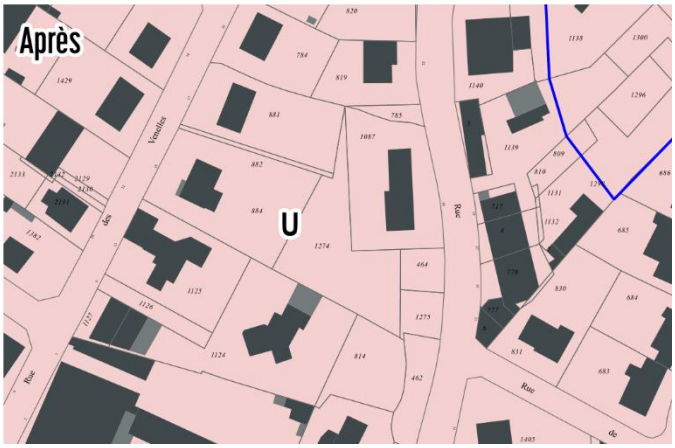


Le Boupère - Rue de la Marne

Les fonds de jardins au nord-ouest seront difficilement mobilisés et bloquent la constructibilité de la parcelle au sud-est

Suppression du secteur



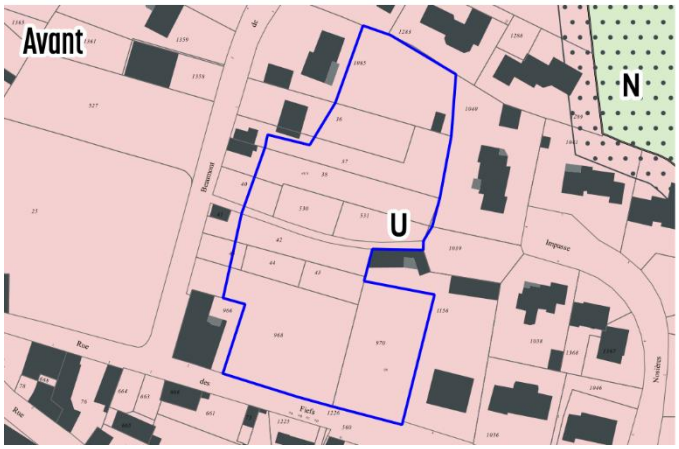




Le Boupère - Rue des Fiefs

Un projet d'accord est en cours avec une partie des propriétaires, ce qui garantira un aménagement mutualisé qualitatif

Suppression du secteur



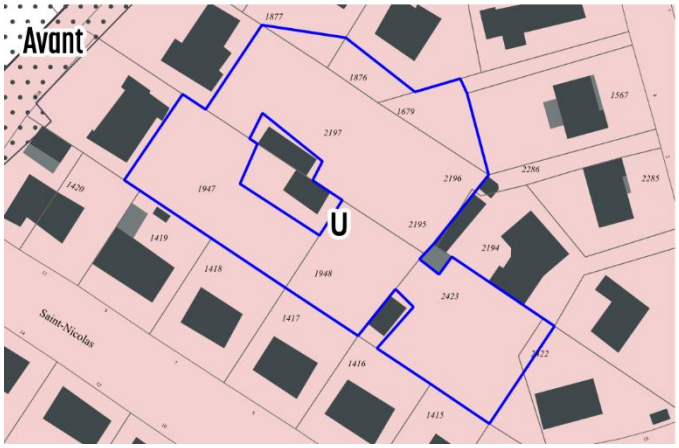


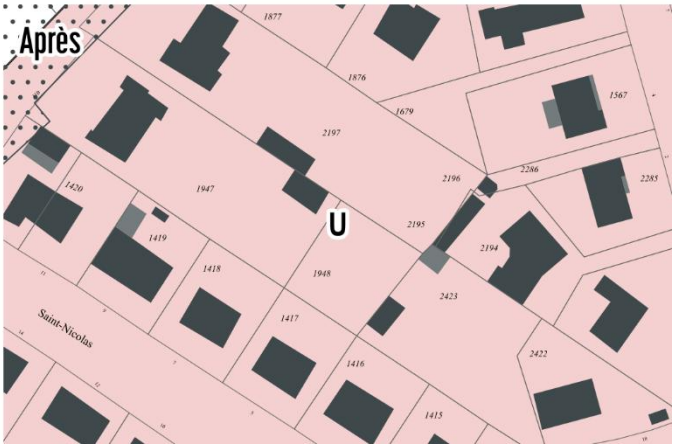


Le Boupère - Rue des Venelles

La délimitation du secteur est incohérente et inclut des constructions existantes. Le secteur est enclavé et ne dispose pas d'accès.

Suppression du secteur



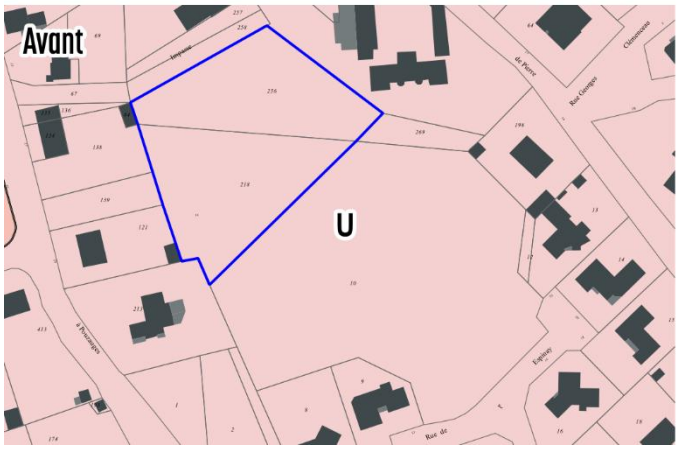


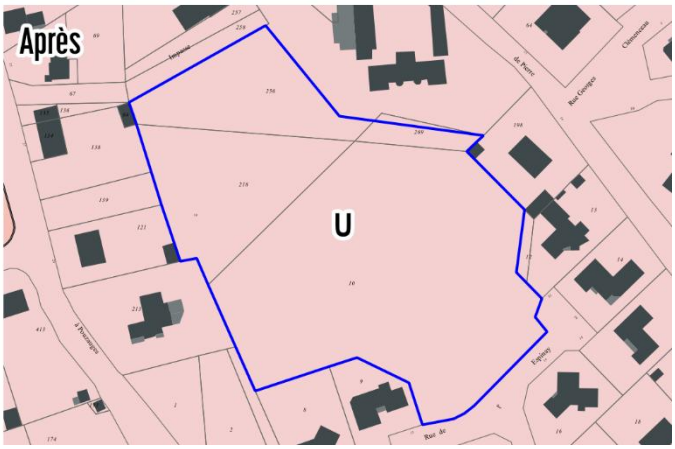


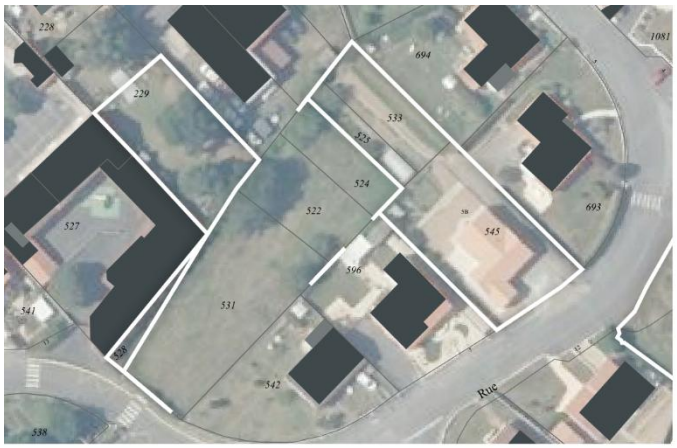
La Flocellière - Ker Ennic

La délimitation du secteur est incohérente, le périmètre est élargi pour correspondre à l'ensemble de la dent creuse.

Extension du secteur



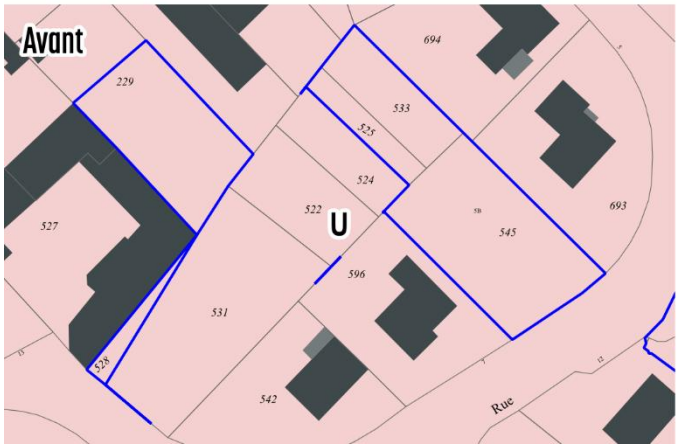


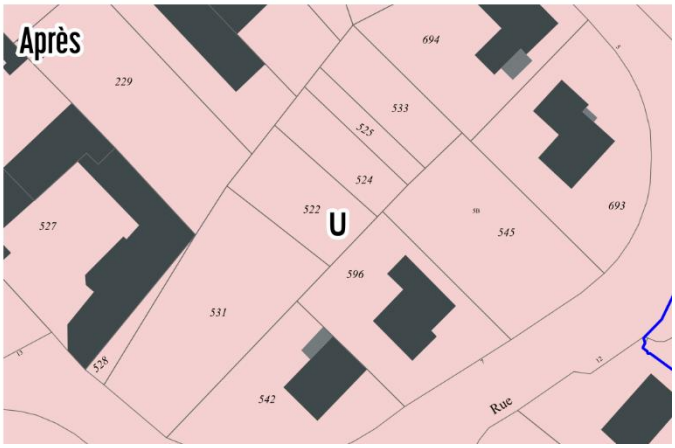


La Meilleraie-Tillay - Rue du Parc

La délimitation du secteur est incohérente et comporte plusieurs portions de parcelles, dont certaines sont construites. La parcelle centrale est d'un seul tenant et dispose d'un accès, elle peut faire l'objet d'une densification sans OAP.

Suppression du secteur



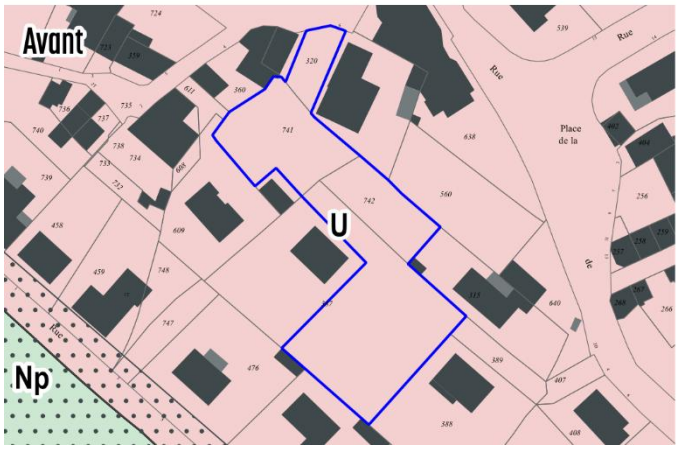




La Meilleraie-Tillay - Rue Serpentine

La partie ouest du secteur est très complexe à aménager ; le maintien de l'OAP bloque l'aménagement de la partie est, qui dispose d'un accès et d'une configuration plus simple.

Suppression du secteur



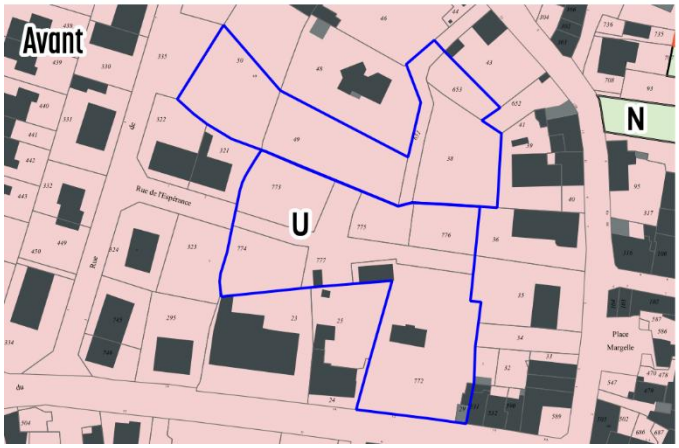




Montournais - Rue Plaisance

Le secteur au sud a fait l'objet d'une opération, desservie par une voie mutualisée, et n'a plus lieu d'être. Le secteur au nord est difficilement aménageable

Suppression des deux secteurs



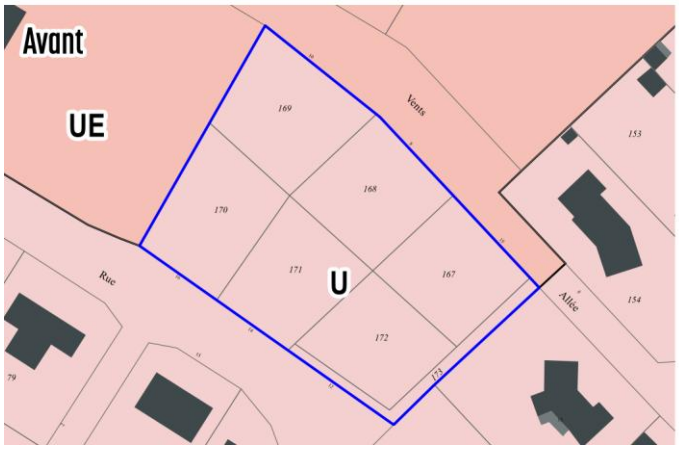


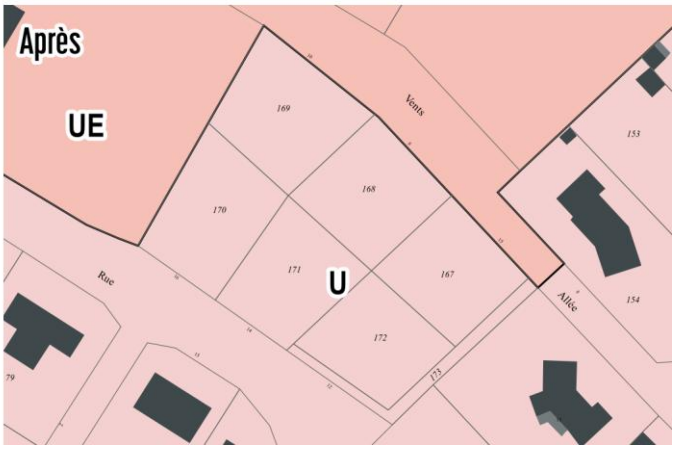


Montournais - Rue des Quatre-Vents

Le secteur au sud a fait l'objet d'une opération et n'a plus lieu d'être.

Suppression du secteur



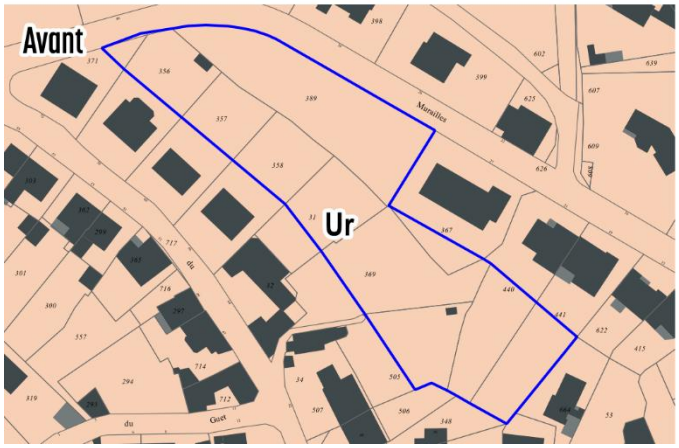


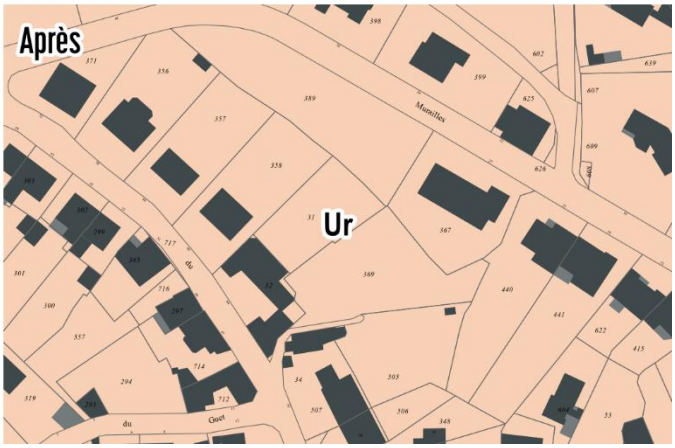


Pouzauges - Rue des Murailles

Le secteur est en forte pente, il est peu probable que les différents fonds de jardins soient un jour aménagés au vu de la topographie et de la proximité avec les habitations existantes.

Suppression du secteur



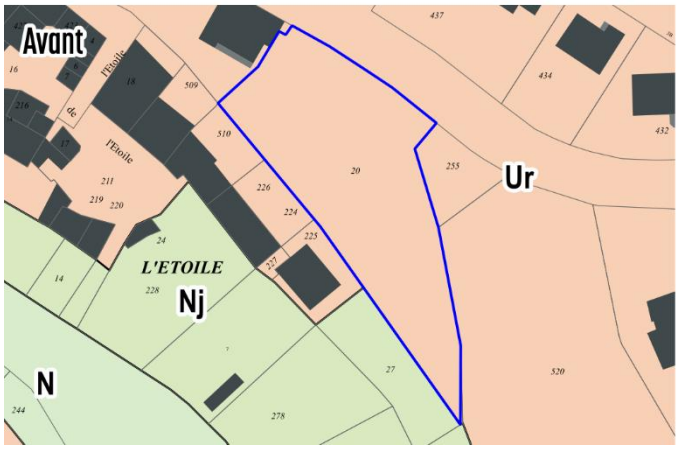


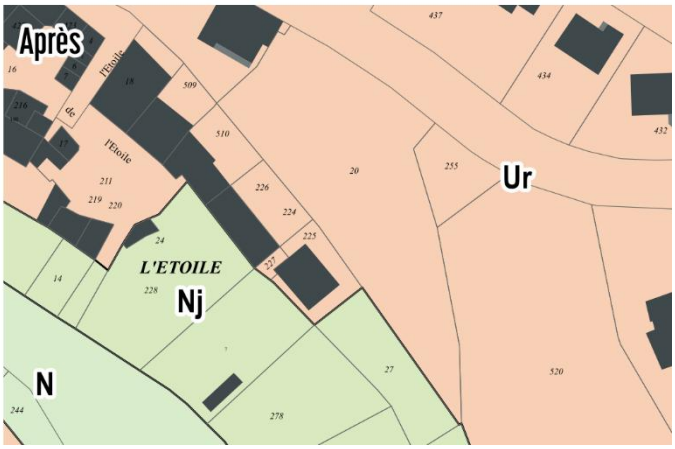


Pouzauges - Rue du Pré de Foire

Le secteur est constitué d'une seule unité foncière et il ne serait pas dommageable que seule la partie nord-ouest soit aménagée, en conservant non-bâti la partie en frange des boisements.

Suppression du secteur



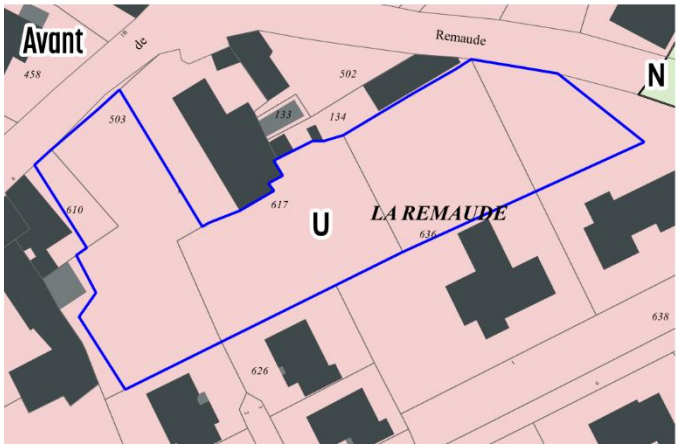


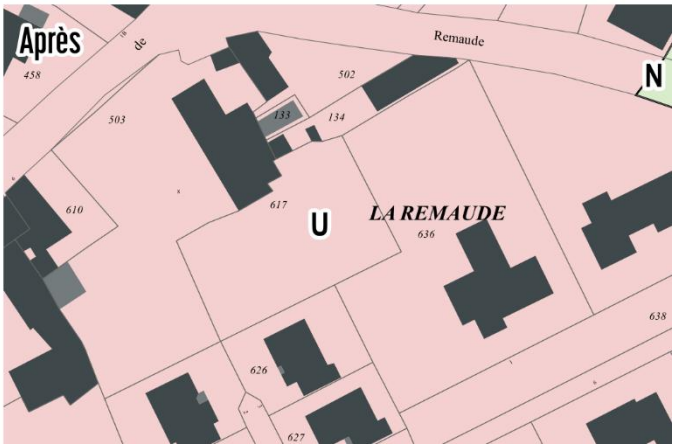


Réaumur - Rue de la Rémaude

Le secteur est constitué de fonds de jardins laniérés, difficilement aménageable en commun. Deux accès sont possibles, les parties est et ouest peuvent ainsi être aménagées indépendamment sans que cela ne soit dommageable à l'autre partie.

Suppression du secteur



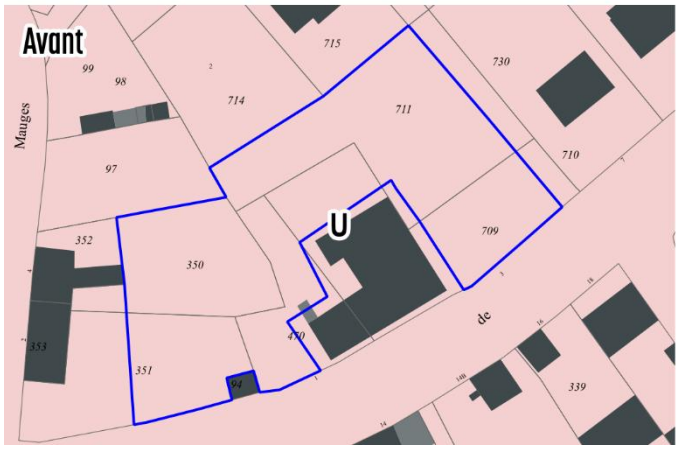


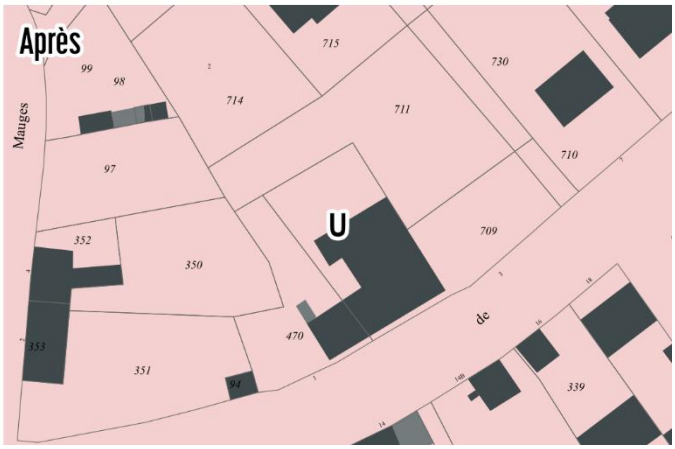


Saint-Mesmin - Avenue de la Sèvre

Le secteur peut être aménagé en deux parties indépendantes (est et ouest), sans nécessairement aménager la partie centrale, préservant ainsi les boisements.

Suppression du secteur



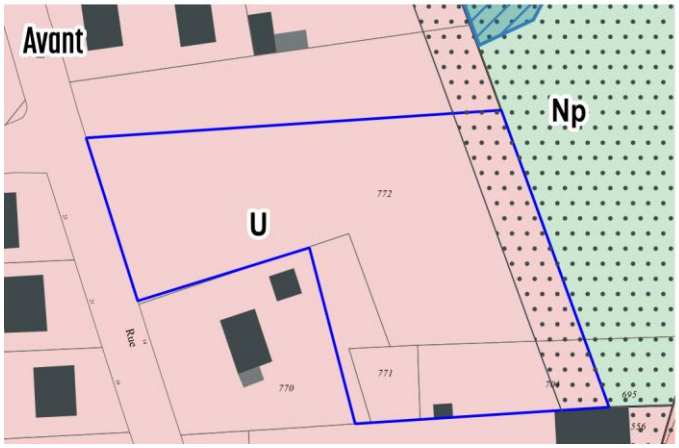


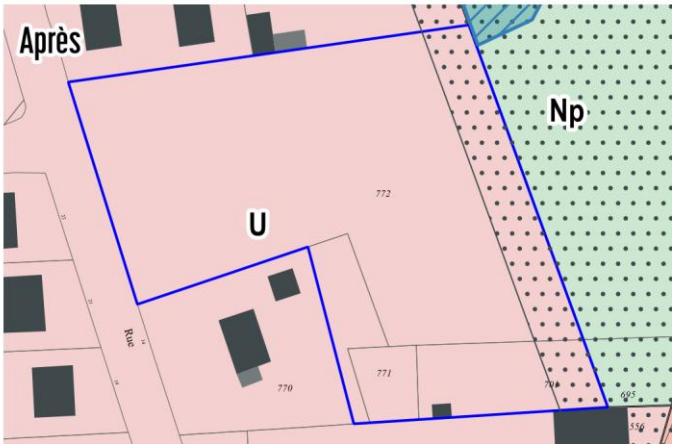


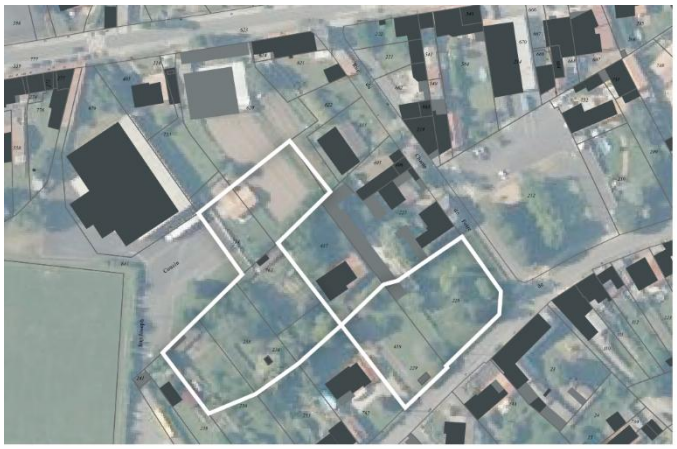
Saint-Mesmin - Rue des Mauges

Le périmètre actuel omet une partie de la parcelle, pourtant non-construite également.

Redélimitation du secteur







Saint-Mesmin - Rue du Champ de Foire

Le périmètre actuel est incohérent. Le secteur fait l'objet d'une réflexion d'ensemble avec l'EPF. Des acquisitions ont déjà été menées. Le secteur est redélimité afin de reprendre le périmètre d'étude.

Redélimitation du secteur



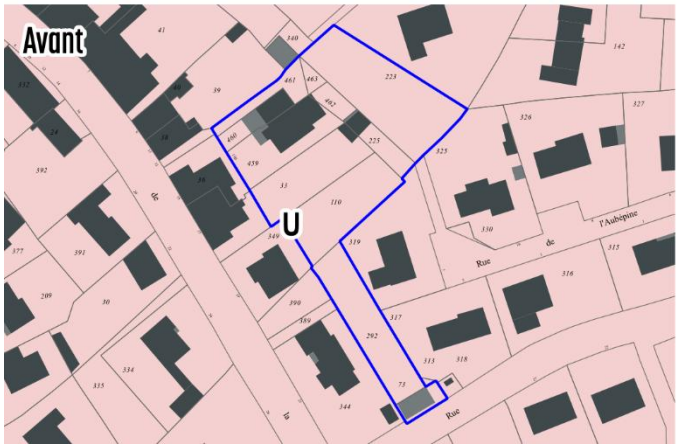




Saint-Michel-Mont-Mercure - Rue des Châtaigniers

Le secteur est partiellement construit au nord-ouest ; la bande au sud ne présente pas d'intérêt pour des nouvelles constructions. Seule la partie centrale est aménageable ; elle ne justifie pas à elle seule le maintien d'une OAP.

Suppression du secteur





Adaptation du contenu de l'OAP thématique « Lisières urbaines »

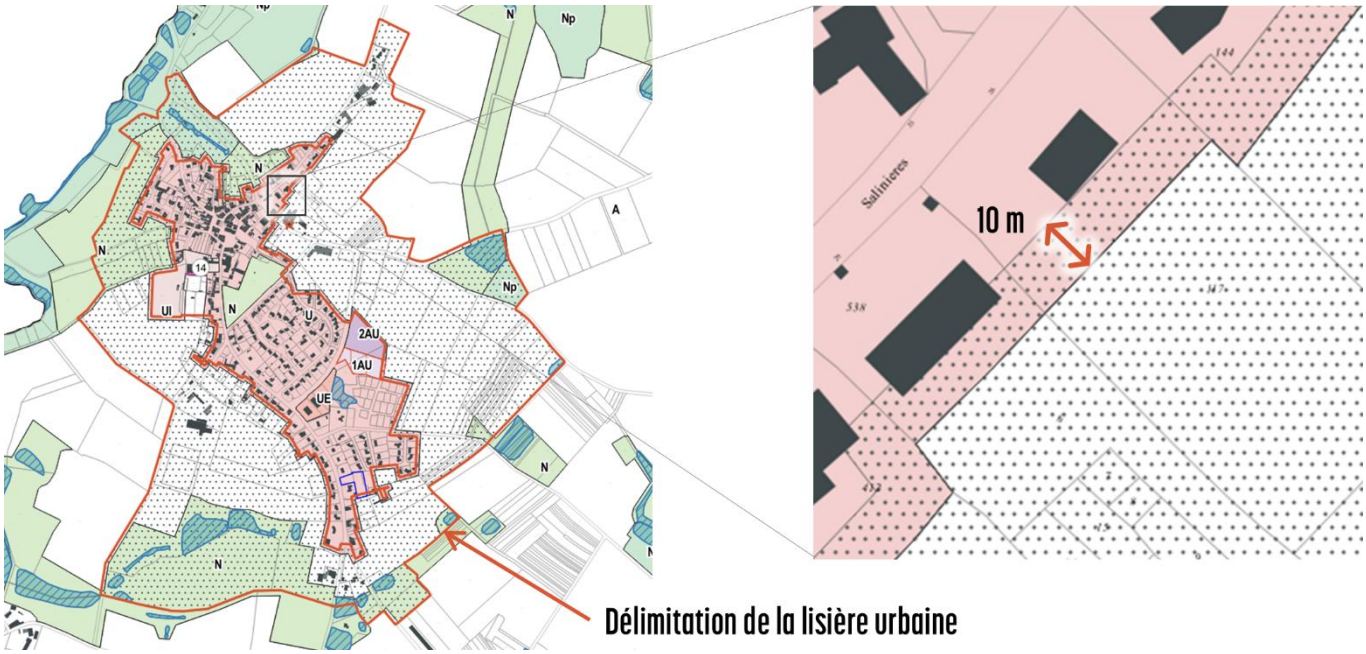
Contexte du PLUi en vigueur

L'OAP thématique « Bocage » comporte un chapitre « Les lisières urbaines ». Cette partie a pour objectif de favoriser une bonne intégration paysagère des espaces situés **en limite d'urbanisation avec les espaces naturels ou agricoles** qui les entourent. Cela passe notamment par la préservation des haies et autres éléments végétaux, et par la règlementation des types de clôtures autorisés.



La cartographie a été effectuée de la manière suivante :

- Cela concerne l'ensemble des zones U ou AU, qu'il s'agisse des bourgs, des villages bocains ou des zones d'activités isolées ;
- Au sein de ces zones U ou AU, la lisière comprend une bande tampon de 10 mètres de large tout du long de la frange de la zone avec les zones A ou N ;
- Au sein des zones A et N limitrophes, la lisière ne s'étend pas jusqu'à une distance fixe, mais a été cartographiée en tenant compte des caractéristiques paysagères : topographie, limites naturelles, cours d'eau, végétation...
- La **délimitation des lisières urbaines est reportée au règlement graphique**, sous la forme d'une trame de pois gris foncé. Cela permet au pétitionnaire de visualiser directement sur le plan de zonage les secteurs où l'OAP thématique s'applique.



Délimitation de la lisière urbaine

Au sein des périmètres de lisières urbaines s'appliquent différents principes de l'OAP thématique, détaillés de la page 58 à 60 du document :

- Préserver, entretenir et développer la trame bocagère et arborée
- Maintenir voire développer des cheminements doux
- Garantir une bonne intégration architecturale (clôtures et constructions)

Motifs de la modification

Le volet de l'OAP thématique **concernant les clôtures** fait l'objet de difficultés dans ses modalités d'application.

L'OAP prévoit notamment que les clôtures doivent être accompagnées de végétation, et que les clôtures maçonnées doivent être limitées. Elle précise que toutes les nouvelles clôtures, ainsi que les modifications de clôtures, sont concernées au sein de la lisière urbaine, délimitée au règlement graphique. Or, ce périmètre, délimité très précisément, englobe souvent **des portions de clôtures qui ne sont pas situées en frange d'espaces agricoles ou naturels**, et pour lesquelles l'enjeu d'intégration paysagère ne se justifie pas.

Il s'agit notamment des clôtures situées en limite séparative, perpendiculaire à la limite de l'urbanisation :



Clôtures situées en limite d'espaces agricoles ou naturels

Clôtures incluses dans le périmètre de la lisière urbaine, mais ne présentant pas d'enjeu d'intégration paysagère

Modifications apportées à l'OAP thématique « Bocage »

La présente modification vise à **modifier le champ d'application** des orientations relatives aux clôtures, **sans modifier ces orientations**, afin d'**exclure les clôtures situées en limite séparative**.

Avant

VIII. Les lisières urbaines

B. Prescriptions

5. Garantir une bonne intégration architecturale au sein des lisières urbaines

(...)

Sont concernés :

- Les nouvelles clôtures
- Les modifications de clôtures
- (...)

Après

VIII. Les lisières urbaines

B. Prescriptions

5. Garantir une bonne intégration architecturale au sein des lisières urbaines

(...)

Sont concernés :

- Les nouvelles clôtures, à l'exclusion des clôtures en limite séparative avec des parcelles non-situées en zone A ou N
- Les modifications de clôtures, à l'exclusion des clôtures en limite séparative avec des parcelles non-situées en zone A ou N
- (...)

Modification du périmètre de la zone du Vendéopôle

Contexte du PLUi en vigueur

Le Vendéopôle du Pays de Pouzauges est une zone d'activité économique située au sud de la ville de Pouzauges, en continuité immédiate de la zone d'activités de Montifaut.

Cette zone d'activités est portée par le syndicat mixte du Vendéopôle du Haut-Bocage Vendéen, qui en a confié l'aménagement à Vendée Expansion.

Une première tranche a déjà été réalisée et accueille notamment les ateliers Longchamp ou encore la société Kalhyge. Une seconde tranche est prévue et zonée en 1AUE (zone à urbaniser à vocation économique).



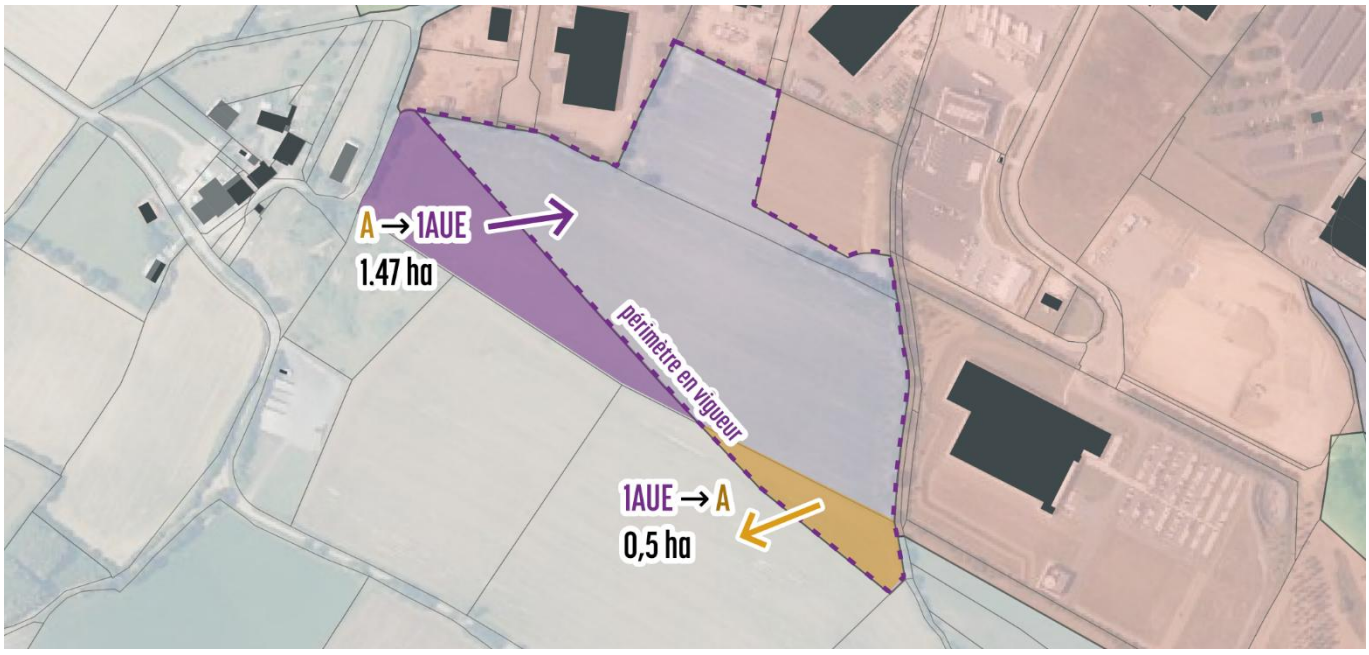
Motifs de la modification

Une redélimitation suite à l'abandon du projet de contournement



Le tracé en vigueur de la zone 1AUE est dû à un projet de contournement routier, qui figurait dans le PLUi initial. À ce titre, deux emplacements réservés avaient été identifiés, pour la réalisation de ce contournement ainsi que d'un carrefour giratoire. Cependant, les premières études n'ont pas montré la nécessité d'une telle infrastructure, qui aurait eu de plus un important impact environnemental. Le projet a donc été totalement abandonné. Ainsi, les emplacements réservés n°31 et 38, présents dans la version initiale du PLUi, ont été supprimés par la modification simplifiée n°4, approuvée le 23 septembre 2025. **Cet abandon ouvre la possibilité d'une délimitation plus cohérente pour le projet d'extension du Vendéopôle.** En effet, le périmètre actuel ne correspond pas au parcellaire, créant des fonciers triangulaires peu exploitables, qu'il s'agisse de la zone amenée à être construite ou des terres agricoles résiduelles.

La collectivité souhaite donc **adapter le périmètre de cette zone 1AUE**, pour proposer une délimitation cohérente avec le parcellaire agricole et permettant une meilleure optimisation foncière. Pour cela, il est souhaité le passage en zone A d'environ 0,5 ha actuellement zonés en 1AUE, contre le passage en 1AUE d'environ 1,45 ha de zone A.



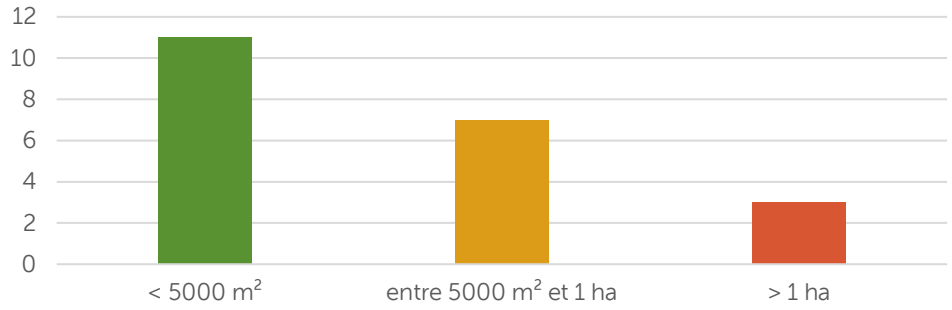
Une zone dédiée à la proposition d'une offre de foncier de grande taille

Les disponibilités foncières à l'échelle du territoire de la communauté de communes s'élèvent à environ 11 ha de parcelles cessibles pour l'activité économique.

Cependant, le détail de ces disponibilités laisse apparaître une fragmentation importante : plus de la moitié des parcelles fait moins de 5000 m² ; seules trois proposent une superficie supérieure à 1 ha. Le lot cessible le plus grand ne fait qu'1,5 ha, ce qui demeure insuffisant pour l'accueil de projets de taille intermédiaire ou d'envergure.

Disponibilités foncières en zones d'activités

Source : communauté de communes du Pays de Pouzauges

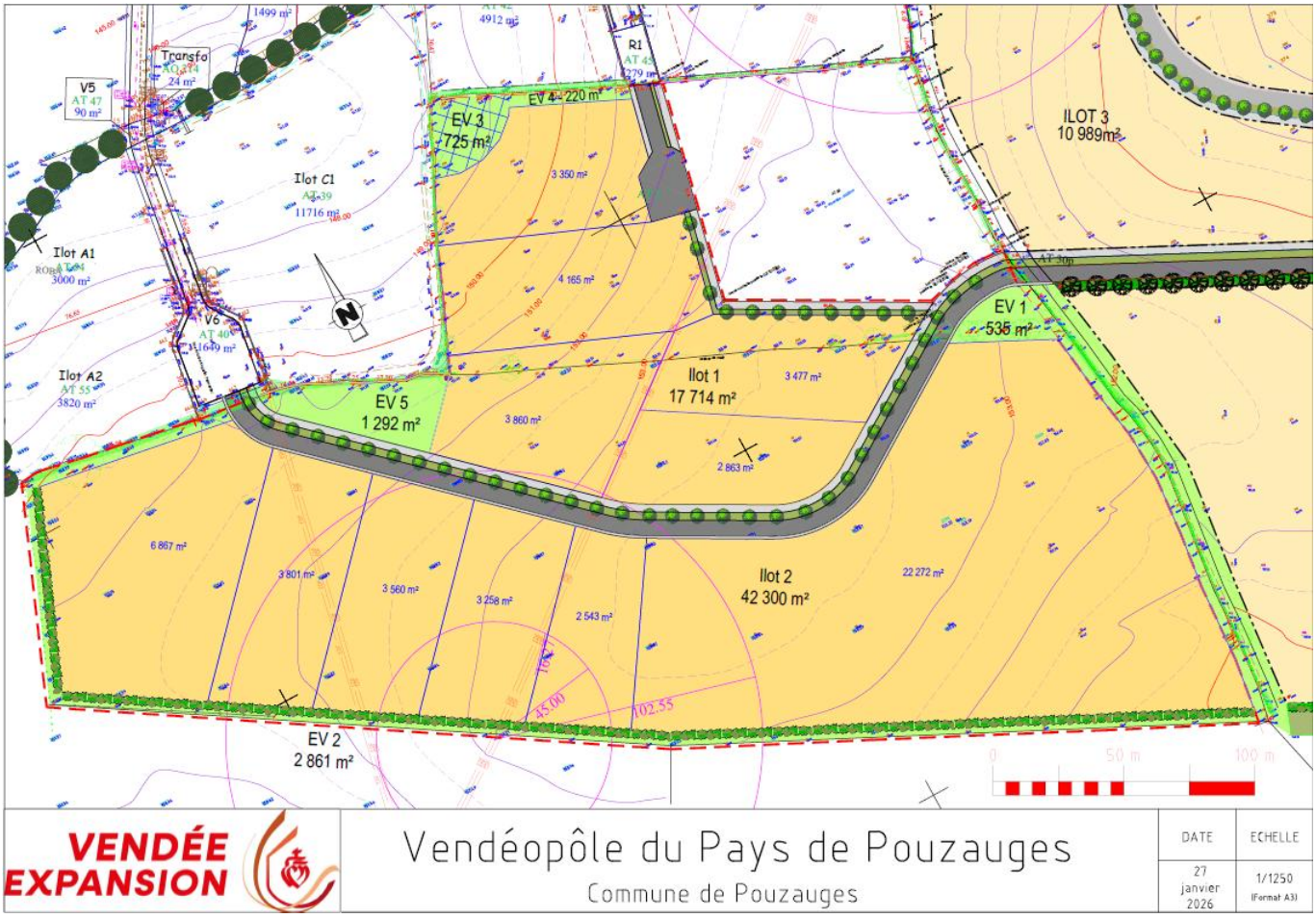


Commune	ZAE	Réf. cadastrale	Surf. (ha)
Pouzauges	Montifaut	182 AO 245	0.89
Pouzauges	Montifaut	182 AR 164	1.50
Pouzauges	Fief Roland	182 AN 322 P	0.55
Pouzauges	Fief Roland	182 AN 332	0.11
La Meilleraie-Tillay	la Gare	140 ZD 99	0.82
Sèvremont (La Flocellière)	la Blauderie	90 ZI 34	0.33
Sèvremont (La Flocellière)	la Blauderie	90 ZI 48 P	1.07
Sèvremont (La Flocellière)	la Blauderie	90 ZI 45	0.71
Sèvremont (Saint-Michel-Mont-Mercure)	l'Épaud	90 257 ZL 184	0.86
Sèvremont (Saint-Michel-Mont-Mercure)	l'Épaud	90 257 ZL 183	0.04
Sèvremont (Les Châtelliers-Châteaumur)	le Guittion	90 63 C 1557	0.55
Sèvremont (La Pommeraie-sur-Sèvre)	le Val de Sèvre	90 180 A 2503	0.24
Sèvremont (La Pommeraie-sur-Sèvre)	le Val de Sèvre	90 180 A 2312 P	0.15
Saint-Mesmin	la Vallée	254 B 1350	0.56
Le Boupère	les Bourgeries	31 C 818	0.43
Monsireigne	la Brousse	145 ZP 306	0.17
Réaumur	la Planche-Bouillard	187 ZD 27	0.48
Réaumur	la Planche-Bouillard	187 ZD 28	0.22
Chavagnes-les-Redoux	le Pont-aux-Chèvres	66 ZA 19	1.12
Le Tallud-Sainte-Gemme	la Vendrie	287 E 718	0.15
Le Tallud-Sainte-Gemme	la Vendrie	287 B 638	0.11
Total			10.96

Le redécoupage de la zone permettra de proposer des parcelles plus facilement aménageables, en limitant les angles aigus résiduels, optimisant de fait les parcelles proposées et facilitant l'implantation d'entreprises.

La zone industrielle de Montifaut constitue la principale vitrine économique du territoire. Elle accueille historiquement les projets industriels les plus structurants et les plus consommateurs de foncier. Autour de ces établissements gravitent de nombreuses entreprises artisanales, TPE et PME, dont l'activité est souvent directement liée à celle de ces industries. Le découpage parcellaire envisagé par Vendée Expansion traduit cette réalité économique locale. Il vise à offrir une gamme de parcelles adaptée à la diversité des besoins : des emprises plus modestes pour les artisans et les TPE/PME, tout en conservant la capacité d'accueillir des projets industriels d'envergure nécessitant des surfaces importantes.

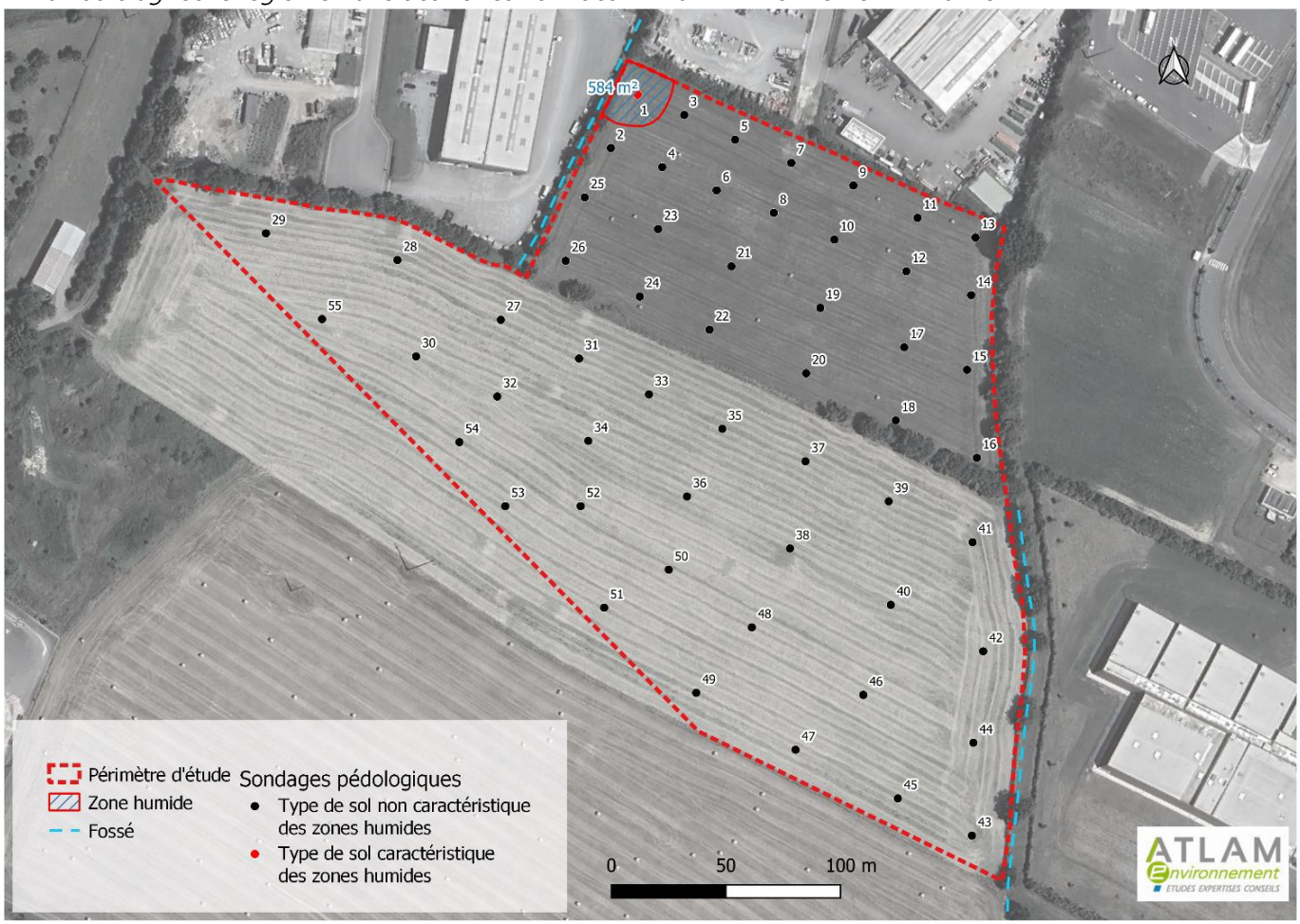
Le découpage a une valeur illustrative et ne constitue pas un plan figé. Les parcelles pourront notamment être regroupées afin d'accueillir un projet d'envergure, selon les besoins des porteurs de projet **L'objectif est de donner la priorité aux projets industriels**, tout en préservant la possibilité d'implanter des activités intermédiaires venant en appui de l'industrie.



Un impact environnemental limité

Les études déjà réalisées sur le périmètre en vigueur ont montré une absence de zone humide, hormis sur une partie résiduelle au nord du site (non-concerné par la présente modification). La partie complémentaire, adjointe dans le cadre de cette procédure, présente des caractéristiques similaires au reste de la zone, à savoir une terre agricole exploitée. Les cartes de pré-localisation des zones humides n'indiquent pas de sensibilité particulière du site à ce sujet. Des sondages complémentaires seront effectués en phase opérationnelle sur le périmètre résiduel, dans le cadre du dossier loi sur l'Eau de l'opération.

Extrait du diagnostic règlementaire des zones humides – Atlam Environnement – Mai 2024



Le diagnostic faune-flore a été effectué selon un périmètre d'études qui inclut d'ores et déjà cette portion complémentaire. Les enjeux ont donc ainsi été déjà identifiés, notamment autour du bosquet au sud-ouest, et seront pris en compte dans le cadre de l'examen au cas par cas du projet.

Une ouverture à l'urbanisation compatible avec la trajectoire de réduction de la consommation foncière

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a introduit un objectif national de « zéro artificialisation nette » (ZAN) à horizon 2050. Elle prévoit une déclinaison territoriale et temporelle, avec une trajectoire progressive de réduction de l'artificialisation par tranche de 10 ans jusqu'en 2050.

Pour la première décennie (2021-2031), cette trajectoire se traduit par une réduction de moitié de la consommation d'espace par rapport à la décennie précédente (2011-2021). La loi prévoit que les SRADDET puis les SCoT déclinent cette trajectoire en répartissant les objectifs entre les différents territoires.

Le SCoT du Bocage Vendéen mène actuellement une procédure de modification simplifiée visant à décliner localement la loi Climat et Résilience. Le syndicat mixte du pays du Bocage Vendéen a donc effectué un travail visant à mesurer la consommation foncière déjà engagée, c'est-à-dire les « coups partis » qui ont déjà entamé l'enveloppe depuis 2021, afin d'estimer la position du territoire par rapport à la trajectoire prévue. Ce travail, mené par la boite de l'espace, s'est basé sur une analyse manuelle et exhaustive des fichiers fonciers, couplée à une vérification sur la photographie aérienne et aux retours de terrain pour les différentes intercommunalités. Cette analyse a été effectuée sur la base de la cartographie de « point de départ de la consommation foncière » en 2021, réalisée par l'AURAN pour l'InterSCoT Vendée.

Pour le pays de Pouzauges, ce travail a permis d'identifier 17 ha de « coups partis », c'est-à-dire de projets ayant entamé l'enveloppe attribuée au territoire pour la période 2021-2031. Ces projets sont les suivants :

Commune	Projet	Vocation	Surface	Année
Monsireigne	Lotissement des Acacias	habitat	1.31 ha	2021
Le Tallud-Sainte-Gemme	Lotissement des Vignes	habitat	0.56 ha	2022
Montournais	Lotissement la Rose des Vents	habitat	0.42 ha	2022
La Meilleraie-Tillay	Naulleau - ZA la Gare	économie	0.78 ha	2023
Chavagnes-les-Redoux	Lotissement du Lavoir	habitat	1.21 ha	2024
Sèvremont *(Saint-Michel-Mont-Mercure)*	Girardeau - l'Épaud	économie	3.47 ha	2025
Sèvremont *(Saint-Michel-Mont-Mercure)*	Lotissement les Versennes	habitat	1.44 ha	2025
Pouzauges	Lotissement La Balière	habitat	0.79 ha	2025
Réaumur	Lotissement du Clos de la Barre	habitat	1.15 ha	2025
La Meilleraie-Tillay	Lotissement de la Prairie	habitat	1.42 ha	2025
Pouzauges	Crèche - ZA Fief Rolland	équipement	0.15 ha	2025
Pouzauges	Station de lavage - ZA Fief Rolland	économie	0.18 ha	2025
Pouzauges	Extension TSM – Vendéopôle	économie	1.50 ha	2025
Pouzauges	Kalhyge – Vendéopôle	économie	2.62 ha	2025

Justification de l'écart constaté avec les données nationales

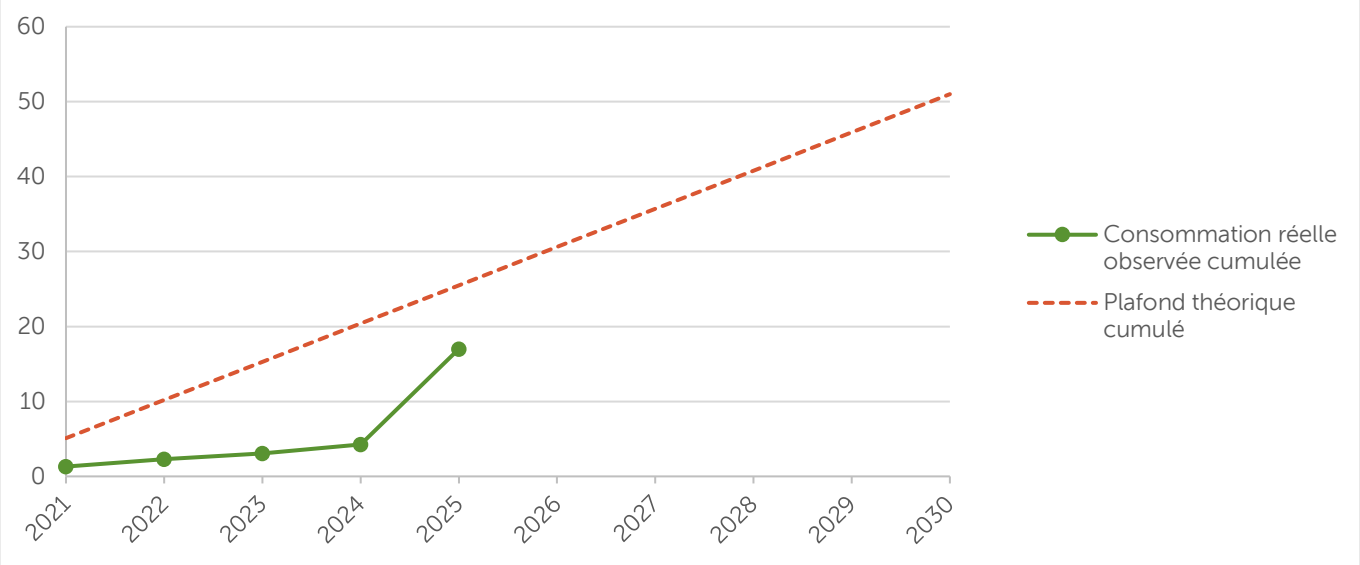
La référence nationale en matière de mesure de la consommation foncière est le portail national de l'artificialisation, dont les chiffres sont fournis par le Cerema. Celui-ci indique pour le territoire communautaire une consommation foncière de près de 33.4 ha, sur la seule période 2021-2024 soit 4 ans contre 17 ha sur 5 ans pour notre analyse.

Le Cerema ne fournit pas de cartographie permettant d'établir à quoi correspondent ces 33.4 ha. L'analyse menée dans le cadre de l'évolution du SCoT du Bocage Vendéen a repris les fichiers fonciers, utilisés par le Cerema, et a montré de nombreuses erreurs, notamment l'identification de bâtiments agricoles qui ne sont pas constitutifs de consommation foncière.

Le territoire étant de taille modeste, il est aisé d'identifier de manière exhaustive les secteurs ayant fait l'objet de consommation foncière (cf. tableau page précédente). Ce travail manuel et précis a ainsi permis de consolider les chiffres et d'atteindre 17 ha sur la période 2021-2025.

Consommation foncière cumulée

Source : croisement fichiers fonciers (Cerema), orthophoto (IGN), autorisations d'urbanisme, cartographie du point de départ de la trajectoire (AURAN) – traitement et analyse La Boite de l'espace



Pour la période 2021-2031, une réduction de 50 % par rapport à la décennie antérieure représente une enveloppe d'environ 51 ha. Le SCoT du Bocage Vendéen, dont la modification simplifiée est en cours pour intégrer la trajectoire ZAN, devrait attribuer au territoire une enveloppe similaire. Cette enveloppe d'une cinquantaine d'hectare n'est pour l'instant entamée qu'à hauteur d'environ 17 ha, soit un tiers du total alors que la période est déjà à moitié écoulée. Il est ainsi peu probable que cette enveloppe maximale soit dépassée ; **cette ouverture à l'urbanisation ne remet donc pas en question la trajectoire de réduction de la consommation foncière du territoire.**

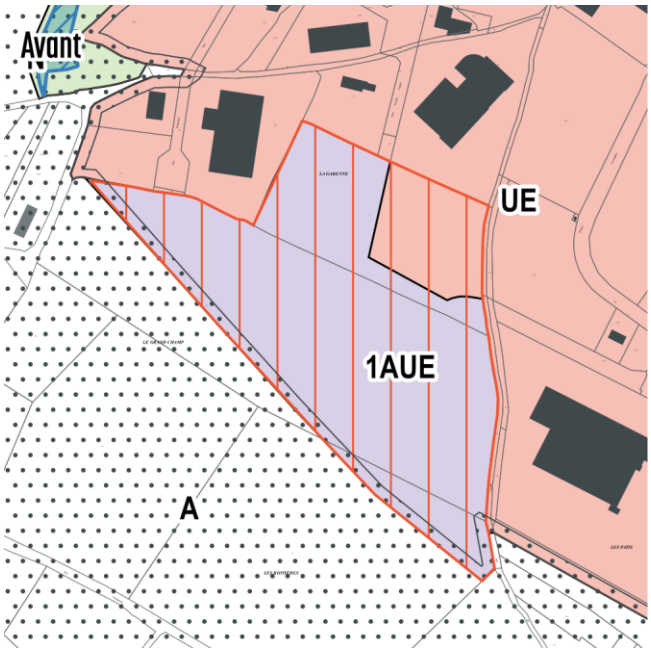
Modifications apportées

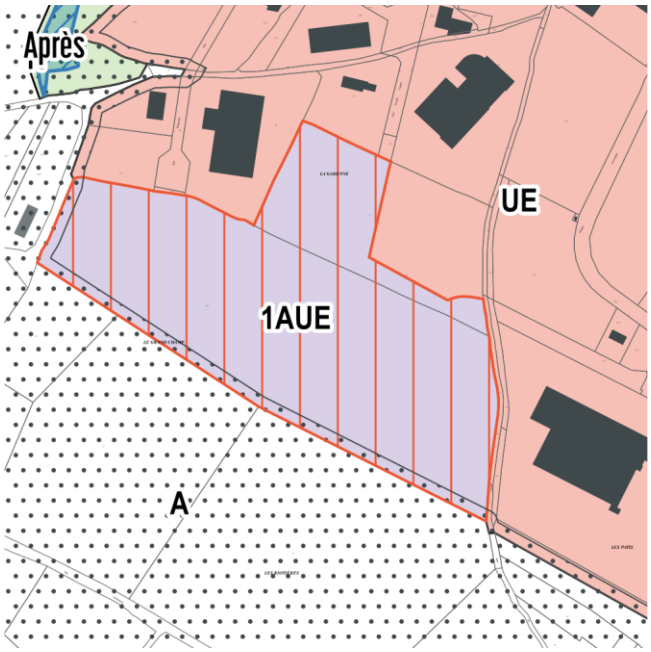
Modifications apportées au règlement graphique

Redélimitation de la zone 1AUe du Vendéopôle, à Pouzauges : restitution de 4 991 m² en zone A et intégration de 14 616 m² en zone 1AUe

Modification du périmètre de l'OAP sectorielle

Modification du périmètre de l'OAP « lisière urbaine »





Modifications apportées aux OAP sectorielles

Modification du périmètre de l'OAP sectorielle

Extrait 2e partie – 2. Repérage des secteurs





Modifications diverses du règlement écrit

Des corrections et précisions, avec un impact limité sur le fond

L'analyse du règlement en vigueur ainsi que les retours d'expérience sur son application ont révélé de nombreux points qui nécessitent une correction ou une clarification. Les modifications ainsi apportées peuvent ainsi être classées en plusieurs catégories :

- Des suppressions d'éléments redondants ou incohérents, sans modification du fond de la règle
- Des éléments d'explication ou de clarification de la règle déjà en vigueur, sans modification du fond de la règle
- Des modifications de fond, visant à résoudre des incohérences avec le cadre légal (ex : reprise erronée de certains articles du code de l'urbanisme)
- Enfin, quelques modifications qui changent expressément le fond de la règle pour répondre à des difficultés rencontrées lors de l'instruction.

Détail des modifications apportées au règlement écrit

Les modifications apportées sont classées par partie du règlement. L'ensemble du règlement modifié (avant/après) est disponible en annexe de la présente notice.

Préambule

Suppression de la référence aux éléments du paysage, car ils ne figurent pas au règlement graphique	*Suppression d'incohérence, sans modification de fond*
Suppression de la référence aux éléments de trame verte, car ils ne figurent pas au règlement graphique	*Suppression d'incohérence, sans modification de fond*
Suppression de la référence à un Titre VI inexistant dans le règlement	*Suppression d'incohérence, sans modification de fond*
Suppression de la référence aux OAP en tant que partie du règlement : les OAP sont une autre pièce distincte	*Suppression d'incohérence, sans modification de fond*
Lexique – Suppression de la notion « d'autres définitions complémentaires » : les définitions présentes sont celles du lexique national, et non des définitions complémentaires	*Suppression d'incohérence, sans modification de fond*
Lexique – Suppression des définitions de termes non-employés par ailleurs dans le règlement, et qui ne nécessitent donc pas une définition	*Suppression d'incohérence, sans modification de fond*
Lexique – Modification et harmonisation de la définition des bâtiments anciens : suppression de la référence à la pierre pour ne maintenir que l'année 1945	*Modification de fond du champ d'application de la règle*
Lexique – Harmonisation de la définition des espaces libres avec celle déjà contenue dans le reste du règlement	*Mise en cohérence avec la règle en vigueur*

Lexique – Suppression de la notion d'extension « mesurée », une extension devant déjà, par définition, présenter un volume inférieur à celui de la construction existante	*Suppression d'incohérence, sans modification de fond*

Dispositions générales

Rappel du cadre légal applicable aux bâtiments pouvant changer de destination en zone A ou N (indication du passage en CDPENAF)	*Éléments d'explication, sans modification de fond*
Reconstruction à l'identique : reprise de la rédaction et référence à l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme	*Modification de fond visant à résoudre une incohérence avec le cadre légal*
Permis de démolir : rectification de la référence au code de l'urbanisme et au régime qu'il instaure	*Modification de fond visant à résoudre une incohérence avec le cadre légal*
Suppression d'une mention en doublon relative aux servitudes d'utilité publique	*Éléments d'explication, sans modification de fond*

Dispositions communes à toutes les zones

Clarification du régime des OAP : les OAP définissent des orientations et non des prescriptions	*Éléments d'explication, sans modification de fond*
Suppression de la notion d'architecture « traditionnelle ou contemporaine », la règle ne faisant pas de distinction entre les deux cas de figure	*Clarification de la règle existante, sans modification de fond*
Clarification de la règle sur la limitation des remblais, en instaurant un maximum chiffré de 1 m	*Modification de fond venant préciser la règle existante*
Clarification de la règle sur les plantations dans les espaces libres : les tranches de 100 m^2 se réfèrent à la surface des espaces libres et non de la parcelle	*Clarification de la règle existante, sans modification de fond*
Clarification de la règle sur la perméabilité des aires de stationnement : la perméabilité est exigée, sauf incapacité technique	*Clarification de la règle existante, sans modification de fond*
Précision sur la présence des schémas directeurs d'assainissement dans les annexes du PLUi	*Éléments d'explication*
Clarification sur la règle de gestion des eaux pluviales : une gestion à l'unité foncière s'applique par défaut, sauf dispositions déjà mentionnées ultérieurement	*Clarification de la règle existante, sans modification de fond*
Précision sur la desserte par les réseaux d'eau potable : possibilité d'alimentation autonome dans les zones non-desservies, sous réserve d'acceptation par le gestionnaire	*Modification de fond*

Création d'une exception pour les clôtures des bâtiments d'activités et les équipements, où une hauteur plus élevée est parfois nécessaire : hauteur maximale portée à 2,50 m pour les clôtures grillagées ; autorisation des clôtures grillagées non-doublées d'une haie.	*Modification de fond*
Remplacement des notions de « brise-vue » et de « jardins d'agrément » par des termes génériques : autorisation d'une hauteur plus importante sur un linéaire restreint pour limiter les vis-à-vis.	*Clarification de la règle existante, sans modification de fond*
Précision de ce qui est entendu par « proportions équilibrées » en cas de mur surmonté d'une grille	*Modification de fond venant préciser la règle existante*

Modifications effectuées dans toutes les zones

Suppression de la notion d'extension mesurée, une extension devant déjà, par définition, présenter un volume inférieur à celui de la construction existante	*Clarification de la règle existante, sans modification de fond*

Zone A et N

Correction des sous-destinations autorisées dans le STECAL At « Le Palace » à Monsireigne : le projet envisagé de salle de spectacle privée ne relève pas de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » mais de la destination « commerce et activité de services »	*Modification de fond visant à résoudre une incohérence*
Suppression de la référence aux bâtiments « agricoles » pouvant changer de destination : le régime du changement de destination s'applique à tous les bâtiments en zone A ou N, indépendamment de leur destination originale	*Modification de fond visant à résoudre une incohérence avec le cadre légal*
Précision sur le champ d'application de certaines règles : celles-ci s'appliquent bien aux évolutions de l'existant (réhabilitation, etc.) et pas seulement aux constructions nouvelles	*Clarification de la règle existante, sans modification de fond*
Précision sur les 30% d'emprise au sol d'extension autorisés : ceux-ci se réfèrent à l'emprise au sol de la construction existante à laquelle se rattache l'extension	*Clarification de la règle existante, sans modification de fond*
Précision sur la distance maximale d'implantation des annexes par rapport à la construction principale : celle-ci s'applique en tout point, l'annexe doit être comprise en totalité dans le rayon défini	*Clarification de la règle existante, sans modification de fond*