



Eglise fortifiée de Le Boupère

**Enquête publique unique ayant pour objet la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays de POUZAUGES et une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du PLUI du Pays de POUZAUGES,**

**Enquête publique unique référencée E25000108/85**

**réalisée du 01/10/2025 au 04/11/2025**

## **RAPPORT D'ENQUETE**

### **PARTIE 2 CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS**

**Etabli par Laurent DUFOUR Commissaire Enquêteur**

## Contenu

1/- OBJET ET CADRE DE L'ENQUETE UNIQUE SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE POUZAUGES.....	5
1/1- UNE PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLUI.....	6
1/2- UNE PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI.....	6
1/3- LA DESIGNATION POUR ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE.....	6
2/- LES CONTENUS DES DIFFERENTS DOSSIERS D'ENQUETE PRESENTES PAR L'INTERCOMMUNALITE MODIFIANT LE PLUI.....	7
2/1- LES DOSSIERS VALIDES PAR LA PRESIDENTE DE LA CCPP ET MIS A DISPOSITION DU PUBLIC.....	7
2/1/1- Dossier sur la modification de droit commun n°1 du PLUI.....	7
2/1/2- Dossier sur la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUI n°1.....	7
2/1/3- Dossier sur la création de Périmètres Délimités des abords (PDA) dans le PLUI.....	7
2/1/4- Dossier sur l'actualisation du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées (ZAEU) du PLUI.....	8
2/2- LES ELEMENTS POINTES PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR DANS LES DIFFERENTS DOSSIERS.....	8
2/3- LE CAS PARTICULIER DES GRANGES A SEVREMONT.....	8
3/- CONCERTATION PREALABLE ET AVIS RECUS AVANT ENQUETE – PPA PPC.....	8
3/1- CONCERTATION PREALABLE.....	8
3/2- SAISINES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIES ET CONSULTEES (PPA-PPC).....	9
3/3- AVIS RENDUS.....	9
4/- DEMARCHES PREALABLES ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE.....	9
4/1- PREPARATION DE L'ENQUETE.....	9
4/2- INFORMATION, MISES A DISPOSITION DU PUBLIC ET PERMANENCES.....	10
4/2/1- Information du public.....	10

4/2/2- Permanences d'accueil du Commissaire Enquêteur.....	10
5/- OBSERVATIONS FORMULEES PENDANT L'ENQUETE.....	11
5/1- NOMBRES ET TYPOLOGIE DES SUJETS ABORDES.....	11
5/2- QUESTIONNEMENT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'AFFLUENCE.....	12
5/3- OBSERVATIONS ET QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR. .	12
6/- ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES ELEMENTS RECUEILLIS.....	13
6/1- <i>L'ETOILAGE DES GRANGES</i> .....	13
6/1/2- Le cas particulier du hameau de la Comté à SEVREMONT.....	13
6/2- <i>ANALYSE DES PIECES DU PLUI MODIFIEES PAR LA MDC1</i> .....	13
6/2/1 Les OAP.....	13
6/2/2- La création des STECAL.....	13
6/2/3- L'intégration dans le PLUI de la mise à jour du Schéma Directeur Intercommunal des Eaux Usées (SDEU).....	13
6/2/4- La création de Périmètres Délimités des Abords (PDA).....	13
6/3- <i>LA COMPATILITE DE LA MDC1 AVEC LES CADRES ENTOURANT LE PLUI</i> .....	13
6/3/1- Le Code de l'Urbanisme.....	13
6/3/2- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).....	13
6/4- <i>LA DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE N°1 DU PLUI</i> .....	14
6/4/1- Rappel des éléments donnant lieu à la déclaration de projet.....	14
6/4/2- Discussion sur l'intérêt général du projet.....	14
6/4/3- Discussion sur la compatibilité avec le PLUI.....	14
7/- CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMISSAIRE ENQUETEUR.....	14
7/1- BILAN DES FORCES ET FAIBLESSES DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1.....	14
7/2- BILAN DES FORCES ET FAIBLESSES DE LA DECLARATION DE PROJET.....	16
7/3- CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	17
7/3/1- Sur la modification de droit commun n°1.....	17
7/3/2- Sur la déclaration de projet valant mis en compatibilité n°1.....	17

8/- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR A L'ISSUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE.....	18
8/1- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N° 1 DU PLUI.....	18
8/2- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE N°1 DU PLUI.....	18

## INTRODUCTION

Le présent rapport d'enquête fait suite au procès-verbal de synthèse remis le 12 novembre 2025 à la CCPP en vue de communiquer au maître d'ouvrage, représenté par Madame Bérengère SOULARD, Présidente de la Communauté de Communes du Pays de Pouzauges (CCPP), les observations écrites reçues à l'occasion de l'enquête publique unique ayant pour objet la modification de droit commun N°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI), la déclaration de projet valant mise en compatibilité N°1 du PLUI, ainsi que la création de périmètres délimités des abords (PDA) et l'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées sur le territoire des dix communes de la CCPP, intégrés dans le PLUI. De même, le rapport de synthèse a transmis à la CCPP, les questions découlant des contributions du public, des courriers de communes et des remarques du Commissaire Enquêteur.

**Les conclusions motivées et avis du Commissaire Enquêteur sont consignés dans ce document et joint au rapport proprement dit.**

### **1/- OBJET ET CADRE DE L'ENQUETE UNIQUE SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE POUZAUGES**

Créé en 2002, l'établissement public de coopération intercommunale de la Communauté de Communes du Pays de Pouzauges regroupe dix communes : CHAVAGNES-LES-REDOUX, LA-MEILLERAY-TILLAY, LE-BOUPERE, MONTOURNAIS, MONSIREIGNE, POUZAUGES, REAUMUR, SAINT-MESMIN, SEVREMONT, TALLUD-SAINTE-GEMME représentant une population de 23197 habitants sur un territoire de 321,3 km<sup>2</sup>. Cet ensemble se situe dans l'est du département de la Vendée et limitrophe de celui des Deux-Sèvres. Le paysage vallonné et rural présente un habitat dispersé (notamment des bâtiments agricoles dont ceux objets de la présente enquête) et un tissu industriel actif, en plus d'une proximité avec le parc du Puy du Fou.

Cet EPCI, dont le siège est à POUZAUGES, a acquis les compétences sur l'aménagement de l'espace (dont PLUI), la gestion des déchets, l'eau, l'assainissement et l'environnement. Il s'est doté logiquement d'un PLUI approuvé le 20 janvier 2020. Le PLUI a depuis fait l'objet de plusieurs évolutions :

- Modification simplifiée n°1 approuvée le 23 juin 2021
- Modification simplifiée n°2 approuvée le 8 février 202
- 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 20255

Toutefois, ces adaptations successives doivent être complétées par des opérations destinées à améliorer l'aménagement de l'espace de la CCPP. Plusieurs délibérations et arrêtés ont donc été pris pour lancer de nouvelles adaptations et afin de répondre à des demandes émanant des collectivités, des entreprises ou des particuliers, ainsi qu'à des besoins collectifs, donnant lieu à la présente enquête unique.

Dans ce contexte, par arrêté communautaire référencé CC2025-066 de madame Bérengère SOULARD, Présidente de la Communauté de Communes du Pays de POUZAUGES (CCPP) du 25 février 2025 a donc prescrit les points suivants.

### **1/1- UNE PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLUI**

Dans le cadre de l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme comprenant :

- une réduction du périmètre de l'Orientation d' Aménagement et de Projet (OAP) sectorielle de Bellevue sur la commune de POUZAUGES,
- la suppression de la mise en œuvre temporelle des OAP sur la commune de SEVREMONT, la création de deux Secteurs de Taille Et de Capacité Limitées (STECAL) à vocation spécifique de tourisme sur les communes de POUZAUGES et MONSIREIGNE et d'un STECAL à vocation économique sur la commune de SAINT MESMIN,
- la fin de la mise à jour des granges autorisées à changer de destination,
- l'intégration des prescriptions patrimoniales et architecturales de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine intercommunale (AVAPi) et de l'étude des Périmètres délimités des Abords (PDA)
- l'intégration des prescriptions du schéma directeur des eaux usées (plans de zonages révisés).

### **1/2- UNE PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI**

Dans le cadre de l'article L300-6 du Code de l'Urbanisme et portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'un terrain de 3500 m2 afin de permettre le développement de l'entreprise DESLANDES MOREAU sur la commune de LE BOUPERE.

### **1/3- LA DESIGNATION POUR ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE**

Ces prescriptions obéissant au Code de l'Urbanisme et au Code de l'Environnement nécessitant donc une enquête publique unique qui s'est déroulée du 1er octobre 2025 à 09H00 au 4 novembre 2025 à 17H00, la Présidente de la CCPP avait sollicité la désignation d'un Commissaire Enquêteur auprès du Tribunal Administratif de Nantes. Par décision du 20 mai 2025, la Première Vice-Présidente du TA a désigné Laurent DUFOUR comme Commissaire Enquêteur pour cette mission et Dominique SERIN comme Commissaire Enquêteur suppléant. Le siège de l'enquête se trouve à la Maison de l'Intercommunalité situé au lieu-dit La Fournière à 85700 POUZAUGES.

## **2/- LES CONTENUS DES DIFFERENTS DOSSIERS D'ENQUETE PRESENTEES PAR L'INTERCOMMUNALITE MODIFIANT LE PLUI**

### ***2/1- LES DOSSIERS VALIDES PAR LA PRESIDENTE DE LA CCPP ET MIS A DISPOSITION DU PUBLIC***

Quatre dossiers ont été constitués par le service Urbanisme de la CCPP avec le concours du cabinet URBANOVA, du cabinet SICAA ETUDES et du cabinet NCA ENVIRONNEMENT. Ces documents ont été mis à la disposition du Commissaire Enquêteur en amont de l'enquête avec une copie informatique.

#### **2/1/1- Dossier sur la modification de droit commun n°1 du PLUI**

Il comprend :

- Un sous-dossier administratif avec les délibérations et arrêtés, les saisines et avis, la notice de présentation et de justification et la communication légale relative à destination du public;
- Un sous-dossier technique avec les notices techniques sur l'étoilage des granges dont une liste des demandes anticipées de correction sur la commune de SEVREMONT (voir commentaires du Commissaire enquêteur au paragraphe 2/3) ;
- Un sous-dossier sur les pièces du PLUI modifiées, c'est-à-dire les OAP revues, le règlement écrit et le règlement graphique à mettre à jour.

#### **2/1/2- Dossier sur la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUI n°1**

Il comprend :

- Un sous-dossier administratif avec les délibérations et arrêtés, les saisines et avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et du Préfet, le procès-verbal d'examen conjoint et la communication légale relative à destination du public ;
- Un sous-dossier technique avec les notices justificatives du projet et les documents du PLUI modifiés.

#### **2/1/3- Dossier sur la création de Périmètres Délimités des abords (PDA) dans le PLUI**

Il comprend :

- Un sous-dossier administratif avec les délibérations et arrêtés, les saisines et avis et la communication légale relative à destination du public ;
- Un sous-dossier technique avec le rapport de présentation et le règlement graphique modifié

## **2/1/4- Dossier sur l'actualisation du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées (ZAEU) du PLUI**

Il comprend :

- Un sous-dossier administratif avec les délibérations et arrêtés et la communication légale relative à destination du public ;
- Un sous-dossier technique avec le rapport de présentation et la cartographie du zonage d'assainissement.

## **2/2- LES ELEMENTS POINTES PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR DANS LES DIFFERENTS DOSSIERS**

A la lecture des différents dossiers qui apparaissaient complets, le Commissaire Enquêteur a remarqué que certains plans, tableaux ou figures étaient peu aisés à comprendre en raison d'un format réduit (A4 au lieu de A3 notamment).

La notice de présentation et de justification de la modification de droit commun comporte un petit paragraphe sans rapport avec le dossier (« caractéristiques des zones d'assainissement » non paginés ; erreur probable de copier-coller).

A la demande du Commissaire Enquêteur, un glossaire des termes techniques et abrégés utilisés dans les dossiers a été constitué par le service Urbanisme de la CCPP et mis à disposition du public dans les dossiers, en vue de faciliter la lecture et la compréhension.

## **2/3- LE CAS PARTICULIER DES GRANGES A SEVREMONT**

Alors que le dossier de Modification de droit commun, validé par la Présidente de la CCPP, était remis au Commissaire Enquêteur, la commune de SEVREMONT ajoutait durant l'enquête, une liste différente par courrier séparé. Ceci constituait, au sens du Commissaire Enquêteur, une contribution qui est étudiée plus loin dans le présent rapport d'enquête. Ce courrier venait en plus du contenu du dossier technique sur les « demandes anticipées d'étoilage des granges » dans cette même commune, créant une confusion dans la compréhension du souhait final des élus communaux de SEVREMONT.

## **3/- CONCERTATION PREALABLE ET AVIS RECUS AVANT ENQUETE – PPA PPC**

### **3/1- CONCERTATION PREALABLE**

Les quatre évolutions projetées dans le PLUI par la CCPP n'ont pas fait l'objet de concertation préalable, n'étant pas expressément et légalement prévue.



### **3/2- SAISINES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES (PPA-PPC)**

Sur saisines de la CCPP, des avis émanant des instances associées ou consultées apparaissent dans les dossiers présentés à l'enquête.

Concernant les éléments de la modification de droit commun n°1, les personnes publiques suivantes ont été saisies du dossier : la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) pour avis et la Mission régionale de l'Autorité Environnemental (MRAE) pour examen au cas par cas.

Ont été conviées à une réunion d'examen conjoint des quatre dossiers et à émettre des avis, le Préfet de la Vendée, l'Agence Régionale de Santé (ARS), la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL), la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), le Conseil Régional, le Conseil Départemental, la Chambre de Commerce et d'industrie, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, la Chambre d'Agriculture, le Syndicat Mixte du Pays du Bocage Vendéen, Vendée Eau, le Syndicat Départemental d'Energie et d'Equiptement de la Vendée (SYDEV), le Centre régional de la Propriété Forestière (CRPF), la Communauté de Communes du Pays de La Chataigneraie, l'Agglomération du Bocage Bressuirais, la Communauté de Communes du Pays de Chantonay, la Communauté de Communes du Pays des Herbiers, les Maires des communes jouxtant le territoire de la CCPP, l'Institut National des Appellations d'Origine (INAO).

### **3/3- AVIS RENDUS**

Parmi les instances saisies, des avis ont été émis et la CCPP a apporté des observations qui ont été repris en PARTIE 1 du rapport. La CCPP a répondu sous forme d'encart après chaque avis.

## **4/- DEMARCHES PREALABLES ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE**

L'accueil et la disponibilité du service Urbanisme de la CCPP a facilité l'exécution de la présente enquête dès sa préparation.

### **4/1- PREPARATION DE L'ENQUETE**

A réception de la désignation par le Tribunal Administratif, le Commissaire Enquêteur (CE Laurent DUFOUR) a pris contact avec le service Urbanisme de la CCPP chargé des dossiers relatifs à l'enquête. Ainsi, le 16 juin 2025 au siège de la CCPP, une première rencontre a permis au CE de s'informer de l'étendue des dossiers et du créneau prévu pour l'enquête publique unique. Toutefois c'est le mois d'octobre 2025 au lieu de septembre qui a été choisi afin d'obtenir des dossiers finalisés à temps.

Lors d'une deuxième rencontre le 15 septembre 2025 avec le service Urbanisme, les dossiers finalisés ont été remis au CE. Un calendrier a été fixé pour tenir des permanences entre le 1<sup>er</sup> octobre et le 4 novembre 2025, respectant la durée de 31 jours imposée par la législation. Le contenu de

l'affiche, exposant au public les modalités de l'enquête, a été défini avec un plan de diffusion. Le CE a pu se rendre ensuite sur les principaux lieux, objets des modifications, dont POUZAUGES, MONSIREIGNE, LE BOUPERE et SAINT MESMIN, afin de situer les projets dans leur environnement.

Un contact a été pris par le CE sur place avec le dirigeant de l'entreprise DESLANDES MOREAU afin de comprendre les enjeux de la déclaration de projet concernant cette société.

Le Vice-Président de la CCPP chargé de l'Urbanisme, monsieur Lionel GAZEAU, a expliqué les enjeux contenus dans les modifications du PLUI voulues par la CCPP lors d'une troisième réunion le 22 septembre 2025. Ont été évoqués les changements de destination des granges, pouvant être liés à l'activité grandissante du parc du Puy du Fou.

Les derniers ajustements pratiques avec le service Urbanisme ont été réglés ensuite à l'occasion de cet entretien.

#### ***4/2- INFORMATION, MISES A DISPOSITION DU PUBLIC ET PERMANENCES***

##### **4/2/1- Information du public**

Les affiches réglementaires (fond jaune, format A3) portant toutes les informations relatives à l'enquête ont été diffusées selon le plan annexé dans les dix communes de la CCPP et au siège de la CCPP. Les 11 certificats d'affichage ont été remis au CE qui a pu constater également la réalité de la diffusion au cours de ses déplacements sur le territoire.

L'ensemble des documents constitués (soit 44 dossiers sous chemises) a pu être consulté dans chacune des dix mairies et au siège de la CCPP. Un lien sur le site de la CCPP permettait également de consulter le PLUI. Dans chaque mairie et au siège de la CCPP, un ordinateur donnait accès aux dossiers. Le public a pu émettre des observations et contributions dans les 44 registres ouverts et signés du CE accompagnant les dossiers dans ces onze points de consultation.

Concernant la diffusion par voie de presse diffusée sur le territoire de la CCPP, les publications OUEST France (édition Pouzauges) et LA VENDEE AGRICOLE ont publié l'avis d'enquête le 12 septembre 2025 et le 3 octobre 2025.

##### **4/2/2- Permanences d'accueil du Commissaire Enquêteur**

Le tableau ci-dessous présente les dates et lieux de permanences du CE déterminés pour recevoir le public choisis en considération des dossiers présentés.

DATES	LIEUX	HORAIRES
01/10/2025	POUZAUGES SIEGE DE LA CCPP	09H00-12H00
11/10/2025	MAIRIE DE POUZAUGES	09H00-12H00
15/10/2025	MAIRIE DE SEVREMONT	09H00-12H00
15/10/2025	MAIRIE DE SAINT MESMIN	14H00-17H00
22/10/2025	MAIRIE DE LE BOUPERE	09H00-12H00
22/10/2025	MAIRIE DE MONSIREIGNE	14H00-17H00
04/11/2025	POUZAUGES SIEGE DE LA CCPP	14H00-17H00
04/11/2025	CLOTURE DE L'ENQUETE A LA CCPP	17H00

#### ***4/3- CLOTURE DE L'ENQUETE ET DEMARCHES ULTERIEURES***

La clôture de l'enquête publique unique s'est faite le 4 novembre 2025 à 17h00 à la suite de la permanence ultime du CE au siège de la CCPP. Les 44 registres déposés dans les 11 lieux ont été concentrés au siège et remis au CE pour clôture. Aucun incident ne s'est produit lors des permanences dans les différents lieux où le CE s'est rendu, toujours bien installé pour recevoir le public. Le CE a eu accès au réseau wifi des communes pour consulter GEOPORTAIL si nécessaire.

#### **5/- OBSERVATIONS FORMULEES PENDANT L'ENQUETE**

##### ***5/1- NOMBRES ET TYPOLOGIE DES SUJETS ABORDES***

Lors des permanences, le CE a reçu 11 personnes et a comptabilisé 12 observations, demandes et contributions consignées par écrit dans les registres ou par documents insérés dans les registres. 4 courriers (dont 2 à l'appui d'une contribution et 2 émanant de Mairies) ont été déposés pour être remis au CE.

Ces observations, demandes et contributions concernaient les points suivants :

- Le changement de destination des granges (« étoilage »), soit pour vérifier leur statut actuel ou futur, soit pour demander l'étoilage qui n'avait pas été accordé dans les dossiers ; ceci constituant la majorité des demandes ;
- Le changement de zonage pour qu'une parcelle ou une partie de parcelle (re)devienne constructible ;
- La rectification portant sur une lisière urbaine (Mairie de LE BOUPERE) ;
- L'intégration et le raccordement au réseau collectif d'assainissement ;
- La préservation des haies d'essences locales ;
- La vente d'un moulin par un particulier à LE BOUPERE (hors champ de l'enquête) ;

### ***5/2- QUESTIONNEMENT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'AFFLUENCE***

Malgré la publicité réalisée en vue de l'enquête et les opérations préalables menées par la CCPP et les Communes, le nombre de visites lors des permanences et de contributions ou demandes laissées sur les registres reste disproportionné par rapport aux modifications envisagées dans le PLUI. Une diffusion au-delà des formes légales minimales actuelles devrait faire l'objet d'une réflexion nationale.

Dans le ressort de la CCPP avec 10 communes très étendues par rapport à la population et avec un habitat extrêmement dispersé, le mode « affichage » et diffusion de presse en page « avis administratifs » ne correspondent plus au souhait d'une enquête véritablement publique. Les efforts d'affichage de la CCPP n'ont pas été récompensés par la participation du public.

Curieusement, l'influence de la proximité du parc du Puy du Fou sur la transformation des granges en logements n'a jamais été évoquée par les visiteurs des permanences et les contributeurs sur les registres...

### ***5/3- OBSERVATIONS ET QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR***

A partir des contributions et demandes, le Commissaire Enquêteur a posé 15 questions reprises à la CCP, en vue de compléter le contenu des dossiers et les éléments collectés lors de l'enquête. Sollicitée, madame la Présidente de la Communauté de Communes du Pays de POUZAUGES, responsable de l'ensemble des dossiers soumis à enquête préalable et ses services, ont produit des réponses et des observations en répondant au procès-verbal de synthèse du 12 novembre 2025, dès le 19 novembre 2025 en vue de la remise du rapport final, des conclusions et des avis du Commissaire Enquêteur.

Le CE considère qu'une réponse détaillée a été apportée à chacune des questions posées à l'issue de l'enquête unique ouverte au public et à partir des avis PPA-PPC. Certaines contributions du public étant malgré tout hors des objets de l'enquête actuelle, la CCPP a écarté les questions ou les a renvoyées à une prochaine modification du PLUI programmée en 2026.

## **6/- ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES ELEMENTS RECUEILLIS**

Pour procéder à l'analyse des éléments recueillis à chaque phase de l'enquête publique, le CE a choisi de classer les différents points selon les thématiques abordées dans chacun des quatre dossiers soumis à enquête.

### ***6/1- L'ETOILAGE DES GRANGES***

#### **6/1/2- Le cas particulier du hameau de la Comté à SEVREMONT**

### ***6/2- ANALYSE DES PIECES DU PLUI MODIFIEES PAR LA MDCI***

#### **6/2/1 Les OAP**

#### **6/2/2- La création des STECAL**

#### **6/2/3- L'intégration dans le PLUI de la mise à jour des plans de zonages du Schéma Directeur Intercommunal des Eaux Usées (SDEU)**

#### **6/2/4- La création de Périmètres Délimités des Abords (PDA)**

### ***6/3- LA COMPATILITE DE LA MDCI AVEC LES CADRES ENTOURANT LE PLUI***

#### **6/3/1- Le Code de l'Urbanisme**

#### **6/3/2- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

#### **6/3/3- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays du Bocage Vendéen**

#### **6/3/4- Le Plan de Mobilité Simplifié du Pays de Pouzauges**

#### **6/3/5- Le Plan Local de l'Habitat (PLH) du Pays de Pouzauges**

#### **6/3/6- Le Plan Climat Air Energie Territorial du Pays de Pouzauges (PCAET)**

#### **6/3/7- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne (SDAGE)**

#### **6/3/8- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation Loire-Bretagne (PGRI)**

#### **6/3/9- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires des Pays de Loire (SRADDET)**

## **6/3/10- La prise en compte de l'environnement dans la MDC1**

### ***6/4- LA DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE N°1 DU PLUI***

#### **6/4/1- Rappel des éléments donnant lieu à la déclaration de projet**

#### **6/4/2- Discussion sur l'intérêt général du projet**

#### **6/4/3- Discussion sur la compatibilité avec le PLUI**

## **7/- CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMISSAIRE ENQUETEUR**

A l'issue des observations et analyses sur l'ensemble des éléments recueillis durant les phases de l'enquête publique unique portant la modification de droit commun N°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) et la déclaration de projet valant mise en compatibilité N°1 du PLUI, un bilan des forces et des faiblesses peut être dressé d'établir des conclusions motivées et un avis.

### ***7/1- BILAN DES FORCES ET FAIBLESSES DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1***

Les faiblesses issues des analyses et observations consignées dans la première partie du rapport apparaissent ainsi :

- Les effets induits par la proximité de la CCPP avec le parc du Puy du Fou n'apparaissent pas dans le dossier de la MDC1, alors que l'attraction touristique de ce parc génère mécaniquement une conséquence sur le logement aux alentours ; la confrontation logements saisonniers contre habitats permanents aurait mérité une analyse en rapport avec la demande massive d'étoilage de granges.
- L'étoilage des granges a suscité certaines incompréhensions et des remarques de la Chambre d'Agriculture que les critères précis pourraient lever ; la commune de SEVREMONT a créé de la confusion dans des demandes successives dans le dossier et dans sa contribution par courrier.
- Les conséquences de circulation et de pollution atmosphérique consécutives aux extensions industrielles et touristiques prévues ne sont pas reprises dans le dossier ; les objectifs du PCAET et du PADD pourraient être impactés par ces évolutions des déplacements.
- La séparation entre nouveaux aménagements (STECAL de MONSIREIGNE et Déclaration de Projet à LE BOUPERE) et secteurs agricoles n'a pas été anticipée dans la rédaction initiale, pour éviter/limiter les effets sur les cultures environnantes ; la rédaction d'une OAP est demandée par plusieurs interlocuteurs du dossier.

- Les conséquences d'une augmentation de la population desservie sur la distribution d'eau potable n'est pas envisagée, ni par VENDEE EAU, ni par la CCPP alors que le secteur de Bellevue à POUZAUGES et l'étoilage des granges peuvent modifier certains équilibres des réseaux.

Les forces du dossier relevées par le CE sont de plusieurs ordres :

- La réduction notable de surface constructible sur le secteur de Bellevue à POUZAUGES pour conserver une zone boisée traversée de liaisons douces permet de limiter l'artificialisation comme le préconise la loi dite ZAN.
- La création de STECAL sur des espaces limités déjà artificialisés tout en autorisant des aménagements renforce le maintien intact des zones N ou A.
- Ces STECAL facilitent une implantation durable d'activités économiques sur le territoire de la CCPP, voire leur croissance à SAINT-MESMIN.
- La collectivité a redessiné le zonage collectif d'assainissement en le faisant correspondre au zonage U, dans la MDC1. Elle ajoute également une étude spécifique de faisabilité technique et économique sur certains hameaux isolés susceptibles d'être reliés au réseau collectif.
- Les contours de PDA se substituant aux périmètres fixes des 500 m autour des sites patrimoniaux remarquables offrent des opportunités de construction dans des centres bourgs ou des espaces déjà en voie d'urbanisation.
- La suppression des conditions de temporalités dans les OAP sur le territoire de SEVREMONT facilite les constructions sur ces zones U et offre des opportunités sans changer l'étendue des zones U.
- Les contributions recueillies ne mentionnent pas d'opposition formelle sur les objectifs et les mesures prévues dans la MDC1.

## ***7/2- BILAN DES FORCES ET FAIBLESSES DE LA DECLARATION DE PROJET***

Les faiblesses issues des analyses et observations consignées dans la première partie du rapport apparaissent ainsi :

- L'intérêt général du projet est très centré autour du caractère économique concernant le regroupement des deux sites de l'entreprise DESLANDES-MOREAU.
- L'extension du site sur une zone classée A et exploitée se fait au détriment des cultures et d'un espace non artificialisé.
- La séparation entre la zone A restante et le site industriel ne faisait pas l'objet de mesures contraignantes destinées à protéger l'activité agricole.
- Les conséquences directes et indirectes de l'accroissement de la circulation de véhicules (transporteurs, employés, clients, ...) ne sont pas envisagées nettement rapportées au PCAET ou au PADD.

- Le réajustement entre lisière urbaine et extension de l'emprise industrielle n'a pas été revu avant l'enquête.

Les forces du dossier relevées par le CE sont de plusieurs ordres :

- L'emprise (3500m<sup>2</sup>) sur une zone classée A est « compensée » par la réduction de l'OAP sectorielle à POUZAUGES, restant dans les limites du PLUI.
- La pérennisation de l'entreprise et son extension sur la commune de LE BOUPERE apportera un bénéfice économique et humain au territoire.
- La sécurité, l'organisation technique et bâtiminaire de la société seront confortées par le projet.
- La parcelle agricole fait l'objet d'une acquisition amiable avec l'exploitant, considérant qu'elle ne met pas en péril son exploitation et qu'elle ne présente pas de caractère agricole particulier.
- La compatibilité du projet avec les contraintes du PLUI apparaît possible, au regard des réponses fournies par la CCPP.
- Les contributions recueillies ne mentionnent pas d'opposition formelle sur la déclaration de projet.

### **7/3- CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

#### **7/3/1- Sur la modification de droit commun n°1**

Considérant la constitution du dossier MDC1, accompagné du dossier sur l'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées et du dossier de définition de Périmètres Délimités des Abords, il apparaît quasi-complet et de nature à éclairer les PPA-PPC ainsi que le public amené à le consulter. Toutefois, le CE a été conduit à demander un glossaire des termes techniques et a regretté les difficultés de lecture de plans ou dessins trop petits, ce qui n'entache pas la crédibilité du dossier et ses justifications. L'intégration voulue du zonage d'assainissement (SDEU) et des PDA dans le PLUI obéit aux yeux du CE à une **logique d'ensemble, liant urbanisme, environnement, patrimoine et économie**.

Considérant les avis des PPA-PPC, **aucun avis défavorable n'est rendu**. Mais si des recommandations sont formulées sur plusieurs thématiques (nécessité d'une OAP, meilleure prise en compte environnementale, étude poussée des granges à étoiler, ...), **les réponses positives de la CCPP pour améliorer, préciser, corriger** certains points sont de nature à rendre la MDC1 (donc le PLUI) plus efficiente dans sa rédaction et ses objectifs. La mise en œuvre effective des réponses fournies par la CCPP pourrait renforcer son acceptation par les partenaires et les citoyens.

Considérant les contributions recueillies durant l'enquête, elles ont été traitées dans leur ensemble par un **argumentaire clair**, ou déclarées hors champ de la MDC1. Ces contributions reposent pour l'essentiel sur des demandes qui peuvent faire l'objet d'un **traitement dans la finalisation de la MDC1** et dans la prochaine modification du PLUI en 2026. Certaines demandes entrent dans des critères exposés par les réponses de la CCPP.



Considérant les observations et remarques du CE portant sur l'étoilage des granges, la prise en considération de la proximité du parc du Puy du Fou sur la question du logement, l'analyse plus fine des conséquences des augmentations de flux routiers, le CE recommande à la collectivité un effort d'analyse et de présentation de ces problématiques pour enrichir le dossier et démontrer sa cohérence.

#### **7/3/2- Sur la déclaration de projet valant mis en compatibilité n°1**

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

Pourtant, le projet obéit à une logique sur le territoire en limitant l'impact sur les terres agricoles et en l'absence d'alternative viable. La compatibilité est réalisée par les modifications prévues du PLUI et démontrée par l'articulation avec les documents de planification entourant le PLUI.

Le CE suggère cependant des prescriptions sur la séparation entre agriculture et activités industrielles, telle que celles qui seront imposées par OAP dans le STECAL de MONSIREIGNE.

**Le CE recommande un enrichissement de l'argumentaire rendant plus visible l'intérêt général qui doit sous-tendre le projet**

#### **8/- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR A L'ISSUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE**

##### **8/1- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N° 1 DU PLUI**

Au regard des conclusions motivées ci-dessus à partir des éléments du dossier, des contributions recueillies, des observations et recommandations émises, des réponses apportées par la collectivité et des analyses réalisées, **après un bilan faiblesses/forces sur la Modification de Droit Commune n°1 du PLUI de la Communauté de Communes du Pays de Pouzauges**, le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable avec la réserve suivante : la Collectivité doit produire dans son dossier soumis au Conseil Communautaire pour approbation, une liste finalisée des bâtiments autorisés à changer de destination à partir des critères qu'elle a établis en amont.

**8/2- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA DECLARATION DE  
PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE N°1 DU PLUI**

Au regard des conclusions motivées ci-dessus à partir des éléments du dossier, des contributions recueillies, des observations et recommandations émises, des réponses apportées par la collectivité et des analyses réalisées, **après un bilan faiblesses/forces sur la Déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du PLUI de la Communauté de Communes du Pays de Pouzauges, le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable sans réserve.**

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et du Code l'Environnement sur le déroulement des enquêtes publiques, le présent rapport, les conclusions et avis, le rapport de synthèse, les dossiers constituant l'enquête unique annexes, les 44 registres ouverts sont remis le 5 décembre 2025 à Monsieur Jean-Claude MARCHAND, Vice-Président de la Communauté de Communes du pays de Pouzauges, représentant Madame la Présidente de la CCPP.

Fait en 2 exemplaires à LA ROCHE SUR YON, le 5 décembre 2025

**Le Commissaire Enquêteur**

**Laurent DUFOUR**



**ANNEXES**

Affiche annonçant l'enquête publique

Avis de parution dans les deux journaux locaux OUEST France et VENDEE  
AGRICOLE les 12/09/2025 et 03/10/2025

Certificats d'affichage des 11 collectivités

Glossaire des sigles et acronymes constitué par la CCPP pour le public