

REPUBLIQUE FRANCAISE
Département de la Vendée
Arrondissement de FONTENAY-LE-COMTE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
de la Communauté de Communes du Pays de Pouzauges

Séance du mardi 16 décembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le seize du mois de décembre à dix-neuf heures, le Conseil de la Communauté de Communes du Pays de Pouzauges, dûment convoqué s'est rassemblé à la maison de l'intercommunalité du Pays de Pouzauges, salle du Conseil, sous la Présidence de Madame Bérangère SOULARD, Présidente, pour la session ordinaire.

Membres en exercice : 38

Date de convocation : 10 décembre 2025

Membres présents : 32

Votants : 36

Quorum : 20

Présents : Monsieur Frédéric PORTRAIT, Madame Bérangère SOULARD, Monsieur Eric BERNARD, Madame Anne BIZON, Monsieur Dominique BLANCHARD, Madame Mylène MERIGEAU, Madame Emmanuelle MOREAU, Monsieur Vincent LUXI, Monsieur Michel GABORIT, Monsieur Joël CHATEIGNER, Monsieur Dominique MARTIN, Madame Mélanie MULOWSKY, Madame Annie TETARD, Madame Michelle DEVANNE, Monsieur Jean-Claude MARCHAND, Madame Lydie AVOINE, Monsieur Christian PELLETIER, Monsieur Christian RIGAUDEAU, Madame Nicole FIORI, Monsieur Didier DOLE, Monsieur Jacques BALLAY, Madame Céline REVEAU, Monsieur Franck JAUD, Madame Séverine DIGUET-HERBERT, Monsieur Patrice LABAEYE, Monsieur Jean-Louis ROY, Madame Alexandra BITEAU, Monsieur Alain SCHMUTZ, Madame Anne-Claude LUMET, Monsieur Lionel GAZEAU, Monsieur Eric CLERGEAUX, Monsieur Nicolas STEENO formant la majorité des membres en exercice.

Excusés : Madame Adeline AUBERGER donne pouvoir à Monsieur Eric BERNARD, Madame Marie-Noëlle FRADIN donne pouvoir à Madame Michelle DEVANNE, Madame Anne ROY donne pouvoir à Madame Séverine-Diguet HERBERT, Monsieur Alexandre GUILLOTEAU donne pouvoir à Monsieur Jean-Claude Marchand, Madame Magalie GUICHETEAU, Monsieur Antoine HERITEAU.

Assistaient également à la séance :

Frank BUQUEN, Directeur Général des Services - Vincent LEBRETON, Directeur Général Adjoint
- Tiphaine GRIS, Responsable Finances - Morane METAY, Secrétaire des assemblées.

Secrétaire de séance : Anne BIZON.

Délibération n°CC16122522 - PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE POUZAUGES - PROPOSITION D'APPROBATION DU PROJET

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-36, L153-37, L153-40, L153-45, L153-47 et L153-36,

Vu le Code de l'Environnement et notamment les articles L123-1 à 123-18 et R123-1 à R.123-27,

Vu le schéma de cohérence territoriale du Pays du Bocage Vendéen approuvé le 29 mars 2017,

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 14 janvier 2020 approuvant le plan local d'urbanisme intercommunal,

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 23 juin 2021 approuvant la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal,

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 8 février 2022 approuvant la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal,

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 07 février 2023 approuvant la modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal,

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 04 avril 2023 approuvant la révision simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal,

Vu la délibération du Conseil Communautaire CC23092516 en date du 23 septembre 2025 approuvant la révision simplifiée n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal,

Vu le programme local de l'habitat approuvé le 23 septembre 2025,

Vu l'arrêté n°CC2025_066 en date du 25 février 2025 prescrivant la modification simplifiée n°4, la modification de droit commun n°1, la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi n°1 ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire n° CC23092516 du 23 septembre 2025 approuvant la modification simplifiée n°4 du PLUi,

Vu la décision N° 003875/KK AC PLU du 25-06-2025 précisant que le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale,

Vu l'arrêté n°CC2025_187 en date du 22 juillet 2025 portant ouverture d'enquête publique,

Vu les avis des personnes publiques associées,

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 1/10/2025 au 4/11/2025 inclus,

Vu les conclusions, le rapport et l'avis du commissaire enquêteur,

Considérant que le Plan Local Intercommunal doit évoluer afin de faciliter la réalisation des projets exposés ci-après ;

Considérant qu'en application de l'article L153-36 du code de l'urbanisme, en dehors des cas où une révision s'impose, le PLUi est modifié lorsque l'EPCI décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions,

Considérant qu'en vertu de l'article L153-41 du code de l'urbanisme, le président de l'EPCI peut prendre l'initiative d'une procédure de modification du PLUi si les modifications envisagées ont pour effet d'augmenter de plus de 20% la densité des zones urbaines ou à urbaniser (hors cas prévus expressément par le code de l'urbanisme), diminuer ces possibilités de construire, ou encore réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

Considérant que la modification de Droit Commun n°1 du PLUi a pour objectifs :

- 1- La modification d'OAP sectorielles

- Modification de l'OAP « Bellevue » à Pouzauges (réduction de périmètre et évolution des prescriptions écrites)
 - Suppression du phasage des OAP de Sèvremont.
- 2- La création de STECAL
- Création d'un STECAL à vocation spécifique tourisme sur la commune de Monsireigne site « Le PALACE »
 - Création d'un STECAL à vocation économique sur la commune de Saint Mesmin
- 3- La mise à jour des granges autorisées à changer de destination
- 97 ajouts
 - 180 suppressions
- 4- L'intégration des prescriptions patrimoniales et architecturales de l'AVAPi et des PDA (Périmètres Délimités des Abords)
- 5- L'intégration des prescriptions de zonage d'assainissement révisés du futur schéma directeur des eaux usées

Considérant que, pour des questions de maturité du projet, la création d'un STECAL à vocation spécifique tourisme sur la commune de Pouzauges au Lieu-dit Le PUY CRAPAUD a été abandonné de la procédure,

Considérant les plans de zonages d'assainissement révisés qu'il convient d'intégrer en annexe du PLUi,

Considérant que l'ensemble de ces évolutions n'a aucun changement susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement,

Considérant que la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) du préfet par décision N° 003875/KK AC PLU du 25-06-2025 précise que le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale,

Considérant la procédure d'enquête publique qui été prescrite par arrêté communautaire n°CC2025_066 en date du 25 février 2025,

Considérant que la procédure d'enquête publique a été menée conformément aux articles L. 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme,

Considérant que le dossier a été notifié le 24/06/2025 aux personnes publiques associées (PPA),

Considérant que l'ensemble des avis émis par les PPA ont reçu des réponses écrites individualisées de la part de la Communauté de Communes.

BILAN DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Monsieur Lionel Gazeau, vice-président en charge de l'urbanisme, expose :

- Avis favorable tacite émis par la MRAE qui reconnaît qu'aucune évaluation environnementale n'est nécessaire. La CCPP prend acte de l'absence de nécessité de réaliser une étude environnementale ;
- Avis favorable émis par la CDPENAF sous réserve d'approfondir l'analyse des impacts du STECAL « LE PALACE » et de prévoir des mesures d'atténuation nécessaires. La CCPP répond que l'ensemble de ces éléments ont été pris en compte dans le cadre de l'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiée

permettant de répondre aux réserves émises et d'intégrer les mesures d'atténuation nécessaires. Elle a été intégrée au dossier final versé en annexe de la présente délibération ;

- Avis favorable émis par VENDEE EAU ;
- Avis favorable assorti de remarques émises par la Chambre d'agriculture : l'une portant sur le règlement écrit visant la zone UE qui ne prévoit pas l'installation d'une micro-crèche à POUZAUGES ; l'autre demandant la désaffectation agricole d'une grange et la prise en compte de Zone de Non-Traitement, avant toute demande de changement d'affectation, au lieu-dit La Maurière à SEVREMONT. A la première remarque, la CCPP répond que le règlement écrit de la zone UE porte bien mention de l'autorisation de créer une micro-crèche à Pouzauges. La seconde remarque n'appelle pas de commentaire de la part de la collectivité ;
- Avis favorable émis par LE DEPARTEMENT DE LA VENDEE ;
- Avis favorable assorti de remarques émises par la DDTM : l'une portant sur l'OAP sur le secteur de Bellevue à POUZAUGES pour laquelle une définition chiffrée des logements sociaux dans cette OAP devrait être envisagée. L'autre recommande que le règlement écrit du PLUi comporte un rappel de l'application de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme qui exige que tout projet de changement de destination doive être soumis à l'avis conforme de la CDPENAF en zonage A ou de la CDNPS en zonage N. La dernière porte sur le STECAL « Le Palace », reprenant les remarques de la CDPENAF. A la première remarque, la CCPP répond que la répartition des potentiels de logements sociaux a été réalisé dans le cadre du PLH et que le secteur de Bellevue ne fait pas partie des secteurs prioritaires pour cette problématique. A la seconde remarque, la CCPP réponds que le règlement fera l'objet d'une analyse approfondie dans le cadre de la modification 2026 du PLUi en cours de lancement. Ce point sera analysé à cette occasion. A la dernière remarque, la CCPP répond avec les mêmes éléments de réponse que pour la CDPENAF.

BILAN DU DEROULÉ DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Considérant que l'enquête publique a suivi les modalités définies aux articles L123-1 à 123-18 et R123-1 à R.123-27 du Code de l'Environnement,

Considérant que le siège de l'enquête publique a été fixé au siège de la CCPP (Maison de l'Intercommunalité BP 10267 18 La Fournière 85700 Pouzauges) et que des permanences du Commissaire enquêteur ont également été organisées dans les communes de Pouzauges, Sèvremont, Saint-Mesmin, Monsireigne et le Boupère,

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 01/10/2025 à 9h00 au 04/11/2025 à 17h00 inclus,

Considérant que pendant toute la durée de l'enquête, le dossier a pu être consulté :

- Sur support papier, aux lieux et heures d'ouverture suivants :
 - Au siège de la Communauté de Communes du Pays de Pouzauges, Maison de l'Intercommunalité - La Fournière, 85700 Pouzauges : Du lundi au vendredi, de 8h30 à 17h00
 - En mairie de Pouzauges, Place de l'Hôtel de Ville -85700 Pouzauges : Les lundi, mercredi, jeudi, vendredi, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00, le mardi de 8h30 à 12h30 et de 14h30 à 17h30, et le samedi de 9h30 à 12h00
 - En mairie de Sèvremont, 4 rue de la Rochejaquelein 85700 Sèvremont : Du lundi au vendredi de 8h45 à 12h15 et de 13h45 à 18h
 - En mairie de Saint Mesmin, 2 place de l'Eglise 85700 Saint Mesmin : lundi, mercredi et vendredi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 et le mardi et jeudi de 8h00 à 12h30

- En mairie du Boupère, 6 Rue Henri Biraud, 85510 Le Boupère : le lundi, mercredi et vendredi de 8h30-12h30 /14h-17h30, le mardi et le jeudi de 14h à 17h30,
- En mairie de Monsireigne, 10 Rue de Rochereau 85110 Monsireigne : lundi, mardi, mercredi et jeudi de 14h à 18h, et le vendredi de 14h à 16h
- À partir d'un poste informatique, aux mêmes lieux et heures
- Par voie dématérialisée : consultation et téléchargement à partir du site <https://www.paysdepouzauges.fr/>

Considérant que pendant toute la durée de l'enquête, le public pouvait présenter ses observations et propositions

- En les consignant sur les registres d'enquête, établis sur feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le Commissaire enquêteur, tenus à sa disposition aux lieux et heures d'ouverture classiques au siège de la CCPP, en mairie de Pouzauges, Sèvremont, Saint Mesmin, Le Boupère, Monsireigne, Réaumur, Montournais, Tallud Ste Gemme, Chavagnes les Redoux, la Meilleraie Tillay,
- En les transmettant par voie écrite ou orale au Commissaire enquêteur lors des permanences,
- En les adressant, avant la fin de l'enquête, au Commissaire enquêteur par voie postale, avec mention «ne pas ouvrir », à l'adresse du siège de la CCPP
- En les adressant, avant la fin de l'enquête, au Commissaire enquêteur par courrier électronique à l'adresse suivante : urbanisme@paysdepouzauges.fr

Considérant que le Commissaire enquêteur s'est tenu à disposition du public lors des permanences suivantes :

- Le 01 octobre 2025 de 9h à 12h – au siège de la CCPP, Maison de l'Intercommunalité – 18 La Fournière, 85700 Pouzauges
- Le 11 octobre 2025 de 9h à 12h – en mairie de Pouzauges, Place de l'Hôtel de Ville -85700 Pouzauges
- Le 15 octobre 2025 de 9h à 12h – en mairie de Sèvremont, 4 rue de la Rochejaquelein 85700 Sèvremont
- Le 15 octobre 2025 de 14h à 17h – en mairie de Saint Mesmin, 2 place de l'Eglise, 85700 Saint Mesmin
- Le 22 octobre 2025 de 9h à 12h – en mairie du Boupère, 6 Rue Henri Biraud, 85510 Le Boupère
- Le 22 octobre 2025 de 14h à 17h – en mairie de Monsireigne, 10 Rue de Rochereau 85110 Monsireigne
- Le 04 novembre 2025 de 14h à 17h – au siège de la CCPP, Maison de l'Intercommunalité – 18 La Fournière, 85700 Pouzauges

Considérant qu'un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci (publications le 12 septembre 2025), et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête (publications le 3 octobre 2025, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département de la Vendée (Ouest France et Vendée Agricole),

Considérant que cet avis a été affiché quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci au siège de la CCPP, dans les 10 mairies et sur différents sites du territoire validés par le commissaire enquêteur,

Considérant que cet avis a été également mis en ligne sur le site internet de la CCPP, relayés sur les sites des 10 communes,

Considérant qu'à l'expiration du délai d'enquête, les registres ont été clos et signés par le Commissaire enquêteur. Ce dernier a disposé d'un délai d'un mois à compter de la clôture de

l'enquête pour transmettre à la Présidente de la Communauté de communes son rapport et ses conclusions motivées,

Considérant que le rapport et les conclusions seront tenus à disposition du public au siège de la CCPP aux heures d'ouverture pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête. L'ensemble sera également consultable sur le site internet de la CCPP (<https://www.paysdepouzauges.fr/>),

BILAN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Monsieur Lionel Gazeau, vice-président en charge de l'urbanisme, expose

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. Quatre courriers (dont 2 à l'appui d'une contribution et 2 émanant de Mairies) ont été déposés pour être remis au Commissaire enquêteur.

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 ; soit la majorité des demandes ;
- Le changement de zonage pour qu'une parcelle ou une partie de parcelle (re)devienne constructible,
- L'intégration d'une parcelle 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)

Considérant les avis des Personnes publiques associées et le bilan des contributions du public, la CCPP a choisi de faire évoluer le projet de Modification de Droit commun n°1 sur les points suivants :

- Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) calée sur le périmètre du nouveau STECAL « Le Palace » et dédiée, permettant de répondre aux réserves émises et d'intégrer les mesures d'atténuation nécessaires attendues par la CDPENAF et la DDTM,
- La correction de la liste de demande de granges à l'étoilage de la commune de Sèvremont

Considérant que ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du projet, qu'elles procèdent de l'enquête, en particulier des avis des personnes publiques associées et des observations du public,

Considérant que la modification de droit commun n°1 du PLUi, peut être approuvée, conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme,

La modification de droit commun n°1 est jointe à la présente délibération.

Après avoir entendu l'exposé,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Communautaire, à l'unanimité :

- **APPROUVE le projet de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente délibération,**

- **AUTORISE** Madame la Présidente à procéder aux formalités de publicité de la présente délibération conformément aux articles L. 153-23, R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, et notamment :
 - De la transmettre à Monsieur le préfet de la Vendée
 - De l'afficher pendant un mois à la Maison de l'Intercommunalité et dans l'ensemble des mairies du territoire
 - D'insérer la mention dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département
 - De publier la délibération et le dossier approuvé, sur le portail national de l'urbanisme

Fait et délibéré, les, jour mois et an que dessus,

Certifié exécutoire,

Compte-tenu de la réception en Sous-préfecture et de son affichage

La Présidente,
Bérangère SOULARD

La secrétaire de séance
Anne BIZON