

Département de la VENDEE (85)

Communes du Boupère et de Pouzauges

Enquête Publique du 15 juillet au 30 juillet 2026

Ayant pour objet la modification de droit commun n°2 du PLUi du Pays de Pouzauges

Arrêté municipal n°CC2026_164 du 21 mai 2026



Rapport d'enquête

Hervé Joëssel – commissaire enquêteur

CE désignée par décision du TA de Nantes en date du 11 mars 2026

E.P. n° E26000041 / 85 – Modification de droit commun n°2 du PLUi de la communauté de communes du Pays de Pouzauges.

E.P. n° E26000041 / 85 – Modification de droit commun n°2 du PLUi de la communauté de communes du Pays de Pouzauges

1 GÉNÉRALITÉS, présentation de l'enquête.	4
1.1 Le cadre général du projet	4
1.2 L'objet de l'enquête	7
1.3 Le cadre juridique de l'enquête	7
1.4 Nature et caractéristiques du projet, plan ou programme	8
1.4.1 La situation actuelle	8
1.4.2 Le projet et ses motivations	9
1.4.2.1 Reclassement de la zone de Montifaut (Pouzauges) de 2AUE vers 1AUE.	9
1.4.2.2 Reclassement de la zone des Bourgeries (Le Boupère) de 2AUE vers 1AUE	10
1.4.3 L'étude d'impact et les enjeux du projet	14
1.4.4 Capacités techniques et financières du porteur de projet	17
1.5 La composition du dossier d'enquête	18
1.5.1 La composition du dossier « version papier »	18
1.5.2 La composition du dossier	21
2 ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	21
2.1 La désignation du commissaire enquêteur	21
2.2 L'arrêté d'ouverture d'enquête	21
2.3 Préparation de l'enquête, réunion préparatoire	21
2.4 Information du public, mesure de publicité	22
2.5 Visite des lieux avec le porteur du projet	23
3 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	23
3.1 Les permanences du commissaire enquêteur	23
3.2 Déroulement des permanences	24
3.2.1 La consultation du dossier et le dépôt des observations en mairie hors permanence	24
3.2.2 La consultation du dossier et le dépôt des observations par voie électronique	24
3.3 Climat de l'enquête	24
3.4 Bilan des observations du public	24
3.5 Clôture de l'enquête	25
4 SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES	25
4.1 L'avis de la MRAe	25
4.2 Les avis des personnes publiques	26
4.3 Les avis des collectivités territoriales	29
5 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.	31
5.1 L'avis des particuliers.	31

5.2 L'avis des associations.....	31
---	-----------

1 GÉNÉRALITÉS, présentation de l'enquête.

1.1 Le cadre général du projet

La Communauté de communes du Pays de Pouzauges, située au nord-est de la Vendée, regroupe 10 communes et compte environ 23 200 habitants. Son économie se distingue par une forte tradition industrielle, qui en fait l'un des territoires les plus industrialisés de Vendée en proportion de sa population.

Une économie portée par l'industrie

Le Pays de Pouzauges dispose d'un tissu économique particulièrement dynamique :

- 9 085 emplois sont localisés sur le territoire en 2023.
- Le taux d'activité atteint 80,2 %, supérieur à la moyenne nationale.
- Le taux de chômage est de 7,0 %, traduisant un marché du travail relativement favorable.
- Le territoire compte 683 établissements employeurs fin 2024.

L'industrie constitue l'un des principaux moteurs de l'économie locale. Elle représente 12,7 % des établissements, soit environ deux fois la moyenne nationale. Le territoire est également marqué par une forte présence de PME et d'entreprises de taille intermédiaire, avec 20 % des établissements employant au moins 10 salariés.

Un bassin industriel reconnu

L'économie du Pays de Pouzauges repose sur plusieurs filières industrielles historiques :

- agroalimentaire
- métallurgie et mécanique
- plasturgie et matériaux composites
- fabrication d'équipements industriels
- logistique

Selon le diagnostic territorial de la Communauté de communes, près de 60 % des salariés travaillent dans des entreprises industrielles, ce qui constitue une spécificité forte du territoire. Cette concentration industrielle explique la capacité du bassin à exporter et à maintenir un niveau élevé d'emplois industriels malgré sa faible densité de population.

Un tissu d'entreprises dense et entrepreneurial

Le territoire compte :

- 1 281 unités légales économiquement actives en 2023.
- 1 414 établissements actifs.
- 226 créations d'entreprises en 2025, dont 39 dans l'industrie manufacturière.

La majorité des entreprises sont des TPE et PME, qui constituent le socle de l'économie locale et favorisent une forte capacité d'adaptation aux évolutions des marchés.

Les principaux atouts

- Un tissu industriel dense et performant.
L'industrie constitue le principal moteur économique du territoire : près de 60 % des salariés travaillent dans des entreprises industrielles, un niveau exceptionnel à l'échelle nationale. Le tissu est composé de nombreuses TPE, PME et ETI intervenant notamment dans l'agroalimentaire, la métallurgie, la mécanique, les matériaux, la logistique et les équipements industriels.
- Des entreprises leaders et un écosystème de sous-traitance.
Le territoire accueille des entreprises de référence telles que Fleury Michon, Meubles Gautier ou Longchamp, entourées d'un réseau de sous-traitants industriels qui favorise les coopérations, l'innovation et la résilience économique.
- Une situation géographique favorable.
Situé à la frontière de la Vendée, du Maine-et-Loire et des Deux-Sèvres, le territoire bénéficie d'une bonne accessibilité vers Cholet, Nantes, Angers et le littoral vendéen. Cette localisation facilite les échanges économiques et l'accès aux marchés régionaux.
- Une politique volontariste d'accueil des entreprises.
La Communauté de communes poursuit l'aménagement de zones d'activités économiques, notamment le parc de Montifaut à Pouzauges, dédié aux activités industrielles et logistiques. Elle accompagne également les projets d'implantation ou de développement des entreprises.
- Une dynamique de transition industrielle
Le territoire développe une démarche d'écologie industrielle territoriale, encourageant les entreprises à mutualiser leurs ressources, réduire leurs déchets, améliorer leur efficacité énergétique et développer des projets d'économie circulaire.
- Une reconnaissance nationale
Le Pays de Pouzauges fait partie du programme Territoires d'Industrie Vendée-Est, qui permet de mobiliser l'État, la Région et les collectivités autour d'actions en faveur de la compétitivité, de la transition écologique, de l'innovation et de la requalification des friches industrielles.

Les principales contraintes

- Des difficultés de recrutement.
Le principal frein au développement industriel est la pénurie de main-d'œuvre qualifiée. Les entreprises rencontrent des difficultés pour recruter dans les métiers de production, de maintenance et de l'industrie, en raison notamment du vieillissement de la population et de la concurrence entre territoires industriels.
- Une attractivité résidentielle à renforcer.

L'accueil de nouveaux salariés suppose une offre suffisante en logements, en services et en mobilité. Le programme *Territoires d'Industrie* identifie ces enjeux comme prioritaires pour soutenir la croissance des entreprises.

- Une forte dépendance à l'industrie.
La spécialisation industrielle constitue une force mais également un facteur de vulnérabilité. Une dégradation de la conjoncture dans certains secteurs (agroalimentaire, métallurgie, équipement industriel) pourrait avoir un impact important sur l'emploi local.
- Les enjeux de transition écologique.
Les industries doivent réduire leurs consommations d'énergie, améliorer leur efficacité énergétique et limiter leurs émissions de gaz à effet de serre. Le PCAET fixe des objectifs ambitieux de décarbonation qui nécessitent des investissements importants des entreprises et des collectivités.
- Des besoins en foncier économique.
Si plusieurs zones d'activités sont disponibles ou en développement, certaines sont déjà proches de la saturation. Le maintien d'une offre foncière adaptée demeure un enjeu pour accueillir de nouveaux projets industriels.
- Une adaptation nécessaire aux mutations industrielles.
La numérisation des procédés, l'automatisation, les exigences environnementales et les nouvelles compétences attendues imposent aux entreprises de poursuivre leurs investissements dans l'innovation, la formation et la modernisation des outils de production. Le programme *Territoires d'Industrie* répond en partie à ces besoins.

Les principaux enjeux

Les perspectives de développement du Pays de Pouzauges reposent sur plusieurs axes :

- accompagner le développement des entreprises industrielles ;
- attirer et former une main-d'œuvre qualifiée face aux tensions de recrutement ;
- soutenir l'innovation et la transition écologique des industries ;
- maintenir l'attractivité résidentielle afin de répondre aux besoins des entreprises en compétences ;
- préserver l'équilibre entre développement économique, agriculture et qualité du cadre de vie.

Conclusion

Le Pays de Pouzauges dispose d'atouts structurels importants pour poursuivre son développement industriel : une forte culture industrielle, un réseau d'entreprises performant, des filières diversifiées et un engagement des collectivités en faveur du développement économique. Les principaux défis concernent désormais le recrutement, l'attractivité du territoire, la disponibilité du foncier économique et l'accompagnement de la transition écologique et technologique. Ces enjeux conditionneront la capacité du

territoire à maintenir sa compétitivité et son niveau d'emploi industriel dans les prochaines années.

C'est dans ce contexte que la communauté de commune de Pouzauges à souhaiter cette modification de son PLU pour permettre de conserver sur son territoire des entreprises majeures qui risquent de se délocaliser régionalement.

1.2 L'objet de l'enquête

Par lettre enregistrée le 9 mars 2026 au Tribunal Administratif de Nantes, la présidente de la communauté de communes du Pays de Pouzauges a demandé la désignation d'un Commissaire Enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : « La procédure de modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Pays de Pouzauges (85) ».

Cette modification vise à permettre :

- Le changement de zonage 2AUE en 1AUE au sein de la zone d'activités économiques des Bougeries sur la commune du Boupère pour permettre le développement des activités de l'entreprise MDS-Neoform.
- Le changement de zonage 2AUE en 1AUE au sein de la zone d'activités économiques de Montifaut sur la commune de Pouzauges pour permettre le développement industriel de différentes entreprises, pour l'instant les projets sont encore à l'étude.

Ces deux modifications conduisent à la création de deux OAP sectorielles englobant les nouvelles zones 1AUE créées.

Pour rappel

La zone AUE est une zone dont l'urbanisation est prévue à court ou moyen terme (1AUE) et long terme (2AUE), réservée aux activités industrielles et artisanales.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visent à exprimer de manière qualitative, sur des quartiers ou secteurs ou sur des enjeux du territoire, les ambitions et la stratégie territoriales en termes d'aménagement.

1.3 Le cadre juridique de l'enquête

Les principaux textes et références juridiques qui régissent cette enquête sont les suivants :

- Le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L 5216-5 « la Communauté d'agglomération exerce de plein droit, au lieu et place des communes membres, les compétences en matière d'aménagement de l'espace communautaire, dont le plan local d'urbanisme »

- Le code de l'urbanisme
Les articles L. 300-6, L. 153-36, L. 153-37, L. 153-40, L. 153-41, L. 153-45, L. 153-47, L. 153-48 et L. 153-58 du Code de l'urbanisme encadrent la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, en définissant les conditions de modification du document d'urbanisme, les modalités de consultation des personnes publiques associées, l'organisation de l'enquête publique, l'approbation de la mise en compatibilité et son entrée en vigueur lorsque celle-ci est justifiée par un projet reconnu d'intérêt général.
- Le code de l'environnement et notamment ses articles L123-1 à 123-18 et R123-1 à R.123-27 relatifs à l'enquête publique.
Les articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27 du Code de l'environnement encadrent l'enquête publique en définissant son objet, son champ d'application, son organisation, le rôle du commissaire enquêteur, les modalités d'information et de participation du public, ainsi que les conditions de déroulement et de prise en compte des observations afin de garantir une décision transparente pour les projets, plans et programmes susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement.
- L'arrêté communautaire n° CC2025_216 du 27 novembre 2025 prescrivant la modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal.
- La décision n° E26000041/85 en date du 11 mars 2026 de Madame la Première Vice-Présidente du Tribunal administratif de Nantes, désignant le commissaire-enquêteur et son suppléant.
- L'arrêté de la présidente de la communauté de communes du pays de Pouzauges n° CC2026_164 du 21 mai 2026, prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique.

1.4 Nature et caractéristiques du projet, plan ou programme

1.4.1 La situation actuelle

La Communauté de communes du Pays de Pouzauges dispose d'un PLUi approuvé en 2020, qui a déjà fait l'objet de plusieurs évolutions. Aujourd'hui, le territoire est confronté à un besoin croissant de foncier économique immédiatement mobilisable pour accompagner le développement des entreprises.

Même si environ 11 hectares de terrains économiques sont encore disponibles, ils sont essentiellement constitués de petites parcelles (la plus grande ne dépassant pas 1,4 ha), peu adaptées à l'implantation d'entreprises industrielles de taille intermédiaire ou

importante. Plusieurs projets économiques nécessitant des emprises plus importantes sont actuellement à l'étude.

Par ailleurs, le Vendéopôle de Pouzauges, qui pourrait répondre à ces besoins à terme, ne pourra proposer des terrains commercialisables qu'à partir de fin 2028, compte tenu des procédures réglementaires, des études environnementales et des travaux d'aménagement encore nécessaires. Cette échéance est incompatible avec les besoins immédiats des entreprises.

Le territoire fait également face à une contrainte forte liée aux objectifs de sobriété foncière (ZAN). La consommation foncière reste toutefois compatible avec les plafonds fixés, mais la marge disponible jusqu'en 2030 devient limitée et nécessitera une gestion particulièrement rigoureuse des futures ouvertures à l'urbanisation.

1.4.2 Le projet et ses motivations

Le projet consiste à engager une Modification de droit commun n°2 du PLUi afin de rendre immédiatement urbanisables deux secteurs déjà identifiés depuis l'origine du PLUi comme destinés aux activités économiques.

Concrètement, la modification prévoit :

- Le reclassement de 4,29 ha de la zone de Montifaut (Pouzauges) de 2AUE vers 1AUE.
- Le reclassement de 2,90 ha de la zone des Bourgeries (Le Boupère) de 2AUE vers 1AUE.
- La création de deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) destinées à encadrer la qualité de l'aménagement, l'intégration paysagère, la gestion des eaux pluviales, les accès routiers, la préservation des haies et des continuités écologiques.

Le projet n'a pas pour objet de créer de nouvelles zones économiques mais d'anticiper l'ouverture de secteurs déjà prévus par le PLUi, sans modifier les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

1.4.2.1 Reclassement de la zone de Montifaut (Pouzauges) de 2AUE vers 1AUE.

La modification du PLUi prévoit le reclassement de 4,29 hectares de la zone d'activités de Montifaut, située sur la commune de Pouzauges, en faisant évoluer son zonage de 2AUE (zone à urbaniser à long terme) vers 1AUE (zone immédiatement ouverte à l'urbanisation). Cette évolution s'accompagne de la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) couvrant l'ensemble du secteur afin d'encadrer son aménagement.

Ce reclassement répond à la volonté de la Communauté de communes de renforcer son offre foncière économique en proposant des terrains immédiatement mobilisables pour accueillir des projets industriels de taille intermédiaire ou importante. En effet, les disponibilités actuelles au sein des zones d'activités du territoire sont essentiellement constituées de petites parcelles, dont la plus grande ne dépasse pas 1,4 hectare, insuffisantes pour répondre aux besoins d'entreprises recherchant des emprises foncières plus importantes.

Le secteur de Montifaut constitue une extension logique de la principale zone industrielle intercommunale. Il a déjà suscité plusieurs manifestations d'intérêt de la part d'acteurs économiques, démontrant son potentiel d'accueil, même si ces échanges n'ont pas encore débouché sur un projet formalisé. La collectivité souhaite ainsi anticiper ces opportunités afin d'être en mesure de répondre rapidement aux demandes futures, dans des délais compatibles avec les exigences des entreprises. L'objectif est notamment de diversifier l'offre foncière et de garantir la capacité d'accueil de projets nécessitant des surfaces supérieures à 1,5 hectare.

L'OAP créée pour ce secteur fixe plusieurs prescriptions destinées à assurer un aménagement de qualité. Elle prévoit notamment la préservation des haies et du fossé existants, la création de nouvelles haies d'essences locales afin de favoriser l'intégration paysagère, une gestion des eaux pluviales à la parcelle, une implantation des bâtiments adaptée à la topographie, deux accès routiers distincts, ainsi que la préservation d'un corridor écologique en limite Est du site. Les projets devront également prendre en compte les servitudes aériennes et souterraines existantes.

Enfin, ce reclassement ne remet pas en cause les orientations générales du PLUi. Il ne crée pas une nouvelle zone d'activités mais anticipe simplement l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur déjà identifié depuis l'origine comme destiné au développement économique. Il s'inscrit ainsi dans la stratégie de développement du territoire, tout en restant compatible avec le PADD, le SCoT et les objectifs de sobriété foncière liés à la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

1.4.2.2 Reclassement de la zone des Bourgeries (Le Boupère) de 2AUE vers 1AUE

Le projet de Modification de droit commun n°2 du PLUi prévoit le reclassement de 2,90 hectares de la zone d'activités économiques des Bourgeries, située sur la commune du Boupère, de 2AUE (zone à urbaniser à long terme) vers 1AUE (zone immédiatement urbanisable). Cette évolution s'accompagne de la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) portant sur un périmètre de 4,34 hectares, afin de définir les principes d'aménagement du secteur et de garantir sa qualité paysagère et environnementale.

Ce reclassement répond à un besoin économique clairement identifié, lié au projet d'implantation du groupe MDS-Neoform, entreprise historiquement implantée sur le territoire. Le projet consiste à construire une nouvelle usine destinée à regrouper plusieurs sites de production actuellement répartis entre Sèvremont et La Flocellière. Cette nouvelle implantation permettra de rationaliser l'organisation industrielle et logistique de l'entreprise, d'augmenter ses capacités de production et de maintenir les emplois sur le territoire. Le projet prévoit un bâtiment d'environ 10 000 m², implanté sur une emprise foncière d'environ 3,2 hectares, avec une mise en production envisagée à l'automne 2028. La disponibilité immédiate du foncier constitue une condition indispensable à sa réalisation.

Le dossier démontre que les différentes alternatives ont été étudiées mais se sont révélées inadaptées. Les sites actuellement occupés par l'entreprise présentent des contraintes foncières, techniques et réglementaires (surface insuffisante, contraintes ICPE, accès inadaptés, impossibilité d'étendre les bâtiments sans interrompre la production). Les autres zones d'activités du territoire ne disposent quant à elles que de parcelles de petite taille, incompatibles avec les besoins du projet industriel. La zone des Bourgeries apparaît ainsi comme la seule solution réaliste à court terme, d'autant qu'elle est située en continuité d'une zone d'activités existante, bénéficie d'un foncier maîtrisé par la collectivité et est identifiée par le SCoT comme une zone majeure destinée à l'accueil d'activités de production.

Au-delà de la réponse apportée au projet de MDS-Neoform, la collectivité met en avant un intérêt général pour le territoire. Le projet permettra de consolider environ 50 emplois existants, avec des perspectives de développement des effectifs, de maintenir une entreprise emblématique de la filière bois-ameublement, de préserver les retombées économiques locales et de limiter le risque de délocalisation vers d'autres territoires. Il contribuera également à conforter l'écosystème industriel local et les nombreuses entreprises partenaires de la filière.

L'aménagement du secteur sera encadré par une OAP imposant plusieurs prescriptions visant à assurer une intégration qualitative du projet : préservation et renforcement des haies bocagères, conservation du fossé existant, gestion des eaux pluviales à la parcelle, adaptation des constructions à la topographie, création d'accès distincts pour les véhicules légers et les poids lourds et insertion paysagère de l'ensemble de l'opération.

Enfin, ce reclassement ne remet pas en cause les orientations générales du PLUi. Il consiste à anticiper l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur déjà identifié comme destiné au développement économique, sans créer de nouvelle zone d'activités. Le dossier conclut que cette évolution demeure compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et les objectifs de sobriété foncière fixés dans le cadre de la trajectoire de Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

1.4.2.3 Création des deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dans le cadre de la Modification de droit commun n°2 du PLUi, la Communauté de communes du Pays de Pouzauges crée deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin d'accompagner l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de Montifaut (Pouzauges) et des Bourgeries (Le Boupère). Ces OAP constituent un outil de planification permettant d'encadrer l'aménagement futur des deux zones et de garantir la qualité des projets qui y seront développés.

L'objectif principal de ces OAP est d'assurer une urbanisation maîtrisée, conciliant développement économique, intégration paysagère et préservation des enjeux environnementaux. Elles définissent les grands principes d'aménagement qui devront être respectés lors des futurs projets d'implantation.

Les deux OAP reposent sur des orientations communes visant à :

- Préserver les haies bocagères existantes et renforcer les continuités paysagères par la plantation de nouvelles haies composées d'essences locales.
- Maintenir les fossés existants, participant au fonctionnement hydraulique des sites.
- Assurer une gestion des eaux pluviales à la parcelle, en tenant compte des écoulements naturels.
- Adapter les constructions à la topographie afin de favoriser une bonne insertion dans le paysage.
- Organiser des accès routiers fonctionnels permettant une desserte adaptée des futures activités économiques.

L'OAP de Montifaut, d'une superficie de 4,29 hectares, comporte en complément plusieurs prescriptions spécifiques. Elle prévoit notamment le maintien d'une bande inconstructible de 10 à 20 mètres sur la limite Est afin de préserver un corridor écologique et de participer à la gestion des eaux pluviales. Elle impose également la prise en compte des servitudes aériennes et souterraines présentes sur le site ainsi que la création de deux accès distincts desservant les parties nord et sud de la zone.

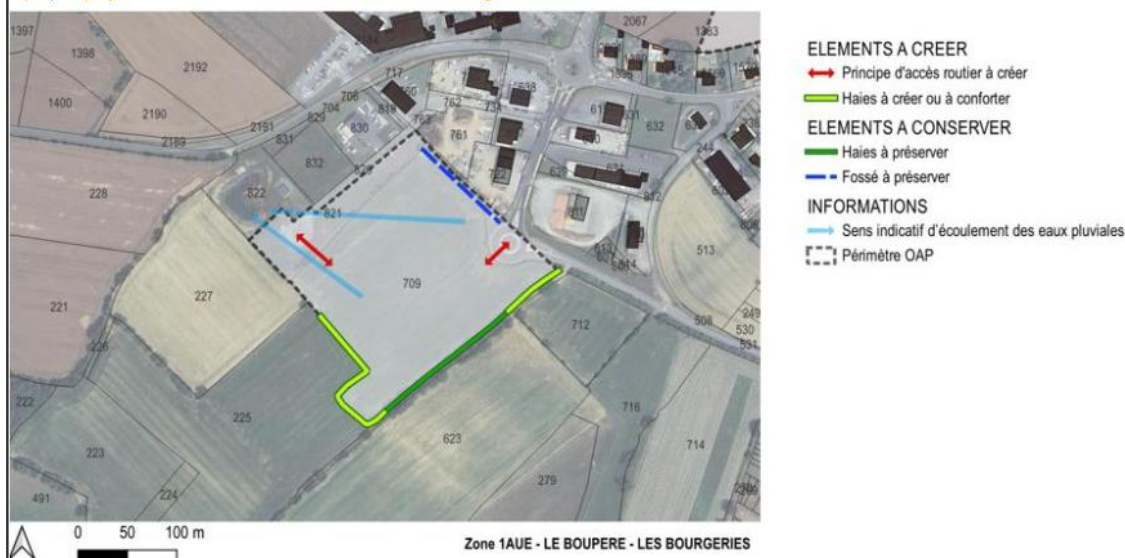
c) Etat projeté de la zone 1AUE de la zone d'activité de Montifaut

**Orientations :**

- Préserver les haies existantes, et créer, sur le pourtour du site, une haie d'essences locales variées, afin d'assurer une bonne intégration paysagère et de constituer une transition qualitative avec les espaces agricoles limitrophes, propre à limiter les conflits d'usage. Ces haies viennent compléter des haies résiduelles ou arbres existants.
- Préserver le fossé présent à l'Est
- La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, en tenant compte du sens d'écoulement des eaux pluviales
- Le bâtiment doit être adapté à la pente, et le projet dans son ensemble doit faire l'objet d'une intégration paysagère de qualité.
- Prévoir au minimum 2 accès routiers : 1 pour la partie Sud, un pour la partie Nord.
- Respecter une bande de recul inconstructible sur la frange Est du site, d'une largeur de 20m en partie Nord, et de 10m de large en partie Sud. Il s'agit d'une zone à dominante naturelle constituant un corridor écologique et jouant un rôle dans la gestion des eaux pluviales.
- Le projet devra tenir compte des servitudes aériennes et souterraines présentes sur la zone.

L'OAP des Bourgeries, couvrant un périmètre de 4,34 hectares, prévoit quant à elle une organisation des accès distinguant les flux de véhicules légers et de poids lourds afin d'assurer un fonctionnement adapté aux activités industrielles projetées.

Au-delà de leurs prescriptions techniques, ces deux OAP traduisent la volonté de la collectivité de concilier développement économique et qualité de l'aménagement. Elles permettent d'encadrer l'ouverture à l'urbanisation de secteurs déjà identifiés par le PLUi comme ayant vocation à accueillir des activités économiques, tout en limitant les impacts sur les paysages, les espaces agricoles voisins et les milieux naturels. Elles participent ainsi à une mise en œuvre progressive et qualitative de la stratégie économique du territoire, en cohérence avec les orientations du PLUi et les objectifs de sobriété foncière.

i) **Etat projeté de la zone 1AUE de la zone d'activité des Bourgeries****Orientations :**

- Préserver les haies existantes et créer, sur le pourtour du site, une haie d'essences locales variées, afin d'assurer une bonne intégration paysagère et de constituer une transition qualitative avec les espaces agricoles limitrophes, propre à limiter les conflits d'usage. Ces haies viennent compléter des haies résiduelles ou arbres existants.
- Préserver le fossé présent au Nord-Est
- La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, en tenant compte du sens d'écoulement des eaux pluviales
- Le bâtiment doit être adapté à la pente, et le projet dans son ensemble doit faire l'objet d'une intégration paysagère de qualité.
- Prévoir au minimum 2 accès routiers : 1 accès pour véhicules légers à partir de la voirie existante sur le site au Nord-Ouest, 1 accès pour Poids Lourds à partir du rond-point situé au Nord-Est.

1.4.3 L'étude d'impact et les enjeux du projet

Le projet de Modification de droit commun n°2 du PLUi a été conçu pour répondre aux besoins de développement économique tout en limitant ses incidences sur l'environnement. Plutôt que de créer de nouvelles zones d'activités, il consiste à anticiper l'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs déjà identifiés dans le PLUi comme ayant vocation à accueillir des activités économiques, ce qui limite les effets d'étalement urbain et respecte la stratégie d'aménagement du territoire.

Une consommation foncière maîtrisée

L'ouverture à l'urbanisation porte sur 7,2 hectares, mais la consommation réelle d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) est estimée à 6,67 hectares, une partie de la zone de Montifaut étant déjà occupée par des infrastructures routières. Après prise en compte de cette consommation, le territoire demeure compatible avec l'objectif fixé par la loi Climat et Résilience de limiter à 53 hectares la consommation d'ENAF sur la période 2021-2030. La consommation cumulée atteindrait environ 43 hectares, laissant une capacité résiduelle d'environ 10 hectares jusqu'en 2030, de ce fait, cette marge devient réduite et nécessitera une gestion particulièrement rigoureuse des futures opérations d'aménagement.

Une urbanisation en continuité des zones existantes

Les deux secteurs concernés sont situés dans le prolongement immédiat de zones d'activités existantes. Le projet ne crée donc pas de nouvelle polarité économique mais accélère l'ouverture de secteurs déjà prévus par le PLUi. Cette approche permet de limiter la dispersion de l'urbanisation, de favoriser l'utilisation des réseaux existants et de réduire les impacts liés à l'artificialisation de nouveaux espaces.

Des mesures d'intégration environnementale

Les deux OAP intègrent plusieurs prescriptions destinées à préserver les qualités environnementales des sites :

- Conservation des haies bocagères existantes et plantation de nouvelles haies composées d'essences locales afin de renforcer l'intégration paysagère et les continuités écologiques.
- Préservation des fossés existants, contribuant au fonctionnement hydraulique des sites.
- Gestion des eaux pluviales à la parcelle, en respectant les écoulements naturels.
- Adaptation des bâtiments à la topographie pour limiter les impacts paysagers.
- Organisation des accès afin de limiter les conflits d'usage avec les espaces agricoles voisins.

La zone de Montifaut bénéficie en outre de mesures spécifiques, avec le maintien d'une bande inconstructible de 10 à 20 mètres sur la frange Est afin de préserver un corridor écologique et de contribuer à la gestion des eaux pluviales. Les projets devront également prendre en compte les servitudes aériennes et souterraines présentes sur le site.

Une stratégie compatible avec les objectifs de sobriété foncière

Le dossier conclut que le projet reste compatible avec les objectifs de sobriété foncière fixés par la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Il souligne que les surfaces ouvertes correspondent à des secteurs déjà destinés au développement économique, que la modification consiste uniquement à ajuster le calendrier de leur ouverture et que les extensions restent limitées et directement raccordées aux zones d'activités existantes. En revanche, la collectivité reconnaît que les marges de consommation foncière seront désormais restreintes et qu'il sera nécessaire, pour les futurs projets, de privilégier la densification des zones d'activités existantes, l'optimisation du foncier disponible et la priorisation des opérations présentant le plus fort intérêt territorial.

Conclusion

L'impact environnemental du projet est présenté comme mesuré et maîtrisé. Bien qu'il entraîne une consommation supplémentaire d'espaces naturels et agricoles, celle-ci est considérée comme proportionnée aux besoins économiques identifiés, compatible avec les objectifs réglementaires de réduction de l'artificialisation et compensée par

des prescriptions fortes en matière d'intégration paysagère, de gestion des eaux, de préservation des continuités écologiques et de limitation de l'étalement urbain.

Le projet est motivé par plusieurs enjeux stratégiques.

- Répondre rapidement aux besoins économiques.

Les procédures d'évolution des documents d'urbanisme sont longues alors que les décisions d'investissement des entreprises doivent pouvoir être prises rapidement. La collectivité souhaite donc disposer d'un foncier immédiatement disponible afin de préserver son attractivité économique et d'éviter de perdre des projets d'implantation.

- Adapter l'offre foncière.

L'offre existante est suffisante en quantité mais pas en qualité. Les terrains disponibles sont trop petits pour accueillir des projets industriels nécessitant plusieurs hectares. Les deux nouvelles zones permettront de proposer des parcelles adaptées aux entreprises de taille intermédiaire ou importante.

- Accompagner un projet industriel structurant.

L'ouverture de la zone des Bourgeries répond directement au projet du groupe MDS-Neoform, qui souhaite regrouper plusieurs sites de production dans une nouvelle usine d'environ 10 000 m², implantée sur près de 3,2 hectares, avec un démarrage de production prévu en octobre 2028. Le projet est conditionné à une disponibilité rapide du foncier.

Différentes solutions alternatives ont été étudiées (maintien sur les sites actuels, autres zones d'activités du territoire) mais se sont révélées insuffisantes en raison des contraintes foncières, techniques, réglementaires ou de circulation.

- Préserver l'emploi et renforcer l'économie locale

Au-delà du seul projet industriel, la collectivité met en avant plusieurs bénéfices :

- Maintien d'une entreprise historique du territoire.
- Consolidation d'environ 50 emplois, avec un potentiel de création d'emplois supplémentaires.
- Maintien de la filière bois-ameublement, particulièrement importante dans le Pays de Pouzauges.
- Limitation du risque de délocalisation des activités vers d'autres territoires.
- Maintien des retombées économiques locales et des relations avec les entreprises sous-traitantes.

Enfin, la collectivité souligne que le départ de cette entreprise représenterait un risque économique important dans un contexte où plusieurs industries locales connaissent déjà des difficultés.

La modification du PLUi vise principalement à anticiper l'ouverture de deux réserves foncières économiques déjà prévues, afin de répondre à des besoins industriels immédiats que l'offre actuelle ne permet pas de satisfaire. Elle poursuit un double objectif : maintenir l'attractivité économique du Pays de Pouzauges et sécuriser le développement d'entreprises locales, tout en restant compatible avec les orientations du PLUi, du SCoT et avec les objectifs de sobriété foncière imposés par la trajectoire ZAN.

1.4.4 Capacités techniques et financières du porteur de projet

Capacités techniques.

La Communauté de communes du Pays de Pouzauges, compétente en matière de développement économique et de planification de l'urbanisme, porte la modification du PLUi afin de mettre à disposition du foncier économique adapté aux besoins des entreprises du territoire. Cette démarche s'inscrit dans la continuité de plusieurs procédures d'évolution du PLUi déjà conduites depuis son approbation en 2020, démontrant l'expérience de la collectivité dans la conduite de procédures réglementaires d'urbanisme.

Sur le plan technique, la collectivité s'appuie sur une connaissance approfondie du foncier économique, alimentée par un suivi des disponibilités dans les zones d'activités, des études foncières, des échanges avec les entreprises et des réflexions engagées sur l'optimisation des zones existantes. Le dossier met notamment en évidence :

- un inventaire précis des disponibilités foncières,
- une analyse des besoins économiques du territoire,
- des études de densification et de requalification des zones d'activités existantes,
- une réflexion conduite avec les propriétaires des sites susceptibles d'être libérés afin d'anticiper leur reconversion.

Concernant la zone des Bourgeries, le document précise que le foncier est maîtrisé par la collectivité, ce qui constitue un atout majeur pour assurer la réalisation rapide du projet et la commercialisation des terrains dans des délais compatibles avec les besoins des entreprises.

Le dossier montre également que la Communauté de communes conduit une véritable stratégie de développement économique, fondée sur l'anticipation des besoins des entreprises, l'optimisation du foncier existant, la hiérarchisation des zones d'activités et la maîtrise de la consommation foncière, en cohérence avec le PLUi, le SCoT et les objectifs de sobriété foncière.

Capacités financières.

En revanche, le document ne fournit pas d'information sur :

- le coût prévisionnel de l'opération ;
- les modalités de financement ;
- le budget mobilisé par la Communauté de communes ;
- les ressources financières du maître d'ouvrage ;
- un plan de financement ou des subventions.

Il n'est donc pas possible de conclure sur les capacités financières du porteur de projet à partir de cette seule notice justificative, mais la nature du projet et le contexte n'en font pas un enjeu.

1.5 La composition du dossier d'enquête

1.5.1 La composition du dossier « version papier »

Le dossier « version papier » a été disponible en consultation à la communauté de commune du pays de Pouzauges et aux mairies du Boupère et de Pouzauges aux périodes suivantes :

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.

A la 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.

A la 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.

Ce dossier « version papier » était composé des pièces suivantes :

1-Dossier administratif

1-1-Délibérations et arrêtés

- 1-CC2025_216_ARRETE PRESCRIPTION MDC2 (*Arrêté de la présidente prescrivant la modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal - modalités de mise à disposition*).
- 4-CC14012001 - Approbation du PLUi 2020 (*approbation du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) et abrogation des cartes communales de Reaumur et de Monsireigne*).
- 5-CC23062143 - APPROBATION MS 1 PLUi (*Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Approbation*).
- 6-APPROBATION MS 2 (*Modification simplifiée n°2 du PLU – Approbation*)

- 7-CC04042312-Appro Révision allégée (*Plan local d'urbanisme intercommunal - site du petit moulin (commune de Réaumur) approbation de la révision allégée n°1 (création d'un STECAL)*)
- 8-CC07022321-MS 3 PLUI-Approbation (*Modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal – Approbation*)
- 9-CC23092516_APPROBATION MS 4 (*Approbation dossier modification simplifiée PLUi*)
- 10-CC16122522_APPROBATION MDC 1 (*Procédure de modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal de Pouzauges - proposition d'approbation du projet*)
- 11-CC16122521_APPROBATION DEC PRO 1 (*Procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal de Pouzauges - proposition d'approbation du projet*)
- 12-CC26052610_MDC2_OUVERTURE URBANISATION (*Délibération motivant l'ouverture à l'urbanisation des zones 2aue des Bourgeries (commune du Boupère) et de Montifaut (commune de Pouzauges) dans le cadre de la modification de droit commun n°2 du PLUi*)
- 13-CC2026_164_ENQUETE PUBLIQUE MDC2 (*Arrêté de la présidente Portant ouverture enquête publique unique Sur la modification de droit commun n°2 du PLUi du pays de Pouzauges*)

1-2-Saisines et avis

Tous les courriers envoyés aux personnalité publiques associées.

- Préfecture de la Vendée
- INAO
- Mairie de Menomblet
- Mairie de St Pierre du chemin
- Mairie de Cheffois
- Mairie de St Mars le Reorthe
- Mairie de Mouilleron St Germain
- Mairie de Rives du Fougerais
- Mairie de Bazoges en Pareds
- Mairie de Sigournais
- Mairie de Rocchetrejoux
- Mairie de St Amand sur Sèvre
- Mairie de St Paul en Pareds
- Mairie de Cerizay
- Mairie des Herbiers
- Mairie des Epesses
- Mairie de la Forêt sur Sèvre
- Communauté de communes du Pays des Herbiers
- Communauté de communes Pays de Chantonay

- Agglomération du Bocage Bressuirais
- Communauté de communes du Pays de la Chataigneraie
- CRPF
- SYDEV
- Vendée eau
- Syndicat Mixte du Pays du Bocage Vendéen
- Chambre d'agriculture
- Chambre des métiers
- Chambre du commerce et de l'industrie
- Conseil départemental de la Vendée
- Conseil Régional
- Direction Départementale du territoire et de la Mer unité Planification Urbaine
- DREAL des pays de la Loire SCTE/DEE
- Agence Régionale de Santé

Avis PPA.

- Réponse de Pays du Bocage Vendéen. Courrier de Léa Bironneau, animatrice SCoT et Leader, du 9 juin 2026.
- Avis de Vendée eau. Courrier d'Olivier Despretz, Directeur des services techniques, d'avril 2026.

Avis MRAE.

- Impressions écrans de la demande réalisée à partir de la plateforme web de saisine « Cas par cas ad 'hoc pour un PLU ou PLUi », du 17 avril 2026.
- Accusé de réception de la demande, courrier du Président de la MRAE Daniel Fauvre, du 10 juin 2026.

Saisine T.A.

- Courrier T.A. du 11 mars 2026 Désignation commissaire ou commission.
- Courrier T.A. du 11 mars 2026 de la première vice-présidente, Décision désignation commissaire enquêteur.
- Courrier du 26 février 2026 de la Présidente de la communauté de commune pour la désignation d'un commissaire enquêteur.

1-3-Communication.

- Copie de l'affiche publique d'avis d'enquête.
- Attestation de parution de l'annonce d'enquête publique pour le 26 juin 2026 sur Vendée Agricole et Ouest France.
- Attestation de parution de l'annonce d'enquête publique pour le 17 juillet 2026 sur Vendée Agricole et Ouest France.

2-Dossier technique.

- Notice de présentation et de justification.
- Auto-évaluation des incidences sur l'environnement de la procédure de modification de droit commun n°2.

1.5.2 La composition du dossier « version numérique »

Le dossier « version numérique » est accessible en téléchargement sur le site de la Communauté de Communes du pays de Pouzauges à l'adresse suivante :

<https://www.paysdepouzauges.fr/enquete-publique/>

Il reprend l'intégralité des éléments du dossier « version papier ».

Un poste informatique avec l'intégralité du dossier a été mis à la disposition du public lors des permanences aux trois endroits où elles se tenaient.

2 ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 La désignation du commissaire enquêteur

Par décision du 11 mars 2026, Madame La Première Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Nantes a désigné Monsieur Hervé JOËSSEL, ingénieur informatique, en qualité de commissaire-enquêteur et Monsieur Laurent DUFOUR, Commissaire général de police en retraite, en qualité de commissaire-enquêteur suppléant.

2.2 L'arrêté d'ouverture d'enquête

Par l'arrêté N°CC2026_164 du 21 mai 2026, Madame la présidente la Communauté de Communes Pays de Pouzauges a prescrit une enquête publique portant sur la modification de droit commun n°2 du PLUi du Pays de Pouzauges.

2.3 Préparation de l'enquête, réunion préparatoire

Concertation avec l'autorité organisatrice et la responsable du projet

À la suite de mon acceptation de la mission de commissaire enquêteur (courriels des 9 et 16 mars 2026), la responsable du projet pour la Communauté de communes a pris contact avec moi afin d'organiser une réunion préparatoire. Celle-ci s'est tenue le 28 mars 2026 et avait pour objet de définir les modalités d'organisation de l'enquête publique.

Le 28 mars 2026, je me suis rendu au siège de la Communauté de communes, à Pouzauges, où j'ai rencontré la responsable du service Urbanisme et Habitat, porteuse du projet, ainsi que son adjointe.

Au cours de cette réunion, le projet m'a été présenté dans son ensemble. Les objectifs poursuivis, notamment le maintien et le développement des entreprises du territoire, ainsi que les enjeux économiques, techniques et réglementaires associés, ont été exposés. Un calendrier prévisionnel a ensuite été établi, tout en tenant compte d'un élément déterminant : l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

En effet, la MRAe, saisie le 15 avril 2026, disposait d'un délai de deux mois, soit jusqu'au 15 juin 2026, pour se prononcer sur la nécessité de soumettre le projet à une évaluation environnementale. Dans l'hypothèse où une telle évaluation aurait été requise, le calendrier de l'opération aurait été retardé d'environ une année, ce qui aurait été susceptible de compromettre sa faisabilité.

Compte tenu de l'importance modérée du projet et de son incidence environnementale présumée limitée, l'organisation de l'enquête a donc été préparée sur l'hypothèse d'une dispense d'évaluation environnementale. Cette hypothèse permettait de retenir une durée d'enquête de quinze jours minimum. Afin de faciliter la participation du public, il a toutefois été décidé de fixer la durée de l'enquête à seize jours consécutifs, du 15 juillet 2026 à 9 h 30, date et heure d'ouverture de l'enquête, jusqu'au 30 juillet 2026 à 17 h 00, date et heure de sa clôture.

Enfin, les différents moyens d'information et de publicité destinés à assurer une information complète du public ont été recensés. Ils comprenaient notamment les mesures réglementaires d'affichage et de publication, ainsi que les supports de communication complémentaires destinés à informer la population des modalités de l'enquête et des permanences du commissaire enquêteur.

2.4 Information du public, mesure de publicité

- **Publicité légale**

Avis affiché en mairie ou sur des panneaux aux emplacements concernés.

Lors de notre réunion du 28 mars nous avons discuté et défini les différents emplacements pour la pose des affiches légales signalant les modalités de l'enquête publique. La responsable du projet a organisé cet affichage. Lors de mes permanences j'ai pu vérifier que l'affichage était conforme ceci aux mairies du Boupère et de Pouzauges, de même qu'à la maison intercommunale. Lors de ma visite de la zone de Montifaut j'ai pu constater qu'un panneau était en place, je n'ai pas pu le faire pour la zone des Bourgeries.

Avis publiés dans la presse.

Dans la presse locale.

Parution de l'avis d'enquête sur deux publications régionales : le vendredi 26 juin 2026 dans le journal Vendée Agricole et dans le journal Ouest-France Vendée.

Parution du second avis d'enquête sur deux publications régionales : le vendredi 17 juillet 2026 dans le journal Vendée Agricole et dans le journal Ouest-France Vendée.

Pour chacune de ces publications, Le responsable du projet m'a fait parvenir les bons à tirer de Médialex pour preuve.

- **Autres actions d'information**

L'avis d'enquête a été publié sur le site internet de l'agglomération : <https://www.paysdepouzauges.fr/enquete-publique/>

Par contre il semble qu'aucune information sur ce projet n'ai apparue sur les sites respectifs des mairies du Boupère et de Pouzauges.

J'ai pu vérifier qu'une page d'information sur le projet avait été publiée sur le compte Facebook « Pays de Pouzauges »

2.5 Visite des lieux avec le porteur du projet

Lors de ma première journée de permanence à la maison intercommunale le 15 juillet, l'assistante de la responsable du projet m'a emmené voir l'emplacement de Montifault. J'ai pu constater le lieu et vérifier l'affichage légal sur site. Je n'ai pas eu l'occasion d'aller sur la zone industrielle des Bourgeries.

3 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

3.1 Les permanences du commissaire enquêteur

Les permanences prévues lors de l'enquête ont été au nombre de quatre sur les 16 jours de l'enquête.

- Le mercredi 15 juillet 2026 de 9h30 à 12h30 au siège de la Communauté de Communes du Pays de Pouzauges à la Maison de l'Intercommunalité, La Fournière, 85700 Pouzauges.
- Le mercredi 15 juillet 2026 de 14h à 17h à la mairie de Pouzauges, Place de l'Hôtel de Ville, 85700 Pouzauges.
- Le jeudi 30 juillet 2026 de 9h30 à 12h30 à la mairie du Boupère, 6 Rue Henri Biraud, 85510 Le Boupère.
- Le jeudi 30 juillet 2026 de 14h à 17h au siège de la Communauté de Communes du Pays de Pouzauges à la Maison de l'Intercommunalité, La Fournière, 85700 Pouzauges.

A la maison de l'intercommunalité les permanences se sont tenues dans un bureau en rez-de-chaussée permettant un accès PMR (Personne à Mobilité Réduite) aisé. Par

contre à la mairie de Pouzauges la permanence se tenait à l'étage et je n'ai pas noté la présence d'un ascenseur.

A la mairie du Boupère l'accès du public est de plain-pied donc pas d'entrave à un accès PMR. Cependant j'ai noté un problème de discordance entre les horaires habituels de la mairie qui est fermée au public le jeudi matin et ceux de la permanence de l'enquête publique publiés sur l'avis de 9h30 à 12h. De ce fait un panneau affiché à l'entrée du bâtiment proposait au public d'appeler par téléphone pour obtenir l'accès à la permanence. J'ai estimé que cela était trop contraignant et j'ai demandé qu'on laisse la porte ouvert, le personnel de la mairie a accepté très aimablement cette disposition.

Aucune réunion publique n'a été prévue, la nature du projet ne le nécessitant pas.

3.2 Déroulement des permanences

3.2.1 La consultation du dossier et le dépôt des observations en mairie hors permanence

A partir du 15 juillet et pendant tout le temps de l'enquête le dossier papier ainsi qu'un ordinateur ont été mis à la disposition du public :

- 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 17h.
- 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 17h, le mardi de 8h30 à 12h30 et de 14h30 à 17h30, et le samedi de 9h30 à 12h.
- 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.

3.2.2 La consultation du dossier et le dépôt des observations par voie électronique

L'avis d'enquête a été publié sur le site internet de l'agglomération à l'adresse suivante : <https://www.paysdepouzauges.fr/enquete-publique/>

A partir de cette page web, un lien cliquable permettait d'envoyer un courrier électronique sur une boîte dédiée.

3.3 Climat de l'enquête

N'ayant eu aucune visite ni contribution du public, je n'ai aucune remarque à faire. Seul un courrier de l'association Ecologique du Haut Bocage Vendéen m'a été adressé, ce courrier était objectif et constructif.

3.4 Bilan des observations du public

Le personnel d'accueil de la mairie de Pouzauges m'a indiqué qu'aucune personne n'avait demandé le registre ni consulté le dossier.

Le personnel d'accueil de la mairie du Boupère m'a indiqué que deux personnes s'étaient intéressées au projet en pensant qu'il s'agissait d'une modification du PLU concernant leur environnement direct. Lorsqu'elles ont été mieux informées, ces personnes ne se sentaient plus concernées, n'ont fait aucune remarque et n'ont pas laissé de contribution sur le registre.

Le personnel d'accueil de la Maison de l'intercommunalité m'a indiqué qu'aucune personne n'avait demandé le registre ni consulté le dossier.

La communauté de communes a reçu un email d'une association écologique du haut bocage vendéen.

Récapitulatif de la participation du public.

Lieux	Nombre de visites	Nombre de contributions	Nombre de visites	Nombre de contributions	Nombre d'emails	Nombre de courriers
	Durant les permanences		Hors des permanences			
Communauté de Communes de Pouzauges	0	0	0	0	1	0
Mairie de Pouzauges	1	0	0	0	0	0
Mairie du Boupère	0	0	2	0	0	0

3.5 Clôture de l'enquête

L'enquête a été clôturée le jeudi 30 juillet à 17h en présence de l'adjointe de la responsable du projet à la maison de l'intercommunalité. J'ai clôturé les trois registres papier (mairie de Pouzauges, mairie du Boupère, Communauté de commune) en fin de permanence.

4 SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES

4.1 L'avis de la MRAe (Mission régionale d'autorité environnementale)

La demande a été réalisée le 17 avril 2026 à partir de la plateforme web de saisine « Cas par cas ad hoc pour un PLU ou PLUi »

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) a enregistré la demande sous le n° PDL 016885 / KK AC PLU et a précisé qu'à défaut de réponse explicite dans un délai de deux mois, un avis favorable serait réputé acquis quant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Aucune réponse n'ayant été notifiée à la Communauté de communes dans le délai imparti, le projet est, en conséquence, dispensé de la réalisation d'une évaluation environnementale.

Cette directive nous permet d'accélérer le processus de l'enquête publique qui peut être réduite alors à 15 jours.

Réponse collectivité MO :

La Communauté de communes prend acte de l'avis tacite favorable de la MRAe Pays de la Loire, née de l'absence de réponse dans le délai de 2 mois prévu à l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, à compter de la saisine du 17 avril 2026, et emportant absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

4.2 Les avis des personnes publiques

La communauté de Communes a sollicité par courrier du 30 mars 2026 les organismes suivants :

- INAO (Institut national de l'origine et de la qualité) *pas de réponse*.
- CRPF (Centre régional de la propriété forestière) *pas de réponse*.
- SYDEV (Syndicat Départemental d'Énergie et d'équipement de Vendée) *pas de réponse*.
- Avis de Vendée eau, courrier reçu le 5 mai 2026.
Vendée Eau indique que :
 - Le projet est situé en dehors des périmètres de protection des captages d'eau potable.
 - Aucune prescription particulière n'est imposée à ce titre et l'impact des servitudes est considéré comme nul.

L'avis de Vendée Eau est globalement favorable : il ne remet pas en cause la modification du PLUi, mais il demande :

De vérifier la bonne prise en compte des servitudes de protection des captages dans les documents du PLUi.

- De respecter les prescriptions applicables aux OAP situées dans un périmètre de protection éloignée.
- De préserver les ouvrages et infrastructures d'eau potable en tenant compte des distances de sécurité, des nuisances et des contraintes d'exploitation.
- D'appliquer les règles relatives à la desserte en eau potable lors des futures opérations d'aménagement.

Question du commissaire enquêteur :

La communauté de communes peut-elle clarifier cette remarque de Vendée Eaux et éventuellement apporter les éléments complémentaires ne figurant pas au dossier ?

« ... Les documents transmis ne permettent pas de vérifier l'annexion des arrêtés préfectoraux instaurant les périmètres de protection au projet, ni leur intégration aux documents cartographiques, ni l'adéquation du règlement aux prescriptions au sein du PLUi du Pays de Pouzauges... »

« ... Nous notons que trois OAP sectorielles se situent dans le périmètre de protection éloignée de la retenue de Rochereau (Chavagnes-les-Redoux et Monsireigne), pour lesquelles il sera nécessaire de tenir compte de la prescription rappelée dans l'arrêté préfectoral ARS-PDL/DT/SSPE/2019/46/85 du 17 juillet 2019... »

Vendée Eaux relève les risques de pollutions accidentelles dues aux activités industrielles et leur possible impact sur les ressources en eaux et les risques d'affecter des zones humides. Dans quelle mesure la communauté de communes peut-elle prendre en compte ces recommandations ?

Réponse collectivité MO :

La Communauté de communes remercie Vendée Eau pour son analyse et prend acte de l'absence de prescription et d'impact de servitude sur le projet, les deux secteurs 2AUE ouverts à l'urbanisation (Pouzauges et Le Boupère) étant situés hors des périmètres de protection des captages d'eau potable.

S'agissant de l'annexion des arrêtés préfectoraux de DUP, de leur report cartographique et de la conformité d'ensemble du règlement du PLUi aux prescriptions qui en découlent : ces points portent sur des pièces et des dispositions non modifiées par la présente procédure.

Ils excèdent le champ matériel de la modification de droit commun n°2, dont l'objet est strictement circonscrit à l'ouverture à l'urbanisation des deux zones 2AUE précitées. La collectivité s'engage néanmoins à procéder à la mise à jour des annexes « servitudes d'utilité publique » du PLUi dans le cadre d'une procédure ultérieure adaptée (mise à jour des annexes / prochaine procédure d'évolution), en lien avec les services de l'État et Vendée Eau.

S'agissant de la vigilance exprimée sur trois OAP sectorielles situées dans le périmètre de protection éloigné de la retenue du Rochereau : ces OAP ne sont pas modifiées par la présente procédure. L'observation ne peut donc être retenue comme une demande d'évolution du dossier soumis à enquête publique.

Enfin, les développements relatifs aux ouvrages de production et de distribution et à la desserte par les réseaux constituent des rappels de portée générale, dont il est pris bonne note, sans incidence sur le contenu du dossier.

En conséquence, le dossier n'est pas modifié.

- Avis du Syndicat Mixte du Pays du Bocage Vendéen, email reçu le 3 juin.
Réponse de l'organisme :

Dans le document de présentation du projet « NOTICE DE PRESENTATION ET DE JUSTIFICATION » l'argumentation de celui-ci est étayée par l'utilisation de deux tableaux :

Consommations foncière annuelle d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF)				
Source : Portail de l'Artificialisation / Fichiers Fonciers Cerema jusqu'à 2023 ; étude La Boîte de l'Espace 2024-2025 ; Prévisions 2026				
	ECONOMIE	HABITAT	AUTRES	TOTAL
TOTAL 2011-2020	33,3	59,9	13,0	106,2
objectif LCR : - 50%	16,7	30,0	6,5	53,1
objectif LCR : annuel - 50 %	1,7	3,0	0,6	5,3
2021	1,8	6,6	1,22	9,6
2022	2,3	3,4	0,05	5,7
2023	2,9	4,5	0,52	7,9
2024	0,8	1,2		2,0
2025	6,6	4,8	0,15	11,6
2026	6,7	?	?	6,7
TOTAL 2021-2026	21,1	20,4	1,9	43,4

Consommations foncière annuelle d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) EN EXTENSION URBAINE				
Source : ETUDE Laboite de l'Espace à partir des données Fichiers Fonciers Cerema / Dossiers ADS / photo interprétation, avril 2026				
	ECONOMIE	HABITAT	AUTRES	TOTAL
objectif SCOT	18,7	56,0		74,7
objectif SCoT annuel	1,9	5,6		7,5
2021		1,5		1,5
2022		1,0		1,0
2023	0,9			0,9
2024		1,2		1,2
2025	6,6	4,8	0,15	11,6
2026	6,7			6,7
TOTAL 2021-2026	14,2	8,5	0,15	22,8

L'animatrice du SCOT de Vendée bocage remarque : « Pourquoi n'avez-vous pas retenu les mêmes données dans les deux tableaux ci-dessous, notamment pour les années 2021, 2022 et 2023 ? »

« Sur la méthodologie de comptabilisation : dans le cadre du travail avec le groupe PLUi / SCoT, la méthodologie de suivi de la consommation du foncier reprend les données du BE de la Boite de l'Espace à partir de 2021 en incluant la carte point de départ de l'AURAN.

Sur la procédure de modification simplifiée n°1 du SCoT : Il pourrait être opportun d'ajouter dans le dossier concernant le SCoT qu'une modification simplifiée est en cours dans le cadre de la loi Climat et Résilience.

La modification simplifiée vise à intégrer au SCoT un objectif de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers entre 2021 et 2031 par rapport à la consommation de la décennie précédente.

Aussi, il conviendra au PLUi de se mettre en comptabilité avec les objectifs du SCoT. »

Question du commissaire enquêteur :

Pour répondre aux observations du Pays du Bocage Vendéen la communauté des Communes peut-elle préciser l'utilisation des deux tableaux en référence et répondre aux observations concernant la gestion et les objectifs du SCOT ?

Réponse collectivité MO :

La Communauté de communes remercie le Syndicat mixte du Pays du Bocage Vendéen pour ses observations.

- **Sur les écarts entre les deux tableaux (2021, 2022, 2023) :** les deux tableaux ne portent pas sur le même périmètre de comptabilisation. Le premier retrace les consommations foncières toutes localisations confondues (dans

et hors enveloppe urbaine), le second les seules consommations en extension, hors enveloppes urbaines.

- **Sur la méthodologie de comptabilisation** : la Communauté de communes confirme reprendre la méthodologie arrêtée avec le groupe PLUi / SCoT, soit les données de la Boîte de l'Espace à compter de 2021, intégrant l'étude de l'AURAN.
- **Sur la modification simplifiée n°1 du SCoT** : Une mention de la procédure en cours au titre de la loi Climat et Résilience, ainsi que de l'objectif de réduction de moitié de la consommation d'ENAF entre 2021 et 2031, sera ajoutée dans la version finale du rapport. La Communauté de communes s'engage à mettre le PLUi en compatibilité avec les objectifs du SCoT modifié dans le cadre d'une procédure ultérieure.

Question du commissaire enquêteur :

La communauté des communes peut-elle répondre favorablement à la suggestion du Pays du Bocage Vendéen à propos de l'opportunité d'ajouter des précisions concernant la procédure de modification n°1 du SCoT ?

Réponse collectivité MO :

Le travail de justification de la consommation d'espace est en cours de réalisation en lien étroit avec le Pays du Bocage Vendéen et l'écart de justification fera l'objet d'une note explicative dans le cadre de la présente procédure qui sera rajoutée au dossier final. Cette démarche a été validée par le Pays du Bocage Vendéen

- Avis de la Chambre d'agriculture, courrier du 4 mai 2026.
La chambre d'agriculture émet un avis favorable.
- Chambre des métiers *pas de réponse*.
- Chambre du commerce et de l'industrie *pas de réponse*.
- Direction Départementale du territoire et de la Mer unité Planification Urbaine *pas de réponse*.
- DREAL des pays de la Loire SCTE/DEE *pas de réponse*.
- Agence Régionale de Santé *pas de réponse*.

4.3 Les avis des collectivités territoriales

- Préfecture de la Vendée *pas de réponse*.
- Mairie de Menomblet *pas de réponse*.

- Avis de la Mairie de St Pierre du chemin, courrier du 5 mai 2026.
La mairie de St Pierre du chemin émet un avis favorable.
- Mairie de Cheffois *pas de réponse*.
- Avis de la Mairie de St Mars la Réorthie, courrier du 21 avril 2026.
La mairie de St Mars la Réorte émet un avis favorable.
- Mairie de Mouilleron St Germain *pas de réponse*.
- Mairie de Rives du Fougerais *pas de réponse*.
- Mairie de Bazoges en Pareds *pas de réponse*.
- Mairie de Sigournais *pas de réponse*.
- Mairie de Rochetreyoux *pas de réponse*.
- Mairie de St Amand sur Sèvre *pas de réponse*.
- Mairie de St Paul en Pareds *pas de réponse*.
- Mairie de Cerizay *pas de réponse*.
- Mairie des Herbiers *pas de réponse*.
- Mairie des Epesses *pas de réponse*.
- Mairie de la Forêt sur Sèvre *pas de réponse*.
- Communauté de communes du Pays des Herbiers *pas de réponse*.
- Communauté de communes Pays de Chantonay *pas de réponse*.
- Agglomération du Bocage Bressuirais *pas de réponse*.
- Communauté de communes du Pays de la Chataigneraie *pas de réponse*.
- Conseil départemental de la Vendée *pas de réponse*.
- Conseil Régional *pas de réponse*.

5 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.

5.1 L'avis des particuliers.

Compte tenu de la non-participation du public, sans aucune contribution de celui-ci je n'ai aucune remarque à faire remonter au porteur du projet à propos de celui-ci.

- Permanence du mercredi 15 juillet 2026 de 9h30 à 12h30 au siège de la Communauté de Communes.
Aucune visite.
- Permanence du mercredi 15 juillet 2026 de 14h à 17h à la mairie de Pouzauges.
Une seule visite d'une personne qui venait exposer un problème personnel de droit de passage. Sa requête n'avait aucun rapport avec la nature du projet concerné par l'enquête en cours. Je lui ai conseillé de consulter le service urbanisme de la mairie.
- Permanence du jeudi 30 juillet 2026 de 9h30 à 12h30 à la mairie du Boupère.
Aucune visite.
- Permanence du jeudi 30 juillet 2026 de 14h à 17h au siège de la Communauté de Communes.
Aucune visite.

5.2 L'avis des associations.

La communauté de commune a reçu le 24 juillet 2026 un courrier de Madame Chataigner représentant l'Association Ecologique du Haut Bocage Vendéen adressé au commissaire enquêteur.

« ...

L'association Écologique du Haut Bocage Vendéen a étudié le projet de modification de droit commun n°2 du Pays de Pouzauges soumis à enquête publique.

Le passage des zones 2AUE, déjà prévues à l'urbanisation, en zone 1AUE pour Montifaut (Pouzauges) et ZAUE pour les Bourgeries (Le Boupère), pour une ouverture rapide à l'urbanisation, ne suscite pas de notre part de remarque particulière si ce n'est l'artificialisation plus rapide de terres agricoles.

Question du commissaire enquêteur :

A propos de l'artificialisation des terres agricoles sur le territoire de Pouzauges.

Pourquoi l'ouverture de ces zones est-elle jugée prioritaire alors que leur urbanisation entraîne une consommation supplémentaire de terres agricoles ?

De ce fait, cette consommation de foncier a-t-elle été intégrée dans le budget foncier de la collectivité au regard des objectifs du ZAN ?

Réponse collectivité MO :

La Communauté de communes prend acte de l'avis formulé et confirme que les deux secteurs étaient déjà classés en 2AUE au PLUi : leur consommation foncière était donc déjà comptabilisée dans l'enveloppe globale du PLUi. La présente modification n'ajoute aucune consommation d'espace supplémentaire.

L'ouverture à l'urbanisation de ces deux secteurs est issue de la nécessité de répondre et d'anticiper les besoins à court terme d'entreprises déjà présentes sur le territoire. Ces structures, qui génèrent actuellement plusieurs centaines d'emplois, font face à des difficultés structurelles qui empêchent leur développement et leur adaptation aux normes imposées par les outils de production. L'urgence est liée au fait que ces entreprises ont fait l'objet de proposition d'accueil sur des territoires autres que le Pays de Pouzauges. L'enjeu de cette procédure est donc lié au maintien des entreprises et des emplois sur le territoire.

En termes de conduite politique, pour répondre à ses objectifs de diminution de sa consommation foncière, la Communauté de Communes a lancé des 2023, une étude de gisement foncier sur l'ensemble de ses zones d'activités économiques. Certains secteurs zonés en économie ont été identifiés comme pouvant être redirigés vers la zone Naturelle ou Agricole. Les Secteurs 2Aue faisant l'objet de la modification en cours répondent aux critères permettant une urbanisation cohérente en matière de développement économique et proposent un foncier peu contraint d'un point de vue topographique et environnemental.

Dans le cadre de l'application de sa Stratégie en Matière d'Economie Territoriale, votée en décembre 2024, et de son second axe : « Adapter et construire les outils fonciers et immobiliers au service de mutations de l'économie territoriale », les élus ont souhaités construire un processus d'accompagnement des projets immobiliers d'entreprises pour envisager en premier lieu l'extension et/ou la modernisation de leurs bâtiments avant de décider la construction d'une nouvelle usine en extension urbaine.

Deux projets industriels, concernés par la zone de Montifaut sont actuellement accompagnés.

Cependant, en tant qu'association écologique située dans le Haut Bocage vendéen, nous sommes très sensibles à la préservation des haies et de la ressource en eau.

En conséquence, nos revendications ci-après concernent la prise en compte impérative des haies présentes sur et aux abords de ces zones, et la nécessité d'une attention particulière à la gestion de l'eau (l'eau potable distribuée dans la région de Pouzauges provient en grande partie du lac de Rochereau alimenté, entre autres, par le Grand Lay, ses affluents et le chevelu de ruisseaux dont l'un d'eux longe la zone de Montifaut concernée par cette enquête publique).

Nos revendications concernant la zone de Montifaut (Pouzauges)



Etat actuel des parcelles et état actuel des espaces naturels haies et zones humides.

- *Création effective, en limite nord-est de la zone, d'une haie d'essences locales dont le prunellier et l'aubépine monogyne, essences très présentes dans les haies de notre bocage et essentielles aux oiseaux frugivores, en préservant les deux gros châtaigniers, dont celui qui est sénéscent, important pour les insectes saproxylophages en particulier.*

Question du commissaire enquêteur :

OAP proposée semble prévoir la création de la haie évoquée par l'association Ecologique, qu'en est-il pour la préservation des deux arbres mentionnés ?

Réponse collectivité MO :

La Communauté de commune accepte globalement de procéder aux modifications demandées.

Dans la limite de la faisabilité technique et sous réserve de l'apparition d'autres contraintes, les OAP sectorielles de Montifaut seront enrichies pour intégrer tout ou partie des demandes formulées, à savoir :

- La création d'une haie bocagère d'essences locales en limite nord-est, avec préservation des châtaigniers existants ;
 - La conservation et le renforcement de la haie longeant le ruisseau en limite sud-est, au titre de la Trame verte et bleue et de l'OAP thématique « Bocage » ;
 - Le maintien de l'inconstructibilité des bandes au nord et au sud ;
 - La préservation et le confortement des haies bordant le ruisseau vers la station d'épuration ;
 - Le recul des travaux du sol au pied des arbres, le cas échéant par une bande enherbée.
-
- *Conservation indispensable de la haie située à la limite sud-est des parcelles de la zone et qui longe le ruisseau. C'est un « corridor écologique » qui fait partie de la Trame Verte et Bleue. Elle a, de plus, une « fonctionnalité paysagère », comme le souligne l'atelier Urbanova qui a établi le dossier. Elle doit donc être protégée selon le règlement écrit et graphique de l'OAP thématique « Bocage ». (Cette haie mériterait d'être renforcée dans les parties inconstructibles.)*
 - *Inconstructibilité effective sur la bande de 20 m (partie nord de la zone) et celle de 10 m (partie sud de la zone), à la fois pour préserver le « réservoir biologique Vallée » de la Trame Verte longeant la partie basse de la zone, et permettre l'infiltration et l'épuration des eaux pluviales et de ruissellement avant qu'elles ne rejoignent le ruisseau longeant ces parcelles, puis le Grand Lay et le lac de Rochereau.*
 - *Préservation des haies importantes à droite de la route qui descend à la station d'épuration, de chaque côté du ruisseau (à sec à l'heure actuelle), qui prend sa source dans la partie haute de la haie.*
 - *Étoffer la partie haute de cette haie, de la source jusqu'à la rue du Moulin Gémot de Haut.*
 - *Éviter de travailler le sol trop près des arbres afin de ne pas endommager leurs racines et de permettre au ruissellement de s'infiltrer avant de rejoindre le ruisseau (une bande enherbée pourrait y être installée).*

Question du commissaire enquêteur :

- Le projet d'aménagement de la zone de Montifault prend-il pleinement en compte la préservation des haies existantes, notamment celles situées en limite du ruisseau, ainsi que les mesures de renforcement ou de replantation prévues afin de préserver les continuités écologiques ?
- L'implantation des futurs bâtiments, des voiries et des réseaux a-t-elle été définie de manière à limiter les incidences sur les milieux naturels existants (haies bocagères, arbres remarquables, bandes enherbées, fossés et zones de ruissellement) ? Dans l'affirmative, quelles dispositions concrètes sont prévues ?
- Quelles mesures seront mises en œuvre pendant la phase de travaux afin de préserver les espaces naturels et les éléments paysagers existants ? Il est notamment demandé de préciser les modalités d'organisation du chantier, les dispositifs de protection des haies, des arbres et des cours d'eau, ainsi que les prescriptions imposées aux entreprises pour limiter les impacts sur l'environnement.

Réponse collectivité MO :

La Communauté de commune prend acte des modifications demandées.

La zone 2AU de Montifaut est concernée par la possible implantation des entreprises concernées par le processus d'accompagnement des projets immobiliers d'entreprises développé dans le cadre de la Stratégie en Matière d'Economie Territoriale.

Ainsi, la première entreprise verra, à priori, son aboutissement par une reconstruction sur site (usine ayant fait l'objet d'un incendie). Le deuxième est actuellement accompagné dans la cadre du dispositifs « AMO Sobriété foncière de la Région Pays de la Loire mais l'issue reste encore incertaine puisque les contraintes de déconstruction sur site (état de l'usine actuelle, possibilité d'extension limitée...) sont importantes.

L'urgence engendrée par l'incendie de la première usine, l'incertitude sur le lieu de construction de la deuxième, ajouté à la surface constructible non disponible immédiatement sur la zone d'activités de Montifaut (2 ha) et à la desserte déjà existante en réseaux de la zone 2 Aue ont imposé la nécessité d'envisager l'ouverture à la constructibilité de la zone 2Aue.

L'enjeu à ce jour pour la réflexion PLUi, est de définir sur ce secteur une OAP qui permettra de répondre à l'ensemble des enjeux à la fois environnementaux et écologiques mais également économiques du secteur en tenant compte des contraintes existantes (enjeux de continuité écologique en proposant le renforcement de la trame bocagère par la replantation des arbres préconisés par le PLUi)

- Préserver les haies existantes, et créer, sur le pourtour du site, une haie d'essences locales variées, afin d'assurer une bonne intégration paysagère et de constituer une transition qualitative avec les espaces agricoles limitrophes, propre à limiter les conflits d'usage. Ces haies viennent compléter des haies résiduelles ou arbres existants.
- Préserver le fossé présent à l'Est
- Respecter une bande de recul inconstructible sur la frange Est du site, d'une largeur de 20m en partie Nord, et de 10m de large en partie Sud. Il s'agit d'une zone à dominante naturelle constituant un corridor écologique et jouant un rôle dans la gestion des eaux pluviales

De plus et dans la limite de la faisabilité technique et sous réserve de l'apparition d'autres contraintes, les OAP sectorielles de la MDC N°2 seront enrichies pour intégrer tout ou partie des demandes formulées, à savoir :

- Limiter les surfaces imperméabilisées,
- Privilégier des revêtements perméables hors circulations poids lourds, végétaliser et planter les aires de stationnement (ou les couvrir d'ombrières photovoltaïques) et favoriser la récupération des eaux de toiture pour un réemploi sur site.

La collectivité sera vigilante et exigeante lors des dépôts de construire des porteurs de projets. Ceci sera d'autant plus important qu'une fois le permis accordé, la collectivité n'aura plus de droit de regard sur la concrétisation du projet en phase travaux.

Nos revendications concernant les Bourgeries (Le Boupère)



Etat actuel des parcelles et état actuel des espaces naturels haies et arbres isolés.

- *Conservation impérative de la belle haie située au sud-est de la zone et qui longe le sentier pédestre.*
- *Conserver la bande enherbée qui la précède ainsi que le petit fossé (qui mériterait d'être élargi) entre cette bande enherbée et la culture actuelle.*
- *Création effective d'une haie d'essences locales, dont prunellier et aubépine monogyne, essences très présentes dans notre bocage et essentielles aux oiseaux frugivores.*
- *Pour être réellement efficace, cette haie devrait être multi-strates et d'une largeur de 1,50 m à 2 m.*
- *Conserver autant que possible les arbres isolés, en majorité des chênes et des frênes d'un certain âge.*
- *Implantation des futures constructions à 10 m minimum de ces deux haies afin d'éviter d'endommager les racines des arbres.*
- *Création de noues et récupération des eaux des toitures afin de gérer au mieux les eaux pluviales à la parcelle, conformément aux dispositions de l'OAP sectorielle*

destinée aux zones à vocation économique et aux principes de gestion des eaux pluviales par techniques douces et de limitation de l'imperméabilisation des sols.

Question du commissaire enquêteur :

- La Communauté de communes dispose-t-elle, à ce stade, d'un projet d'implantation ou d'un programme d'aménagement suffisamment défini pour la future occupation de cette zone d'activité ? Dans l'affirmative, quels en sont les principaux éléments ?
- Dans quelle mesure le projet d'aménagement envisagé permettra-t-il de prendre en compte les recommandations formulées par l'Association Écologique du Haut Bocage Vendéen, notamment en matière de préservation des haies, des milieux naturels et des continuités écologiques ?
- Quelles mesures d'évitement, de réduction et, le cas échéant, de compensation seront mises en œuvre lors de la phase de travaux afin de préserver les espaces naturels, les éléments paysagers existants et les fonctionnalités écologiques du site ? Il est également demandé de préciser les prescriptions environnementales qui seront imposées aux entreprises intervenant sur le chantier.

Réponse collectivité MO :

Le porteur de projet concerné par la zone 2AUE des Bourgeries est MDS. La société travaille actuellement à l'élaboration de son esquisse en lien avec le service urbanisme intercommunal également en charge de la production de la procédure d'ouverture à l'urbanisation.

La Communauté de commune accepte globalement de procéder aux modifications demandées. Dans la limite de la faisabilité technique et sous réserve de l'apparition d'autres contraintes, les OAP sectorielles des Bourgeries seront enrichies pour intégrer tout ou partie des demandes formulées, à savoir :

- La conservation de la haie sud-est longeant le sentier pédestre, ainsi que de la bande enherbée et du fossé attenants ;
- La création d'une haie d'essences locales multistrates en se référant à la liste définie à la P.19 de l'OAP thématique Bocage ;
- Le maintien des arbres isolés existants sauf incapacité technique avérée. En cas contraire, il sera demandé compensation ;
- Un recul des constructions par rapport aux haies afin de préserver les systèmes racinaires ;
- La gestion des eaux pluviales à la parcelle par techniques douces (noues, récupération des eaux de toiture).

La collectivité sera vigilante et exigeante lors des dépôts de construire des porteurs de projets. Ceci sera d'autant plus important qu'une fois le permis accordé, la collectivité n'aura plus de droit de regard sur la concrétisation du projet en phase travaux.

Nos revendications concernant les deux zones

- *Surfaces bitumées les plus réduites possible afin de minimiser la gestion des eaux polluées et des eaux pluviales.*
- *Perméabiliser les accès non indispensables aux poids lourds.*
- *Végétaliser les aires de stationnement et y planter des arbres (création d'ombre et de microclimats) ou installer des ombrières recouvertes de panneaux photovoltaïques.*
- *Récupération des eaux des toitures pour les réutiliser sur le site.*

Question du commissaire enquêteur :

L'association fait valoir que l'aménagement des zones d'activités devrait s'inscrire dans une démarche de sobriété foncière et environnementale. À ce titre, peut-on envisager que les OAP intègrent ou renforcent les principes énoncés ci-dessus ?

Réponse collectivité MO :

La Communauté de commune prend acte des modifications demandées. Dans la limite de la faisabilité technique et sous réserve de l'apparition d'autres contraintes, les OAP sectorielles de la MDC N°2 seront enrichies pour intégrer tout ou partie des demandes formulées, à savoir :

- Limiter les surfaces imperméabilisées, privilégier des revêtements perméables hors circulations poids lourds, et favoriser la récupération des eaux de toiture pour un réemploi sur site.

D'une manière générale, la communauté de communes est par essence intégrée à la réflexion portant sur la moindre consommation d'espace, la désimperméabilisations, le respect de l'environnement et la gestion des eaux pluviales.

D'autre part, la collectivité maîtrisant la propriété foncière des terrains concernés par l'opération, la cession est conditionnée à l'accord de la Commission Economie Territoriale qui analyse le projet en le confrontant à une grille d'analyse élaborée avec le CEREMA intégrant l'impact du projet sur son environnement.

Depuis l'arrivée de la Loi Climat et résilience en 2021, l'ensemble des documents doivent être adaptés aux enjeux environnementaux et ce dans un ordre précis qui débute par les documents supra-communaux. Le SCOT est en cours de « Climatisation ». En suivant, le PLUi devra être mis en cohérence avec le SCOT. La démarche est programmée pour l'année 2027, de même que la révision qui sera conduite sur plusieurs années.

Même si ce n'est pas l'objet de cette enquête publique, nous pensons qu'il serait judicieux de prévoir, lors de la conception des futurs bâtiments :

- *L'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures en tant qu'énergie renouvelable.*
- *Une réflexion sur les dispositifs de lutte contre la chaleur à mettre en place en prévision des futures canicules, dont il faudra prendre en compte l'intensification et la fréquence croissante.*

... »

Question du commissaire enquêteur :

Au-delà des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévues dans le cadre de la présente modification du PLUi, de quels leviers dispose la Communauté de communes pour inciter, lors de la mise en œuvre des projets d'implantation industrielle, les futurs porteurs de projet à prendre en considération les recommandations formulées par l'Association Écologique du Haut Bocage Vendéen et, le cas échéant, à les intégrer dans leurs prescriptions de conception et de réalisation ?

Réponse collectivité MO :

La Communauté de commune prend acte des avis exprimés. Ces observations relèvent de la conception des futurs bâtiments et non du champ de la présente modification.

Cet avis ne nécessite aucune évolution du dossier de modification de droit commun n°2.

Par contre à ce jour, l'instruction des permis de construire passe par une exigence d'application des lois en matière de production d'énergies renouvelables (Loi APERE et Code de la Construction, qui obligent les nouveaux bâtiments de plus de 500m² à se doter de panneaux photovoltaïques ou de toitures végétalisées.

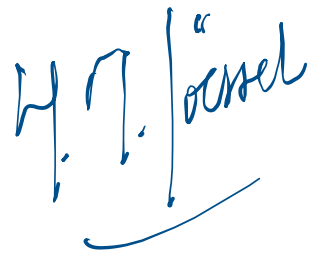
Des obligations s'imposent également pour ce qui concerne la création de nouveaux parkings). Nous travaillons actuellement à la mise en œuvre d'opérations d'autoconsommation collective. Notre schéma directeur en matière de gestion des eaux pluviales va imposer la gestion des eaux pluviales à la parcelle, ce que nous prônons d'ores et déjà au niveau de l'instruction.

Le Collectivité propose systématiquement une phase de pré-instruction aux porteurs de projet et à leur maître d'œuvre en amont du dépôt du permis de construire. C'est dans ce cadre qu'ils sont incités à prendre en compte les enjeux environnementaux.

Fait à Noirmoutier-en-l'Île

Le 27 août 2026

Par Hervé Joëssel (Commissaire
enquêteur)

A handwritten signature in blue ink, reading "H. Joëssel". The signature is stylized, with the first name "H." and the last name "Joëssel" written in a cursive-like script. There is a long horizontal stroke underneath the signature.