Pays de Pouzauges
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Communauté de communes du Pays de Pouzauges



Modification de Droit Commun N°2

prescrite par arrêté communautaire du 27/11/2025

MDC N°2 APPROUVÉE LE : 03/11/2026

NOTICE DE PRESENTATION ET DE JUSTIFICATION

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

- Prescrit le 13 octobre 2015
- Arrêté le 9 avril 2019
- Approuvé le 14 janvier 2020

Vu pour être annexé à la délibération,
Madame la Présidente

atelierurbanova
urbanisme & architecture

Eau-Méga
Conseil en Environnement

LAVALETTE
Avocats conseils

SOMMAIRE

SOMMAIRE 1

1. PRESENTATION DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN 2

1.1. Contexte et historique de la planification 2
1.2. Objet de la modification de droit commun 2
1.3. Modification du règlement graphique 3
1.4. Modification d'OAP sectorielles 5

2. PARTIE JUSTIFICATIVE 7

2.1. L'ouverture de 2 zones 2AUE, une réponse à des besoins économiques récurrents, pour remédier à un déficit d'opportunités foncières 7
2.2. Justification spécifique de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE de Montifaut, sur la commune de Pouzauges 11
2.3. Justification spécifique de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE des Bourgeries, sur la commune du Boupère 12

3. COMPATIBILITE DE LA PRESENTE MODIFICATION DE DROIT COMMUN AVEC LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR 17

3.1. Conformité avec le Code de l'urbanisme 17
3.2. Compatibilité avec l'économie générale du PLUi 20
3.3. Compatibilité avec les documents de portée supérieure 21
3.4. Evolution du tableau des superficies de zones 29

4. PRISE EN COMPTE DES AVIS DES PPA ET DES OBSERVATIONS DE L'ENQUETE PUBLIQUE 30

4.1. Cadre juridique de l'approbation 30
4.2. Déroulement de la consultation et de l'enquête publique 30
4.3. Avis des personnes publiques associées et suites données 31
4.4. Observations du public : contribution de l'Association Écologique du Haut Bocage Vendéen 32
4.5. Conclusions du commissaire enquêteur 35
4.6. Récapitulatif des modifications apportées au dossier après l'enquête publique 35
4.7. Portée des modifications au regard de l'économie générale du projet 36

NOTE DE PRESENTATION ET DE JUSTIFICATION

1. Présentation de la modification de droit commun

1.1. Contexte et historique de la planification

La Communauté de Communes du Pays de Pouzauges (10 communes, env. 23 500 habitants, environ 32 000 ha) dispose aujourd'hui d'un document d'urbanisme, un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 14 janvier 2020, qui a depuis fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution, à savoir :

- Modification simplifiée N° 1 approuvée le 23 juin 2021.
- Modification Simplifiée N° 2 approuvée Le 8 février 2022
- Modification Simplifiée N° 3 approuvée le 7 février 2023
- Révision Allégée N° 1 approuvée le 04 avril 2023
- Modification Simplifiée N°4 approuvée le 23 septembre 2025
- Modification de Droit Commun N° 1 approuvée le 16 décembre 2025

Depuis, de nouveaux enjeux sont apparus sur le territoire, des projets ont vu le jour nécessitant d'apporter des ajustements au PLUi. La Communauté de communes du Pays de Pouzauges engage une **modification de droit commun n°2 de son PLUi**. Cette nouvelle procédure répond à un **besoin économique urgent**, identifié comme stratégique pour le territoire : la mise à disposition des acteurs économiques de nouvelles surfaces à urbaniser à vocation économique.

Le choix d'une **modification de droit commun** a été arrêté, la procédure relevant des dispositions des articles **L.153-36 à L.153-41 du Code de l'urbanisme**, dès lors qu'il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation des zones à urbaniser sans remettre en cause les orientations générales du PADD.

1.2. Objet de la modification de droit commun

La présente modification de droit commun porte sur les objets suivants :

1. **Modification du règlement graphique**

- Modifications de zonage
  - Changement de zonage 2AUE en 1AUE, au sein de la Zone d'activités économiques des Bourgeries, sur la commune du Boupère
  - Changement de zonage 2AUE en 1AUE, au sein de la Zone d'activités économiques de Montifaut, sur la Commune de Pouzauges
- Ajout de prescriptions
  - Ajout de 2 périmètres d'OAP sectorielles au sein du règlement graphique, englobant les zones 1AUE nouvellement créées

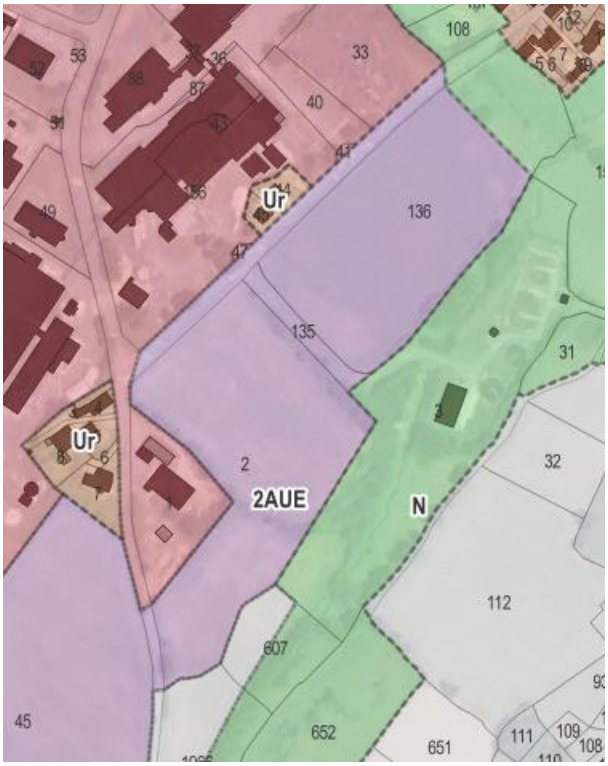
2. **Création d'OAP sectorielles**
   - Création d'une OAP sectorielle englobant la nouvelle zone 1AUE au sein de la Zone d'activités économiques des Bourgeries, sur la commune du Boupère
   - Création d'une OAP sectorielle couvrant la nouvelle zone 1AUE au sein de la Zone d'activités économiques de Montifaut, sur la Commune de Pouzauges

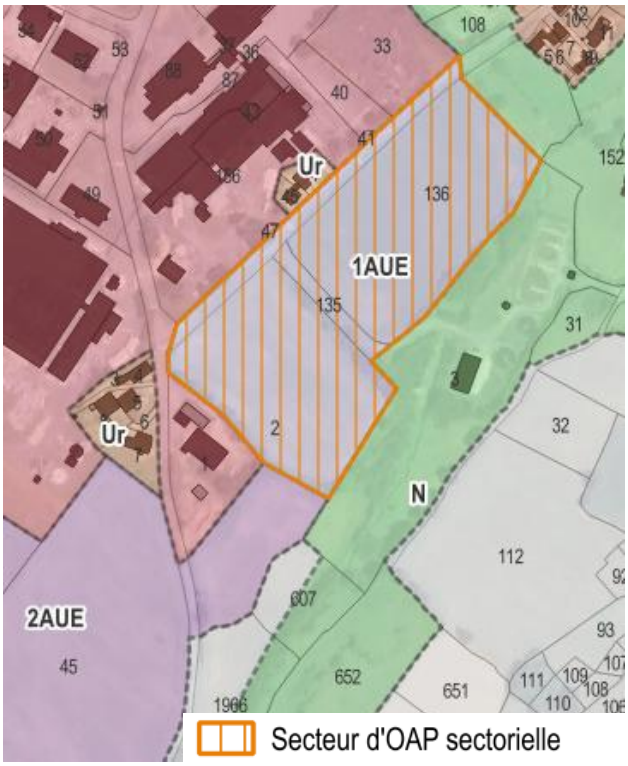
1.3. Modification du règlement graphique

1.3.1. Modification du règlement graphique au sein de la ZAE de Montifaut, à Pouzauges

La modification du règlement graphique consiste en :

- La transformation de 42 932 m² (4,29 ha) de zone 2AUE en 1AUE au Nord-Est de l'actuelle zone 2AUE
- La création d'un périmètre d'OAP sectorielle de même surface (4,29 ha) couvrant la zone 1AUE nouvellement créée

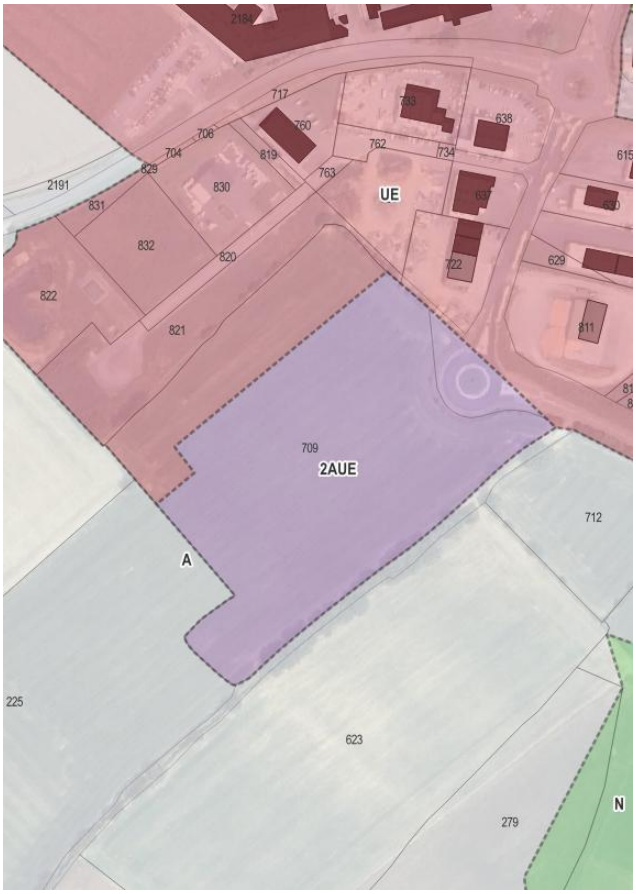


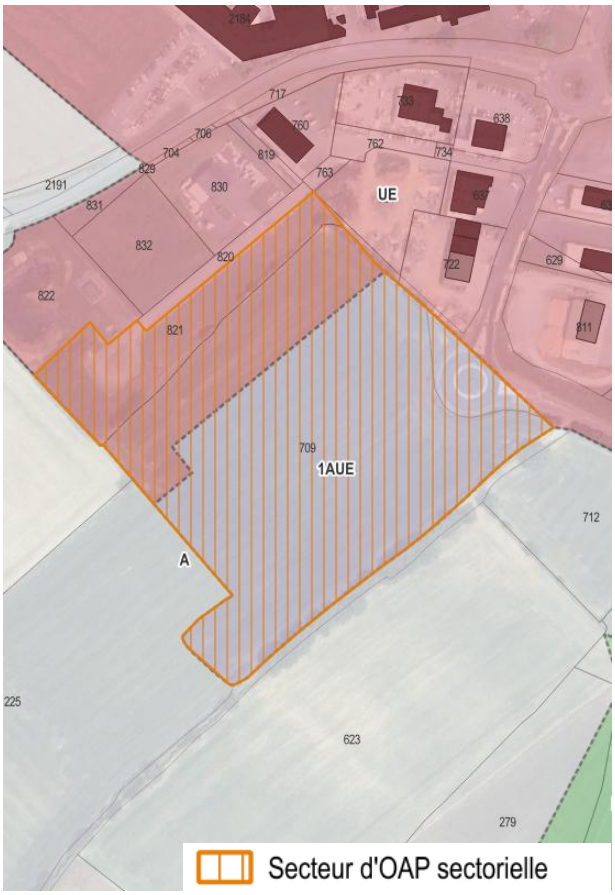


1.3.2. Modification du règlement graphique au sein de la ZAE des Bourgeries, au Boupère

La modification du règlement graphique consiste en :

- La transformation intégrale de la zone 2AUE en 1AUE, pour une surface totale de 28 966 m² (2,9 ha)
- La création d'un périmètre d'OAP sectorielle englobant la zone 1AUE nouvellement créée, ainsi qu'une partie de la zone UE restant à aménager, pour une surface totale de 4,34 ha

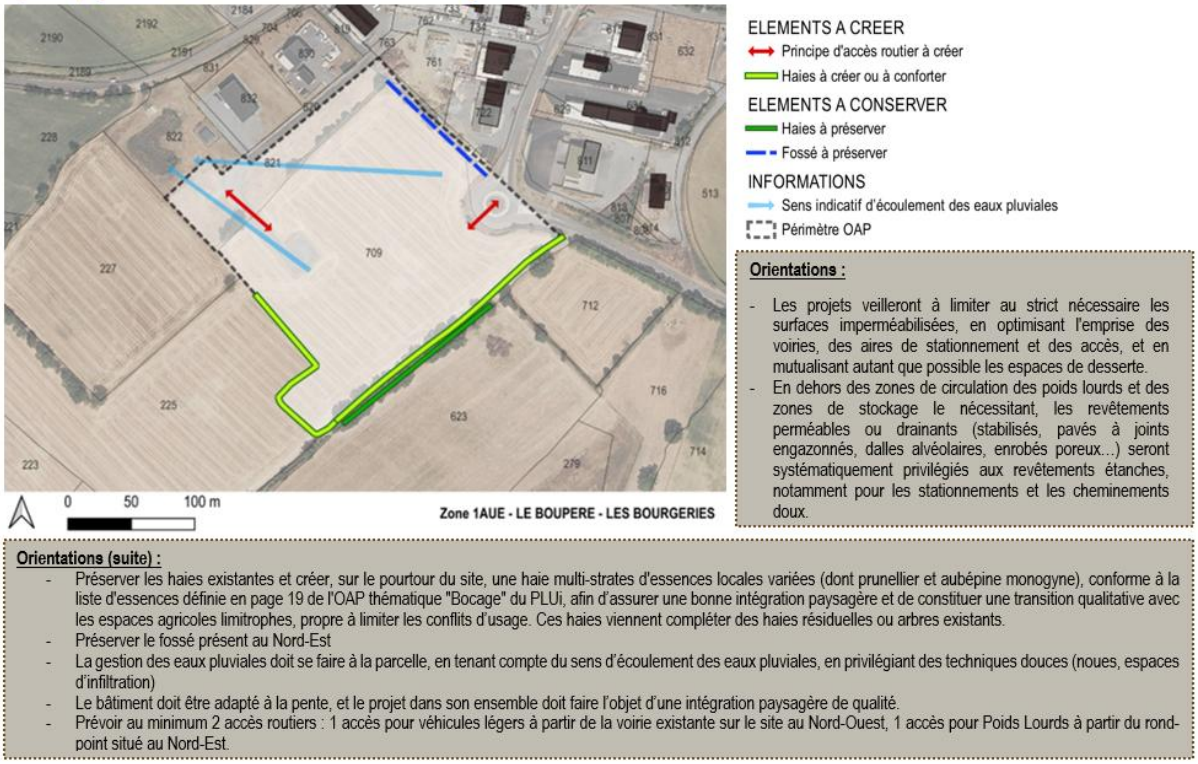




1.4. Modification d'OAP sectorielles

1.4.1. Création d'une OAP sectorielle de 4,34 ha au sein de la ZAE des Bourgeries, au Boupère

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



Orientations :

- Les projets veilleront à limiter au strict nécessaire les surfaces imperméabilisées, en optimisant l'emprise des voiries, des aires de stationnement et des accès, et en mutualisant autant que possible les espaces de desserte.
- En dehors des zones de circulation des poids lourds et des zones de stockage le nécessitant, les revêtements perméables ou drainants (stabilisés, pavés à joints engazonnés, dalles alvéolaires, enrobés poreux...) seront systématiquement privilégiés aux revêtements étanches, notamment pour les stationnements et les cheminements doux.

Orientations (suite) :

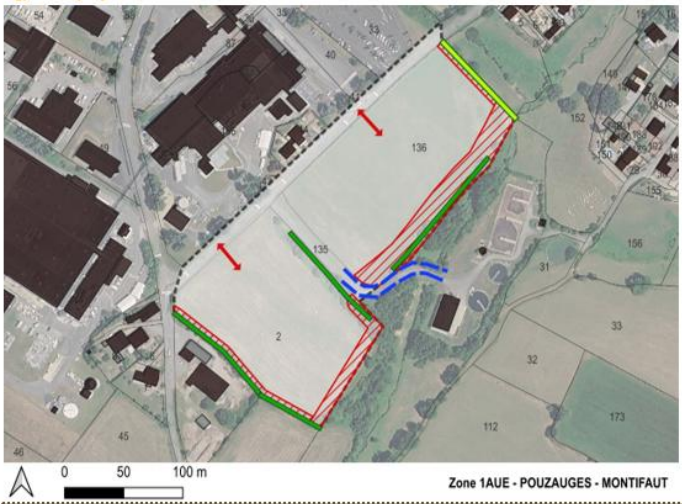
- Préserver les haies existantes et créer, sur le pourtour du site, une haie multi-strates d'essences locales variées (dont prunellier et aubépine monogyne), conforme à la liste d'essences définie en page 19 de l'OAP thématique "Bocage" du PLUi, afin d'assurer une bonne intégration paysagère et de constituer 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, en privilégiant des techniques douces (noues, espaces d'infiltration)
- 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.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle a pour but d'assurer l'insertion paysagère et la qualité environnementale de la nouvelle zone ouverte à l'urbanisation. Les prescriptions contenues dans cette OAP se déclinent ainsi :

- Les projets veilleront à limiter au strict nécessaire les surfaces imperméabilisées, en optimisant l'emprise des voiries, des aires de stationnement et des accès, et en mutualisant autant que possible les espaces de desserte.
- En dehors des zones de circulation des poids lourds et des zones de stockage le nécessitant, les revêtements perméables ou drainants (stabilisés, pavés à joints engazonnés, dalles alvéolaires, enrobés poreux…) seront systématiquement privilégiés aux revêtements étanches, notamment pour les stationnements et les cheminements doux.
- Préserver les haies existantes et créer, sur le pourtour du site, une haie multi-strates d'essences locales variées (dont prunellier et aubépine monogyne), conforme à la liste d'essences définie en page 19 de l'OAP thématique "Bocage" du PLUi, 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, en privilégiant des techniques douces (noues, espaces d'infiltration)
- 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.

1.4.2. Création d'une OAP sectorielle de 4,29 ha au sein de la ZAE de Montifaut, à Pouzauges

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



ELEMENTS A CREER
Principe d'accès routier à créer
Haies à créer ou à conforter
ELEMENTS A CONSERVER
Haies à préserver
Fossé à préserver
Bande de recul inconstructible
INFORMATIONS
Périmètre OAP

Orientations :

- Les projets veilleront à limiter au strict nécessaire les surfaces imperméabilisées, en optimisant l'emprise des voiries, des aires de stationnement et des accès, et en mutualisant autant que possible les espaces de desserte.
- En dehors des zones de circulation des poids lourds et des zones de stockage le nécessitant, les revêtements perméables ou drainants (stabilisés, pavés à joints engazonnés, dalles alvéolaires, enrobés poreux…) seront systématiquement privilégiés aux revêtements étanches, notamment pour les stationnements et les cheminements doux.

Orientations (suite) :

- Préserver les haies existantes, et créer, sur la frange Nord du site, une haie multi-strates d'essences locales variées (dont prunellier et aubépine monogyne), conforme à la liste d'essences définie en page 19 de l'OAP thématique "Bocage" du PLUi, 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, en privilégiant des techniques douces (noues, espaces d'infiltration)
- 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, 1 pour la partie Nord.
- Respecter une bande de recul inconstructible : de 5m sur les franges Nord et Sud, de 20m sur la frange Est (partie Nord), et de 10m de large sur la frange Est (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.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle a pour but d'assurer l'insertion paysagère et la qualité environnementale de la nouvelle zone ouverte à l'urbanisation. Les prescriptions contenues dans cette OAP se déclinent ainsi :

- Les projets veilleront à limiter au strict nécessaire les surfaces imperméabilisées, en optimisant l'emprise des voiries, des aires de stationnement et des accès, et en mutualisant autant que possible les espaces de desserte.
- En dehors des zones de circulation des poids lourds et des zones de stockage le nécessitant, les revêtements perméables ou drainants (stabilisés, pavés à joints engazonnés, dalles alvéolaires, enrobés poreux…) seront systématiquement privilégiés aux revêtements étanches, notamment pour les stationnements et les cheminements doux.
- Préserver les haies existantes, et créer, sur la frange Nord du site, une haie multi-strates d'essences locales variées (dont prunellier et aubépine monogyne), conforme à la liste d'essences définie en page 19 de l'OAP thématique "Bocage" du PLUi, 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, en privilégiant des techniques douces (noues, espaces d'infiltration)
- 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 : de 5m sur les franges Nord et Sud, de 20m sur la frange Est (partie Nord), et de 10m de large sur la frange Est (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.

2. Partie justificative

2.1. L'ouverture de 2 zones 2AUE, une réponse à des besoins économiques récurrents, pour remédier à un déficit d'opportunités foncières

2.1.1. La nécessité d'anticiper les besoins économiques dans des temporalités distinctes de la planification

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs concernés s'inscrit dans une logique **d'anticipation des besoins fonciers économiques à l'échelle intercommunale.**
Les dynamiques d'implantation et de développement des entreprises obéissent en effet à des **temporalités opérationnelles courtes**, liées notamment :

- Aux cycles d'investissement industriel,
- Aux opportunités de marché,
- Aux contraintes d'organisation productive ou logistique,
- Aux aléas pouvant affecter les outils de production.

À l'inverse, les procédures d'évolution des documents d'urbanisme s'inscrivent dans des délais longs, incompatibles avec la réactivité attendue pour l'accueil de projets économiques.
Dans ce contexte, la mobilisation anticipée de réserves foncières identifiées constitue une **condition nécessaire au maintien de l'attractivité économique du territoire et à sa capacité à répondre, dans des délais compatibles, aux projets d'implantation ou d'extension des entreprises.**

2.1.2. Une faible disponibilité foncière au sein des zones d'activités existantes

La communauté de communes dispose d'environ 11 hectares en zone UE, cessibles immédiatement. Néanmoins, **la parcelle la plus grande disponible propose 1,4** hectare, ce qui est insuffisant au regard des projets industriels de taille moyenne ou importante susceptibles de s'implanter sur le territoire.

Les autres parcelles disponibles sont dédiées à des activités de type artisanat de production ou activités tertiaires.

Les disponibilités foncières correspondent **majoritairement à des parcelles de petite taille**, peu adaptées à l'accueil de projets industriels nécessitant des emprises plus importantes.

Parallèlement, plusieurs projets d'implantation ou de développement sont actuellement à l'étude sur le territoire, impliquant des besoins de fonciers mobilisables à court terme.

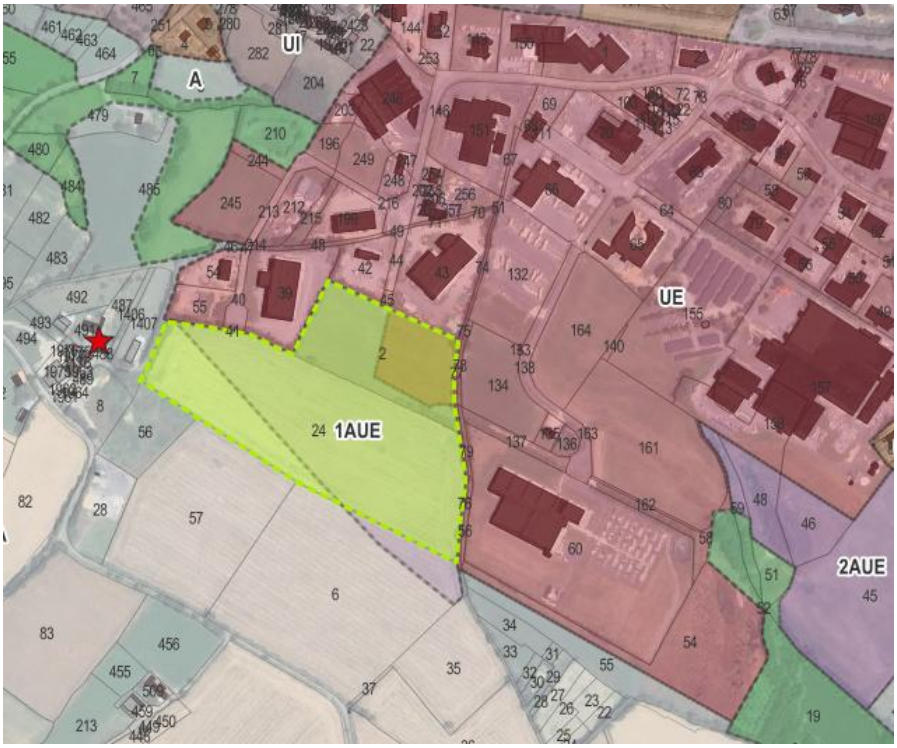
COMMUNE	ZAE	Ref. cadastrale	Surface en zone UE (ha)
POUZAUGES	MONTIFAUT	182 AO 245	0,89
POUZAUGES	MONTIFAUT	182 AR 139 P	1,40
POUZAUGES	FIEF ROLAND	182 AN 322 P	0,55
POUZAUGES	FIEF ROLAND	182 AN 332	0,11
LA MEILLERAIE-TILLAY	LA GARE	140 ZD 99	0,82
LA MEILLERAIE-TILLAY	L'ORANGERIE	/	-
LA MEILLERAIE-TILLAY	LE GRAND PRE	/	-
SEVREMONT	LA BLAUDERIE	90 ZI 34	0,33
SEVREMONT	LA BLAUDERIE	90 ZI 48 P	1,07
SEVREMONT	LA BLAUDERIE	90 ZI 45	0,71
SEVREMONT	L'EPAUD	90 257 ZL 184	0,86
SEVREMONT	L'EPAUD	90 257 ZL 183	0,04
SEVREMONT	LE PUY LAMBERT	/	-
SEVREMONT	LES ROCHES D'EAU	/	-
SEVREMONT	LE GUITTION	90 63 C 1557	0,55
SEVREMONT	VAL DE SEVRE	90 180 A 2503	0,24
SEVREMONT	VAL DE SEVRE	90 180 A 2312 P	0,15
SAINT-MESMIN	LA VALLEE	254 B 1350	0,56
LE BOUPERE	LES BOURGERIES	31 C 818	0,43
LE BOUPERE	RICHEBONNE	/	-
MONSIREIGNE	LA BROUSSE	145 ZP 306	0,17
REAUMUR	LA PLANCHE-BOUILLARD	187 ZD 27	0,48
REAUMUR	LA PLANCHE-BOUILLARD	187 ZD 28	0,22
REAUMUR	LA CHANTERIE	/	-
CHAVAGNE-LES-REDOUX	PONT-AUX-CHEVRES	66 ZA 19	1,12
TALLUD SAINTE-GEMME	LA VENDRIE	287 E 718	0,15
TALLUD SAINTE-GEMME	LA VENDRIE	287 B 638	0,11
MONTOURNAIS	QUATRE-VENTS	/	
TOTAL			**10,96**

FOCUS SUR LE VENDEOPOLE : Des disponibilités foncières accessibles uniquement à partir de fin 2028

Le Vendéopôle du Pays de Pouzauges se situe au Sud de la commune de Pouzauges.

La tranche 2 du Vendéopôle est localisée au Sud-Est, en lien avec la rue Antoine-Auguste Parmentier et l'impasse Joseph Cugnot

Cette tranche, d'une surface d'environ 8ha, fait actuellement l'objet d'une procédure de révision allégée en vue de réajuster l'enveloppe foncière jusqu'ici grevée par la présence d'un vaste emplacement réservé communautaire. Cette procédure doit aboutir en début d'année 2027.

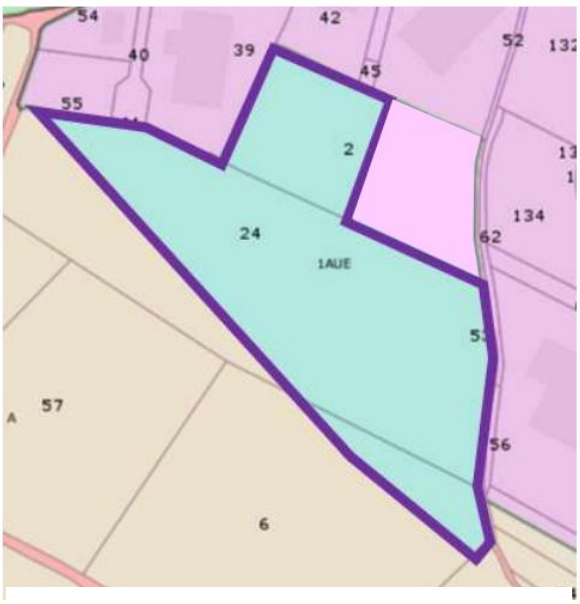


Il sera ensuite nécessaire de réaliser des études environnementales, un permis d'aménager puis de viabiliser les terrains. Les enveloppes foncières destinées à la vente ne pouvant, dans le cadre d'un lotissement, être cédées avant la fin des travaux, elles ne seront donc disponibles que d'ici fin 2028.

Dans le cadre de la modification simplifiée n°4 du PLUi (approbation fin 2025), le Vendéopole a subi deux modifications :

- La suppression de l'emplacement réservé ceinturant la zone au Sud
- La modification de l'enveloppe 1AUE par le retrait d'une enveloppe foncière située au Nord de la Tranche 2 afin de la rendre au zonage UE.

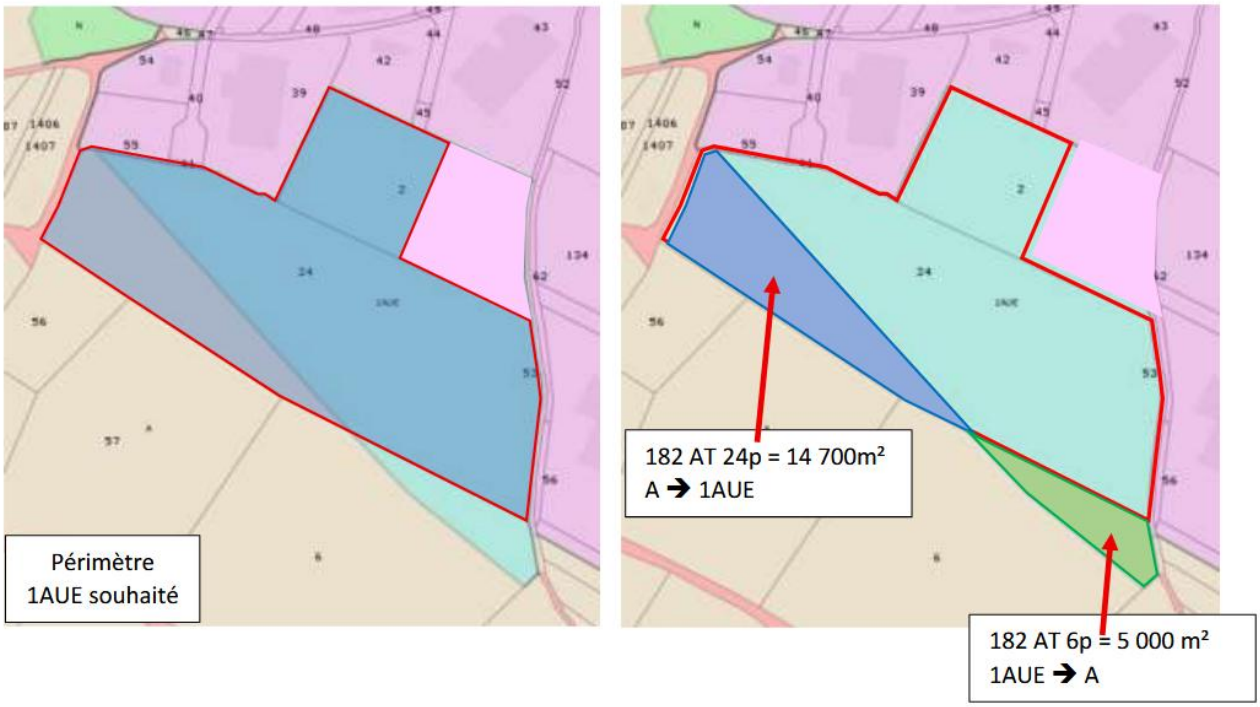
L'emplacement réservé ayant été levé, le périmètre du zonage 1AUE demeure à cheval sur deux parcelles cadastrales. Afin de pouvoir déposer un projet d'aménagement sur l'ensemble de la zone du Vendéopole, le zonage 1AUE doit désormais être adapté au parcellaire.



Périmètre 1AUE suite Modification simplifiée 4 - 2025

Par délibération CC27012604 en date du 27 janvier 2026, le Conseil Communautaire a approuvé le lancement d'une procédure de révision allégée répondant aux considérations de l'article L 153-34 du code de l'Urbanisme et portant sur la rectification du zonage de la zone d'activité du Vendéopôle sur la commune de Pouzauges.

Le principe porté par la procédure sera de rendre au zonage A une partie de la parcelle 182 AT 24 actuellement zonée 1AUE pour une surface d'environ 5 000 m². En contrepartie, il serait nécessaire de réintroduire en 1AUE une portion de la parcelle 182 AT 6 d'une surface d'environ 14 700 m² actuellement zonée en A.



Dans l'hypothèse où aucune étude d'impact environnemental ne serait imposée par l'autorité environnementale, les **lots ne seraient accessibles à la vente et au dépôt de permis de construire dans le meilleur des cas qu'à l'automne 2028.**

Afin de permettre l'implantation d'entreprises de grande taille sur le territoire du Pays de Pouzauges dans les meilleurs délais, il n'est pas possible de tabler uniquement sur l'éventuelle disponibilité foncière future du Vendéo-pôle de Pouzauges. Il convient donc d'envisager dès à présent l'ouverture à l'urbanisation de 2 zones 2AUE, sur Le Boupère et Pouzauges.

2.1.3. Une offre foncière existante quantitativement disponible mais qualitativement inadaptée

Le diagnostic foncier des zones d'activités existantes met en évidence une situation contrastée.

Si des disponibilités foncières subsistent — de l'ordre de 11 hectares à l'échelle intercommunale — celles-ci se caractérisent par :

- Une fragmentation parcellaire importante ;
- Une prédominance de terrains de petite taille ;
- Une superficie maximale d'environ 1,4 hectare par lot.

Cette configuration limite la capacité d'accueil du territoire pour des projets industriels nécessitant des emprises foncières plus conséquentes, qu'il s'agisse d'unités de production, de plateformes logistiques, ou de projets combinant production, stockage et tertiaire associé.

L'ouverture à l'urbanisation de 2 zones 2AUE de 4,3 ha et 2,9 ha, pour une surface cumulée d'environ 7,2 ha, vise ainsi à compléter l'offre foncière existante en proposant des disponibilités adaptées à des projets de taille intermédiaire ou d'envergure, aujourd'hui non satisfaits par le stock foncier disponible.

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de ces deux zones 2AUE répond à une logique d'anticipation et de gestion prévisionnelle de l'offre foncière économique à l'échelle intercommunale.

2.1.4. Une évolution inscrite dans la logique du PLUi

Les évolutions portées par la présente modification s'inscrivent dans une logique de mise en œuvre progressive du document d'urbanisme, sans remise en cause de son économie générale.

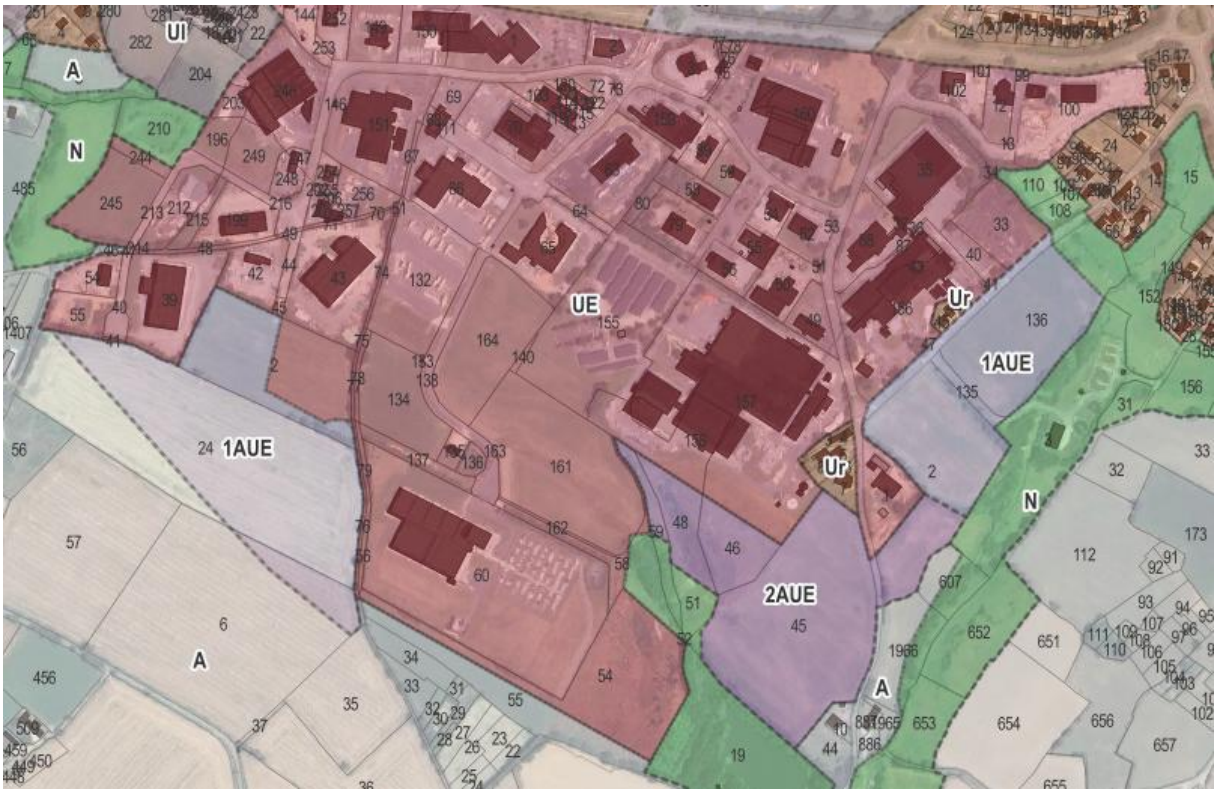
Les secteurs concernés :

- Sont déjà identifiés dans le PLUi comme ayant vocation à accueillir des activités économiques ;
- S'inscrivent donc dans la stratégie de développement du territoire ;
- Sont classés en zone 2AUE, traduisant leur vocation à être ouverts à l'urbanisation à terme ;
- S'inscrivent en continuité de zones d'activités existantes, sans création de polarités nouvelles.

La modification ne crée donc pas de nouvelle consommation d'espaces à vocation économique non anticipée, mais ajuste le phasage d'ouverture de secteurs déjà programmés.
La présente modification ne modifie donc ni la destination des sols, ni la localisation des polarités économiques.
Elle se limite à adapter le phasage d'ouverture de secteurs déjà programmés, dans une logique de mise en œuvre progressive du document d'urbanisme.
Les surfaces ouvertes à l'urbanisation demeurent proportionnées aux besoins identifiés et limitées à des extensions immédiates de zones existantes.

2.2. Justification spécifique de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE de Montifaut, sur la commune de Pouzauges

La future zone 1AUE de Montifaut s'inscrit en continuité directe, à l'Est, de la principale zone industrielle intercommunale, dont elle constitue l'extension logique à moyen terme. Le foncier appartient intégralement à la Communauté de Communes du Pays de Pouzauges.



Le secteur concerné a récemment fait l'objet de plusieurs manifestations d'intérêt et de réflexions d'implantation de la part d'acteurs économiques, ayant donné lieu à des premiers travaux d'analyse et d'études à l'échelle du territoire. Si ces démarches n'ont pas, à ce stade, abouti à des projets formalisés, elles témoignent néanmoins d'un intérêt réel pour ce site et de son potentiel d'accueil pour des activités économiques.

Dans ce contexte, la Communauté de communes souhaite anticiper ces dynamiques et se doter d'une capacité foncière immédiatement mobilisable, afin de pouvoir répondre, dans des délais compatibles avec les temporalités des entreprises, à toute opportunité d'implantation qui viendrait à se concrétiser.

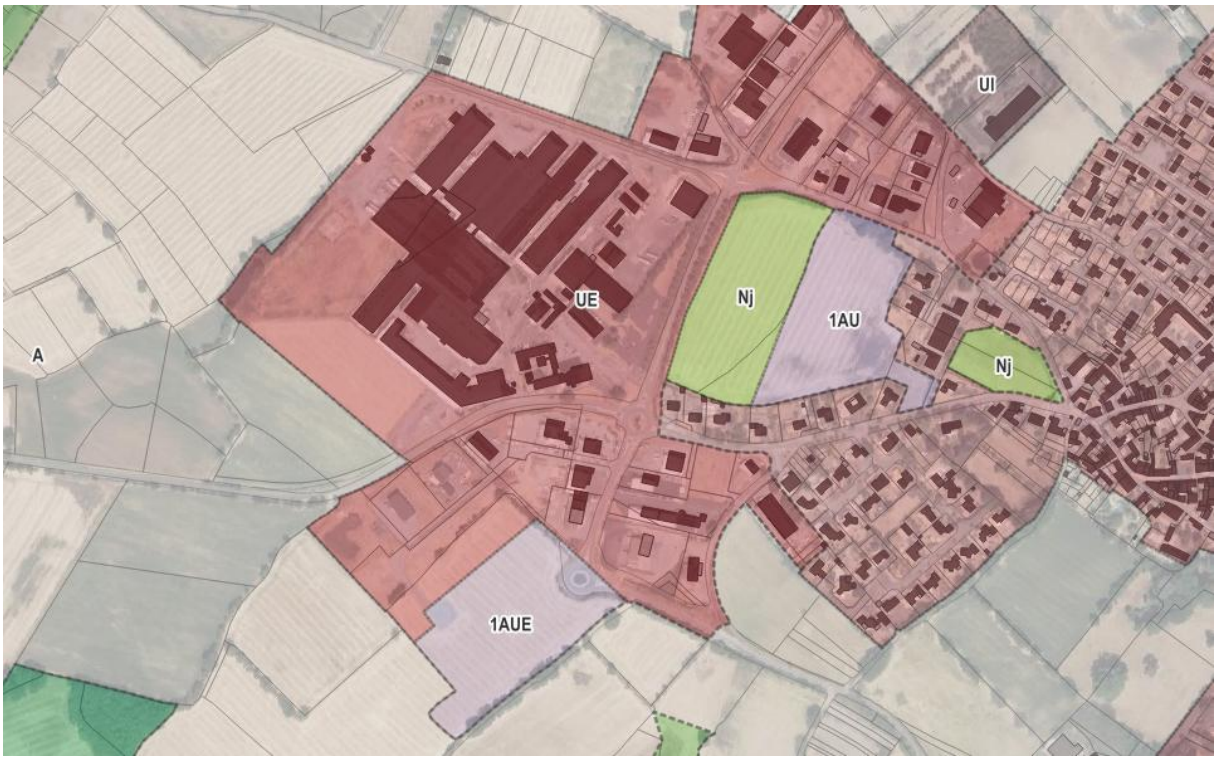
L'ouverture à l'urbanisation du secteur de Montifaut vise donc à :

- Diversifier la typologie de l'offre foncière économique ;
- Garantir la capacité d'accueil de projets industriels de taille intermédiaire à importante (nécessitant 1,5 ha et plus)

2.3. Justification spécifique de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE des Bourgeries, sur la commune du Boupère

2.3.1. Une réponse à un besoin économique identifié

La future zone 1AUE des Bourgeries s'inscrit en continuité directe, au Sud, de la zone d'activités des Bourgeries, au Boupère, dont elle constitue l'extension logique. Le foncier appartient intégralement à la Communauté de Communes du Pays de Pouzauges.



2.3.2. Une réponse à un besoin économique identifié

L'ouverture à l'urbanisation du secteur des Bourgeries s'inscrit dans la réponse à un besoin foncier exprimé par une entreprise historiquement implantée sur le territoire intercommunal.

- Le groupe MDS-Neoform projette la création d'une nouvelle unité de production afin de rationaliser son organisation logistique et industrielle, aujourd'hui éclatée entre plusieurs sites vendéens et choletais. Le projet vise à **regrouper les activités**, à améliorer la performance industrielle et à accompagner la montée en charge de la production.
- Le groupe MDS a pour projet de regrouper ses sites actuels d'assemblage de meubles de La Flocellière (4000 m²) et de production de plans de travail stratifiés de Saint Michel Mont Mercure pour investir dans une nouvelle usine lui permettant d'augmenter ses volumes de production.
- Le bâtiment sera une usine, avec une partie production (8500m2, une partie stockage (2000m2), des bureaux et des quais de chargement/déchargement.
- L'usine serait positionnée sur une surface d'environ 32 000m2 soit 3,2 hectares et la surface bâtie (emprise au sol) serait de 10 000m2.
- La main d'œuvre de l'entreprise est locale et formée. Celle-ci souhaite garder ses employés sur site, et éviter la délocalisation des effectifs.
- L'objectif pour le groupe est de commencer la production dans la nouvelle usine en octobre 2028.
- Le projet est aujourd'hui conditionné à l'ouverture immédiate du foncier.

2.3.3. Un projet avancé et crédible

- L'entreprise a prospecté plusieurs territoires pour son implantation d'usine (agglomération de CHOLET, CC des Herbiers et de Pouzauges) et a arbitré en faveur du 2AUE au Boupère.
- Le 09/12/2025, les dirigeants de l'entreprise ont présenté à la CCPP leur projet. Une implantation de l'usine, sous format DWG, a été présentée lors de cette réunion.

2.3.4. Une absence d'alternative foncière sur le territoire

Première hypothèse envisagée : l'implantation du projet sur le site existant, le site actuel d'OPF (groupe MDS) sur la ZAE de l'Epaud, à Saint-Michel Mont Mercure.
Ce site a été écarté pour les raisons suivantes :

- Peu de marges pour envisager des extensions sur site : la surface projetée n'était pas suffisante pour accueillir le projet d'usine, malgré un travail mené avec la communauté de communes pour faire de la densification. La surface du bâti envisagé dépassait celle du foncier disponible.
- L'entreprise n'est pas en maîtrise du foncier et du bâtiment qu'elle occupe (bail commercial).
- Des dessertes et accès routiers non adaptés aux flux de camions projetés.
- Les contraintes imposées par l'ICPE limitent les possibilités d'extension notamment liées à la présence de bâtiments mitoyens du site.
- De plus, une reconstruction sur les sites actuels impliquerait l'arrêt de la production, ce qui n'est pas soutenable dans le secteur d'activité du groupe MDS.
- Les premières discussions pour la construction de la nouvelle usine sur le site d'OPF ont vite démontré l'impossibilité de réaliser l'usine imaginée sur site. Trop de contraintes ICPE et de DECI notamment.

Autres sites envisagés : les autres Zones d'activités existantes sur le territoire
Ces sites ont été écartés pour les raisons suivantes :

- Comme l'indique le tableau des disponibilités foncières présenté en page 9, la communauté de communes dispose d'environ 11 hectares en UE cessible immédiatement. Néanmoins, la parcelle la plus grande disponible propose 1,4 hectare, ce qui est insuffisant au regard du projet industriel présenté par le groupe MDS.
- Les autres parcelles disponibles sont dédiées à des activités type artisanat de production ou activités tertiaires.

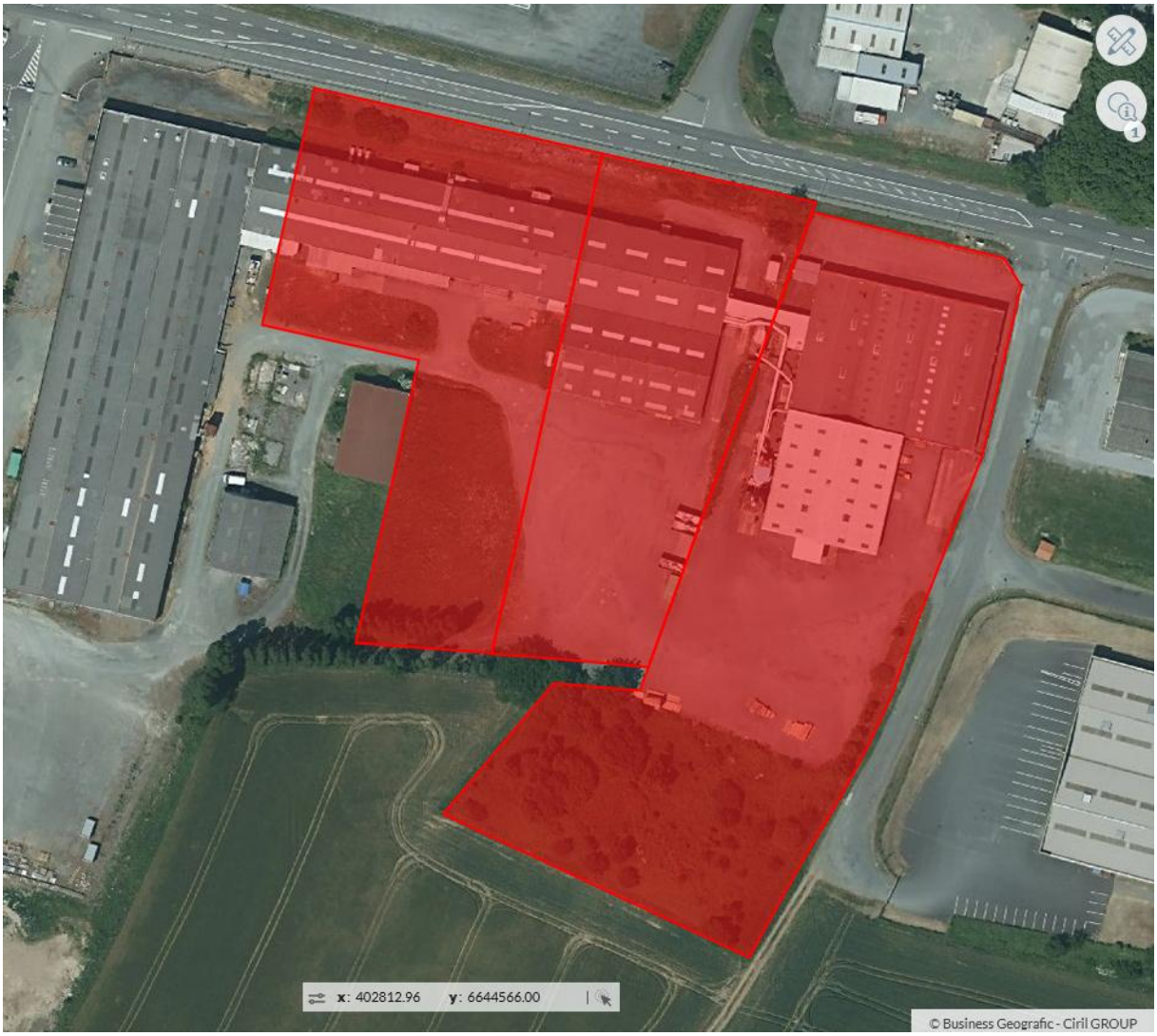
Arguments en faveur du site retenu

- La zone des Bourgeries fait partie des zones d'activité dites de « maillage mixte de l'écosystème », sur la base de la hiérarchisation des ZAE du Schéma de cohérence territoriale. Elle est désignée comme une zone prioritaire d'implantation de l'artisanat de production. Elle est considérée comme une ZAE majeure.
- Une emprise foncière proportionnée aux besoins : Le projet présenté par le groupe absorbe l'entièreté du 2AUE prévue à l'ouverture à l'urbanisation. La proportion entre la surface de l'usine et la surface de la parcelle est cohérente.
- Pour répondre à la demande de l'entreprise à l'automne 2028, la zone 2AUE aux Bourgeries est la seule solution réaliste à court terme.

2.3.5. La revalorisation des sites existants

L'entreprise MDS fonctionne actuellement sur deux sites, tous les deux implantés sur la commune de Sèvremont :

Site de la ZAE de l'Epaud, à Sèvremont :



Le groupe MDS va libérer au cours de l'année 2027 le site qu'il occupe actuellement au sein de la ZAE de l'Epaud, à Sèvremont (cf. plan ci-dessus), dont il est locataire. Le site fait environ 2,3 hectares et a une surface de bâti d'environ 5800 m2.
Les services de la communauté de communes ont rencontré les propriétaires des lieux afin de travailler ensemble activement à trouver des repreneurs à leur bâtiment, que ce soit en location ou en acquisition. La configuration des lieux et l'emplacement du site en font un lieu idéal pour un projet industriel d'envergure, en entrée de territoire.
Les bâtiments pourraient également être scindés en plusieurs cellules (le bâtiment à l'Est peut être totalement indépendant), pour accueillir plusieurs types d'activités.
Un portage foncier par la collectivité ou un établissement public pourrait être envisagé pour permettre l'aboutissement de ces projets
Il a également été présenté aux propriétaires le projet de requalification de la zone, qui intègre une partie de leur foncier, notamment pour envisager le bouclage de la zone par une voirie, qui désenclaverait également du foncier, lequel pourrait être commercialisable en fond de parcelle.

Site de la ZAE du Puy Lambert, Sèvremont :



Le groupe MDS va libérer au cours de l'année 2029 le site qu'il occupe actuellement au sein de la ZAE du Puy Lambert, à Sèvremont (cf. plan ci-dessus), dont il est locataire. Le site fait environ 1,2 hectare et a une surface de bâti d'environ 3200 m2.
Les propriétaires du site sont les mêmes que ceux de la ZAE de l'Epaud. De la même manière, la communauté de communes et les propriétaires entendent travailler conjointement à la recherche de repreneurs, que ce soit dans le cadre d'une location ou d'une acquisition.
La configuration des lieux ainsi que la localisation du site en font un espace particulièrement adapté à l'accueil d'un projet industriel, d'une activité logistique ou d'une activité de production artisanale.
Le service Économie territoriale a d'ores et déjà identifié des entreprises endogènes susceptibles d'être intéressées par le site lorsqu'il sera disponible.
Enfin, ce site avait déjà été repéré dans le cadre de l'étude de gisement foncier commandée par la collectivité en 2023, visant à identifier des secteurs à optimiser et à densifier pour l'accueil d'activités économiques.

La Communauté de communes du Pays de Pouzauges conduit avec l'entreprise une réflexion portant sur l'optimisation du foncier qui se base sur la grille d'analyse du CEREMA.

2.3.6. Un intérêt général pour le Pays de Pouzauges

Pour la collectivité, les enjeux de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AUE des Bourgeries au Boupère sont multiples :

- **Maintien et sécurisation d'une activité industrielle historique** du bocage vendéen ;
- **Consolidation d'environ 50 emplois** (regroupement des deux sites OPF et La Flocellière) sur le territoire intercommunal. L'entreprise envisage à terme une hausse des effectifs ainsi qu'un **rapatriement potentiel de salariés** depuis le site de Cholet ;
- Renforcement de la **spécialisation territoriale dans la filière de l'ameublement**, déjà structurante à l'échelle intercommunale.
- Le projet est structurant car il **conforte une activité industrielle historique endogène du territoire** intégré à une filière importante pour le territoire (Meubles/bois). Il permet le maintien et la création de plusieurs dizaines d'emplois et indirectement toutes les retombées économiques (consommation, recettes fiscales et démographiques, croissance de la population active) qui y sont liées.
- L'entreprise joue un rôle majeur dans le tissu économique intercommunal : elle est en connexion avec le milieu local sur le domaine de la maintenance (HUGUET Maintenance, SEGMA), de l'électricité (GAILLARD, aux Herbiers, électriciens de Luçon), de l'amélioration des postes de travail (MZR, Bretignolles sur mer). L'entreprise travaille par ailleurs avec des entreprises régionales, et confie une partie de sa sous-traitance à des ateliers protégés (ESAT).
- **En cas de non-réalisation du projet, il y a un risque très important de départ d'entreprises historiques du territoire**. Délocalisation, perte des 50 emplois des sites actuels et potentiel départ des salariés du territoire de la CCPP dans un contexte industriel déjà impacté par des fermetures d'usine (Delpeyrat) et des plans de redressement sur des secteurs d'activités fragilisés (Meubles, Automobiles)

2.3.7. Conclusion

Les possibilités d'implantation sur les sites actuellement occupés par l'entreprise ont été étudiées en lien avec la collectivité. Toutefois, les contraintes foncières et fonctionnelles identifiées n'ont pas permis de répondre aux besoins du projet, malgré des démarches d'optimisation et de densification.

Dans ce contexte, le secteur des Bourgeries constitue une opportunité foncière directement mobilisable :

- En continuité immédiate d'une zone d'activités existante aujourd'hui saturée ;
- À proximité des réseaux ;
- Sur un foncier maîtrisé par la collectivité.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur vise ainsi à permettre l'accueil de ce projet industriel structurant, contribuant au maintien et au développement de l'emploi productif sur le territoire.

3. Compatibilité de la présente modification de droit commun avec la réglementation en vigueur

3.1. Conformité avec le Code de l'urbanisme

L'ensemble des évolutions apportées dans le cadre de la présente modification de droit commun du PLUi du Pays de Pouzauges, consistant à ouvrir à l'urbanisation deux secteurs actuellement classés 2AUE par leur reclassement en 1AUE, pour une superficie totale de 7,2 hectares, relève bien du champ de la procédure de modification prévue par les articles L. 153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

En effet, ces adaptations portent sur les dispositions réglementaires du PLUi, sans remettre en cause les orientations du projet d'aménagement et de développement durables, ni réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, hypothèses dans lesquelles une procédure de révision s'imposerait en application de l'article L. 153-31.

Elle s'inscrit ainsi pleinement dans le cadre juridique de la modification de droit commun, engagée à l'initiative de l'autorité compétente.

3.1.1. Une évolution compatible avec la trajectoire de sobriété foncière fixée par la Loi « Climat et Résilience »

La présente modification de droit commun s'inscrit dans le cadre des objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers fixés par la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 dite « Climat et Résilience », traduisant la trajectoire nationale vers le Zéro artificialisation nette (ZAN).

3.1.2. Consommation foncière observée sur la période 2011-2020

Au regard des données issues du Portail de l'artificialisation des sols, la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) observée sur le territoire de la Communauté de communes du Pays de Pouzauges s'établit à **106 hectares sur la période de référence 2011-2020.**

Conformément aux objectifs réglementaires, la consommation d'espaces doit être réduite de 50 % sur la période suivante, soit une **enveloppe maximale de 53 hectares sur la période 2021-2030.**

Consommations foncière annuelle d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF)

Source : Portail de l'Artificialisation / Fichiers Fonciers Cerema

	ECONOMIE	HABITAT	AUTRES	TOTAL
2011	2,8	3,64	2,36	8,8
2012	5,1	8,83	0,37	14,3
2013	2,1	4,384	0,716	7,2
2014	1,9	13,24	0,36	15,5
2015	1,1	3,48	4,12	8,7
2016	5,1	6,31	0,29	11,7
2017	1	8,2	0,7	9,9
2018	9,3	4,51	1,79	15,6
2019	3	3,05	1,75	7,8
2020	1,9	4,28	0,52	6,7
TOTAL 2011-2020	**33,3**	**59,9**	**13,0**	**106,2**

3.1.3. Consommation foncière observée depuis 2021

Le suivi de la consommation d'espaces à l'échelle intercommunale fait apparaître les éléments suivants :

23,2 hectares ont été consommés, tous usages confondus, sur la période **2021-2023** (Source : Portail de l'Artificialisation / Fichiers Fonciers Cerema)

Les chiffres du Portail de l'Artificialisation ne sont pas encore disponibles pour les années 2024-2025. En revanche, une étude a été menée par le bureau d'études « La Boîte de l'Espace » pour les années 2024 et 2025. Selon cette source, **on dénombre 13,6 hectares supplémentaires** consommés sur la période 2024-2025.

Sur la période **2021-2025** inclus, la consommation d'ENAF s'établit donc à **36,7 ha**

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**

3.1.4. Incidence de la modification de droit commun n°2

La modification envisagée porte sur l'ouverture à l'urbanisation de secteurs classés en zone 2AUE, représentant une **surface totale d'environ 7,2 hectares.**

Toutefois, seule une partie de cette surface peut être considérée comme une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) : en effet, la nouvelle zone 1AUE de Montifaut, d'une surface d'environ 4,3 ha, comporte 2 routes importantes déjà présentes au sein de son emprise, de telle sorte que la **consommation réelle d'ENAF est d'environ seulement 3.7 ha** (2 ha pour le lot Nord, 1,7 ha pour le lot Sud).



La nouvelle zone 1AUE des Bourgeries, en revanche, doit être intégralement décomptée en tant que consommation d'ENAF, soit environ **2,9 hectares.**

Le total des surfaces consommée au titre de la modification de droit commun N°2 est donc de **6,67 ha.**

En intégrant cette consommation prévisionnelle au titre de l'année 2026, la surface totale consommée (connue ou prévue) au titre des ENAF sur la période 2021-2026 s'établit donc a minima à **43 hectares.**



3.1.5. Positionnement au regard de l'enveloppe disponible

Au regard de l'objectif maximal de 53 hectares sur la période 2021-2030, la **consommation résiduelle mobilisable** s'établit, à l'issue de la présente modification**, à environ 10 hectares maximum.**

ZAN	Consommation foncière globale 2021-2026 > 43 ha	Reste < 10 ha
	Consommation foncière globale maximum 2021-2030 53 ha	

Compte tenu des consommations passées depuis 2021 ainsi que les ouvertures à l'urbanisation prévues dans la présente modification de droit commun, le respect strict de l'enveloppe maximale de 53 hectares impliquera un rythme moyen d'environ 2 à 3 ha maximum par an entre 2027 et 2030, en incluant l'ensemble des consommations foncières, ce qui est nettement moindre que la moyenne théorique à atteindre, à savoir 5,3 hectares par an sur l'ensemble de la période 2021-2030.
Cette situation traduit une **trajectoire foncière contrainte,** qui nécessitera une vigilance renforcée dans la programmation des ouvertures à l'urbanisation à venir.

3.1.6. Appréciation de la compatibilité de la modification avec la trajectoire ZAN

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs concernés par la présente modification demeure néanmoins compatible, à ce stade, avec l'enveloppe foncière maximale mobilisable à l'horizon 2030, même si une vigilance très forte devra être observée sur la consommation foncière globale jusqu'à 2030.

Plusieurs éléments doivent être soulignés :

- Les surfaces ouvertes correspondent à des secteurs déjà identifiés dans le PLUi comme destinés à l'accueil d'activités économiques ;
- La modification procède d'un ajustement du phasage d'urbanisation, et non de la création de nouvelles zones ;
- Les extensions envisagées s'inscrivent en continuité de zones d'activités existantes, limitant les effets de diffusion de l'artificialisation.

Toutefois, la consommation foncière déjà engagée impliquera, pour les évolutions ultérieures du document d'urbanisme, une attention particulière portée :

- Pour l'habitat : au maintien des objectifs de densité résidentielle énoncés par le PADD du PLUi

- Pour l'économie : à l'optimisation du foncier économique existant, à la densification des zones d'activités, et à la priorisation des projets au regard de leur intérêt territorial.

3.2. Compatibilité avec l'économie générale du PLUi

3.2.1. Compatibilité avec les orientations du PADD du PLUi

L'ouverture à l'urbanisation de 2 zones 2AUE, pour une surface totale d'environ 7,2 ha, s'inscrit dans les orientations du PADD du PLUi du Pays de Pouzauges. En effet, cette ouverture est notamment conforme à l'Orientation 4 de l'Axe 2 : « Encourager le développement d'une économie de la proximité » (p. 11). Le PADD y affirme la volonté de maintenir le dynamisme entrepreneurial du territoire et de structurer le développement de l'économie active selon une hiérarchisation précise des sites économiques.

À ce titre, il identifie expressément la zone de Montifaut parmi les « parcs vitrines » du territoire, et la zone des Bourgeries au sein du « maillage mixte de l'écosystème vendéen », ces espaces ayant vocation à accueillir, conforter ou étendre des activités économiques dans une logique de maillage et d'attractivité territoriale.

Par ailleurs, le PADD prévoit que la recherche de nouvelles zones d'urbanisation doit être précédée par l'analyse et la valorisation des potentiels existants, et s'inscrire dans une logique de modération de la consommation d'espace. Il indique également que le développement économique doit être conduit dans le cadre des objectifs chiffrés fixés par le SCoT et selon une stratégie d'implantation cohérente avec l'armature territoriale.

Dans ces conditions, l'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs à vocation économique, pour une superficie totale limitée, ne remet pas en cause l'économie générale du PADD ; elle constitue au contraire la traduction opérationnelle d'orientations déjà posées par celui-ci, sous réserve que la procédure justifie bien les besoins identifiés et l'absence de contradiction avec les objectifs de modération de la consommation foncière.

3.2.2. Prise en compte des objectifs fonciers du PADD du PLUi

La présente modification de droit commun a été examinée au regard des objectifs de modération de la consommation foncière définis par le Projet d'aménagement et de développement durables du PLUi du Pays de Pouzauges.

Le PADD fixe, à l'échelle de la période de mise en œuvre du document, une enveloppe maximale de consommation foncière en extension de **56 hectares pour l'habitat sur 10 ans**, portant exclusivement sur les ouvertures à l'urbanisation en extension, principalement en zones AU. En revanche, **le PADD du PLUi ne fixe pas d'objectif maximal de consommation foncière concernant les activités économiques.**

On peut ainsi considérer que l'ouverture de 6,67 hectares à l'urbanisation pour le développement économique s'inscrit dans la trajectoire foncière prévue par le PADD, les secteurs concernés étant d'ores et déjà zonés en 2AUE, et donc identifiés comme destinés à accueillir des activités économiques à terme.

Ainsi, la modification envisagée :

- Ne remet pas en cause les équilibres fonciers définis par le PADD du PLUi,
- Demeure proportionnée au regard de l'enveloppe économique autorisée ;
- S'inscrit dans la programmation des extensions prévues par le PLUi.

Elle procède ainsi d'une mise en œuvre anticipée mais conforme des capacités d'urbanisation définies par le document d'urbanisme, sans dépassement des plafonds de consommation foncière en extension fixés à l'échelle intercommunale.

> Conclusion : La modification de droit commun envisagée est compatible avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi en vigueur et permet de mettre en application et de bien accompagner des objectifs prioritaires pour la collectivité.

3.3. Compatibilité avec les documents de portée supérieure

Selon l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme, le PLUi doit être compatible avec :
- Le schéma de cohérence territoriale (SCoT),
- Le plan de mobilité simplifié,
- Le programme local de l'habitat (PLH),

Selon l'article L.131-5 du Code de l'urbanisme, le PLUi doit prendre en compte :
- Le plan climat-air-énergie territorial (PCAET).

3.3.1. Compatibilité avec les orientations du SCOT du Pays du Bocage Vendéen

Le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Pouzauges est couvert par le SCoT du Pays du Bocage Vendéen, approuvé le 29 mars 2017.

Modification simplifiée n°1 du SCoT

Le Syndicat mixte du Pays du Bocage Vendéen conduit actuellement une procédure de modification simplifiée n°1 du SCoT, au titre de la loi Climat et Résilience, qui vise à intégrer au SCoT un objectif de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2021-2031 par rapport à la décennie précédente. À la date d'approbation de la présente modification, cette procédure n'est pas achevée puisque l'approbation de cette modification simplifiée du SCoT est prévue pour le second semestre 2027 ; la compatibilité est donc appréciée au regard du SCoT approuvé le 29 mars 2017. La Communauté de communes s'est engagée à mettre le PLUi en compatibilité avec le SCoT modifié dans le cadre d'une procédure ultérieure.

Compatibilité avec les principes généraux énoncés par le SCoT

Les évolutions envisagées demeurent compatibles avec les orientations du Schéma de cohérence territoriale (SCoT), notamment en matière de :
- Maîtrise de la consommation foncière ;
- Optimisation des zones d'activités existantes ;
- Hiérarchisation de l'offre économique ;
- Développement prioritaire en continuité des polarités identifiées.

En effet, l'ouverture des secteurs concernés répond à une logique d'extension mesurée de zones d'activités structurantes, sans remise en cause des équilibres territoriaux définis à l'échelle du SCoT. Elle contribue à maintenir la capacité d'accueil économique du territoire tout en respectant les principes de gestion économe de l'espace.

Compatibilité avec les objectifs de sobriété foncière du SCoT

Le SCoT du Pays du Bocage fixe des **plafonds de consommation foncière uniquement sur les zones en extension**. Concernant l'activité économique, il fixe une limite à 1,87 hectares par an durant sa durée de vie (2017-2032), soit **environ 18,7 ha de foncier économique en extension pour la durée de vie du PLUi (2021-2030 inclus).**
Les chiffres de consommation foncière, selon ce mode de calcul, sur la période 2021-2025, sont de **7,5 ha.**
Si on y ajoute les 6.67 ha de consommation foncière nouvelle induite par l'ouverture à l'urbanisation des 2 zones 2AUE, le total consommé et prévu s'élève à 14,2 ha.

Consommations foncière annuelle d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF)
EN EXTENSION URBAINE

Source : ETUDE Laboîte 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**

Note méthodologique : les deux tableaux de consommation d'espaces

La notice présente deux tableaux de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), qui ne répondent pas à la même question et ne portent pas sur le même périmètre :

- Le tableau relatif à la trajectoire de sobriété foncière sert à apprécier la trajectoire de réduction fixée par la loi Climat et Résilience ; il retient l'ensemble des consommations d'ENAF, dans et hors des enveloppes urbaines. Pour 2011 à 2023, il repose sur les fichiers fonciers du Cerema diffusés par le Portail de l'artificialisation des sols, source de la période de référence 2011-2020 ; pour 2024 et 2025, années pour lesquelles ces données ne sont pas encore disponibles, il reprend l'étude de La Boîte de l'Espace ;
- Le tableau du présent paragraphe sert à apprécier la compatibilité avec le SCoT, dont les plafonds ne portent que sur les consommations **en extension** des enveloppes urbaines ; il repose sur l'étude de La Boîte de l'Espace (fichiers fonciers, dossiers d'autorisation du droit des sols et photo-interprétation, avril 2026), conformément à la méthodologie de suivi arrêtée par le groupe de travail PLUi/SCoT, qui retient ces données à compter de 2021 et intègre la carte « point de départ » de l'AURAN.

Les écarts constatés pour 2021 à 2023 tiennent à cette différence de périmètre et de source : les consommations situées à l'intérieur des enveloppes urbaines figurent dans le premier tableau et non dans le second. Pour 2025 et 2026, les deux tableaux concordent, les consommations correspondantes étant situées en extension.

Au total, la consommation foncière en extension, pour l'activité économique, se monte donc à **14,2 ha** sur la période 2021-2026, **soit 4,5 ha de moins que le plafond de consommation fixé par le SCoT du Pays du Bocage sur la période 2021-2030.**

SCoT	Economie / En extension 2021-2026	Reste	Habitat / En extension 2021-2025	Reste
	14,2	4,5 ha	8,5 ha	> 47,5 ha
	Economie / En extension 2021-2030 18,7 ha		Habitat / En extension 2021-2030 56 ha	

Il en résulte que la présente modification de droit commun s'inscrit dans le respect de l'enveloppe foncière définie par le SCoT du Pays du Bocage pour le développement économique en extension. Le territoire demeure en deçà du plafond applicable sur la période 2021-2030. Dès lors, l'ouverture à l'urbanisation des deux zones 2AUE concernées ne contrevient pas aux objectifs de modération de la consommation foncière fixés à l'échelle supra-communale.

> Conclusion : La modification de droit commun envisagée est compatible avec le SCoT du Pays du Bocage Vendéen.

3.3.2. Le Plan de mobilité simplifié du Pays de Pouzauges

Le Plan de mobilité s'adresse aux autorités organisatrices de la mobilité dont le ressort territorial est situé dans les grandes agglomérations de plus de 100 000 habitants. **Le plan de mobilité simplifié est à destination des territoires moins denses, telle que le Pays de Pouzauges.**

Le Plan de mobilité simplifié du Pays de Pouzauges a été approuvé le 26 septembre 2023. La stratégie mobilité du Pays de Pouzauges repose également sur un Schéma directeur cyclable, approuvé à la même date.

Le Plan de mobilité intercommunal repose sur les actions qui suivent :
- Développer l'usage des transports collectifs et améliorer l'intermodalité
- Tendre vers un usage partagé de l'automobile
- Aménagement du territoire
- Intensifier le recours aux modes actifs
- Communiquer et accompagner le changement de comportement des habitants

La présente modification de droit commun ne contrevient pas aux orientations du Plan de mobilité simplifié du Pays de Pouzauges. En particulier, pour le site des Bourgeries, le projet de la société MDS repose sur le regroupement de deux sites existants, ce qui permet une rationalisation du fonctionnement de l'activité et une diminution des déplacements induits. Plus globalement, la procédure vise à permettre l'implantation et le maintien d'entreprises sur le territoire, afin de conforter l'emploi local. En rapprochant les lieux d'emploi des lieux de vie, elle participe indirectement à la limitation des déplacements contraints vers des bassins d'emploi extérieurs et s'inscrit ainsi dans une logique compatible avec les objectifs du plan de mobilité.

> Conclusion : La modification de droit commun N° 2 s'inscrit dans les objectifs du Plan de mobilité simplifié. Elle est donc compatible avec le document.

3.3.3. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays de Pouzauges

Le PLH 2025-2030 du Pays de Pouzauges fixe 5 orientations majeures :

- Favoriser une offre de logements diversifiée et une répartition équilibrée sur l'ensemble du territoire dans le respect des principes de mixité sociale (locatif public et privé, accession aidée)
- Disposer d'un parc de logements économes et confortables pour tous (performance énergétique, adaptation au vieillissement, mise aux normes de l'assainissement)
- Répondre aux besoins spécifiques des populations : un enjeu de solidarité (logement très social, lutte contre l'habitat indigne)
- Conforter la dynamique démographique en maîtrisant et rationnalisant l'utilisation du foncier (rénovation du bâti existant, requalification des centres-bourgs, observatoire du foncier)
- Renforcer la gouvernance des politiques locales de l'habitat, animation et suivi du PLH (pilotage et communication).

La présente modification de droit commun est sans incidence sur les orientations du Programme local de l'habitat 2025-2030 du Pays de Pouzauges. En effet, elle porte exclusivement sur l'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs classés en zone 2AUE, par leur reclassement en zone 1AUE, à vocation exclusivement économique. Elle n'emporte donc aucune modification des dispositions du PLUi relatives à l'habitat, qu'il s'agisse de l'offre de logements, de leur répartition territoriale, des objectifs de production ou des équilibres recherchés par le PLH.

> Conclusion : La modification de droit commun N°2 envisagée est compatible avec le PLH 2025-2030 du Pays de Pouzauges.

3.3.4. Le Plan Climat Air Energie Territorial du Pays de Pouzauges

Le PCAET du Pays de Pouzauges a été adopté le 9 février 2021. Il comporte 26 actions réparties en 4 axes stratégiques :

- Informer et sensibiliser pour favoriser l'engagement des acteurs du territoire dans la transition ;
- Soutenir un développement économique local qui s'engage dans un processus de résilience ;
- Optimiser les usages de l'énergie et développer la production d'EnR locales ;
- Préserver les ressources naturelles et l'identité du territoire

Sont notamment inscrits parmi les actions du PCAET :

- Développer et soutenir les pratiques et filières de l'économie circulaire ;
- Développer une politique de développement des énergies renouvelables et des réseaux de chaleur ;
- Développer une approche environnementale de l'aménagement de l'espace ;
- Améliorer la gestion de l'eau et la connaissance des usages qui y sont liés
- Développer une meilleure prise en compte de la qualité de l'air
- …

La présente modification n'altère pas les objectifs de :

- Réduction d'émissions de gaz à effet de serre et de polluants
- Réduction des consommations énergétiques
- Développement des énergies renouvelables

La présente procédure requalifie des espaces anthropisés et intègre pleinement le réchauffement climatique et les dispositions du PCAET : développement des EnR, protection des espaces naturels, gestion réfléchie de la ressource en eau, préservation de l'identité du territoire…

Axes du plan d'action du PCAET	Articulation avec la MDC du PLUi
Axe 1 : Informer et sensibiliser pour favoriser l'engagement des acteurs du territoire dans la transition	-Sans objet concernant la MDC 2
Axe 2 : Soutenir un développement économique local qui s'engage dans un processus de résilience	- La MDC 2 permettant l'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs à vocation économique, elle contribue au maintien et au développement du tissu économique local, en cohérence avec cet objectif. - La MDC 2 ne contrarie pas les actions du PCAET relatives à l'optimisation des déplacements, à l'ancrage local de l'activité économique et au développement de démarches plus résilientes à l'échelle du territoire. - La MDC 2 crée, au contraire, les conditions foncières nécessaires à l'accueil et à l'organisation d'activités économiques pouvant ensuite s'inscrire dans les démarches portées par le PCAET, notamment en matière de mobilité et d'économie circulaire.

Axe 3 : Optimiser les usages de l'énergie et développer la production d'EnR locales	-Sans objet concernant la MDC 2
Axe 4 : Préserver les ressources naturelles et l'identité du territoire	- Protection du réservoir écologique « vallée » par une bande inconstructible au sein de l'OAP (Montifaut) - Limitation au maximum des surfaces imperméabilisées (préserver le cadre de vie, gestion des eaux pluviales) - Protection de la trame bocagère aux fonctions écologiques et paysagères (paysage typique de Vendée) - Création de linéaire de haies afin de garantir l'insertion paysagère et des lisières urbaines de qualité - Gestion des eaux pluviales à la parcelle, libre écoulement des eaux pluviales, techniques douces (protection des fossés)

> Conclusion : La modification de droit commun N° 2 est compatible avec le PCAET du Pays de Pouzauges.

3.3.5. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne

Le SDAGE Loire-Bretagne a été approuvé le 18 mars 2022. Ce document s'impose au SCoT et aux SAGE (Lay et Sèvre Nantaise sur le territoire du PLUi du Pays de Pouzauges). Le PLU quant à lui doit être compatible avec le SCoT et les SAGE.
Néanmoins, ces documents ont été approuvés bien avant le SDAGE 2022-2027 :

- SCoT approuvé le 29 mars 2017
- SAGE Sèvre Nantaise (révisé) approuvé le 7 avril 2015
- SAGE Lay approuvé le 4 mars 2011

La compatibilité avec la modification de droit commun N° 2 du PLUi est donc présentée ci-après.

Les orientations du SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 sont listées ci-dessous :

1) Repenser les aménagements de cours d'eau dans leur bassin versant
2) Réduire la pollution par les nitrates
3) Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
4) Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
5) Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
6) Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
7) Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
8) Préserver et restaurer les zones humides
9) Préserver la biodiversité aquatique
10) Préserver le littoral
11) Préserver les têtes de bassin versant
12) Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
13) Mettre en place des outils réglementaires et financiers
14) Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

S'agissant des cours d'eau :
Montifaut (Pouzauges) : Le site se caractérise par une forte déclivité orientée vers le Sud-Est, liée au passage du cours d'eau en contrebas. Si celui-ci n'est pas strictement compris au sein de l'emprise étudiée, une bande d'inconstructibilité de 10 à 20m longeant le cours d'eau et le réservoir écologique « vallée » de la Trame Verte est

introduite par l'OAP sectorielle de la zone. La gestion des eaux pluviales à la parcelle permet de limiter les incidences liées à l'écoulement des eaux superficielles vers le cours d'eau. Cette règle garantit ainsi la protection des espaces naturels et limite les potentielles pollutions qui peuvent affecter le cours d'eau.

Les Bourgeries (Le Boupère) : Le site n'est pas traversé par un cours d'eau et se situe à plus de 200m du cours d'eau le plus proche, les Combes, au Sud-Est.

La présente modification de droit commun intègre des mesures afin d'éviter les incidences sur les cours d'eau et n'est donc pas susceptible d'impacter le réseau hydrographique.

S'agissant des risques de pollution des nappes :
Aucun des deux sites ne se situe dans un des périmètres de protection de captage. Ils ne sont donc pas susceptibles d'affecter la qualité des nappes.
Les deux emprises étudiées sont intégrées aux zonages d'assainissement collectif prévus par les Schémas Directeurs des Eaux Usées de deux communes, annexés au PLUi.

La présente modification de droit commun est compatible avec les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027.

S'agissant de la consommation d'eau potable :
La présente procédure implique deux zones dédiées à de l'activité économique. En l'absence d'apport supplémentaire de population et au regard des activités envisagées, la consommation en eau potable n'est pas susceptible d'augmenter significativement au regard des modifications du document d'urbanisme.

S'agissant de la protection des zones humides :
Aucune zone humide n'est impactée par la modification. Les protections mises en place dans le PLUi en vigueur sont maintenues.

> Conclusion : La modification de droit commun N° 2 est compatible avec le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027.

3.3.6. Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation Loire-Bretagne

Le PGRI Loire-Bretagne 2022-2027 a été approuvé le 15 mars 2022. Il a donc été approuvé après le SCoT de 2017. Dans la mesure où ce document n'a pas pu être pris en compte dans le SCoT, il revient au PLUi de démontrer sa compatibilité avec ses objectifs.

Les six objectifs du PGRI 2022-2027 sont les suivants :

1) Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines
2) Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque
3) Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable
4) Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale
5) Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation
6) Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale

Aucun des sujets de la modification de droit commun ne se situe dans une zone inondable identifiée par les PPRi du territoire intercommunal.

> Conclusion : La modification de droit commun N° 2 est compatible avec le PGRI Loire-Bretagne 2022-2027.

3.3.7. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires des Pays de la Loire

Le SRADDET des Pays de la Loire a été approuvé le 7 février 2022, soit à une date ultérieure au SCoT du Pays du Bocage Vendéen (approuvé en 2017). Dans la mesure où ce document n'a pas pu être pris en compte dans le SCoT, il revient au PLUi de démontrer sa compatibilité avec ses orientations.

Les objectifs du SRADDET sont les suivants :

1) Conjuguer attractivité et équilibre des Pays de la Loire
    a. Assurer **l'attractivité** de tous nos territoires en priorisant sur les plus fragiles
    b. Construire **une mobilité durable** pour tous les ligériens
    c. Conforter la place européenne et internationale des Pays de la Loire
2) Relever collectivement le défi de la transition environnementale en préservant les identités territoriales ligériennes
    a. Faire de **l'eau** une grande cause régionale
    b. Préserver une région riche de ses **identités** territoriales
        - *Espaces naturels*
        - *Patrimoine*
        - *Gestion des risques*
        - *Ruralité*
        - *…*
    c. Aménager des territoires résilients en **préservant nos ressources** et en **anticipant le changement climatique**
        - *Zéro Artificialisation Nette*
        - *Biodiversité*
        - *Ressource en eau*
        - *…*
    d. Tendre vers **la neutralité carbone** et déployer **la croissance verte**

S'agissant de l'accès aux logements :
Cf. compatibilité avec le PLH du Pays de Pouzauges

S'agissant des activités économiques :
La modification de droit commun concerne le passage de deux zones classées 2AUE au PLUi actuel à des zones 1AUE. Ces zones ouvertes à l'urbanisation sont destinées uniquement au développement de l'activité économique, implantées au sein de zone industrielle ou zone d'activités existantes.
L'ouverture à l'urbanisation sur le secteur de Montifaut permet ainsi à la Communauté de Communes de diversifier la typologie de son foncier à vocation économique et d'accueillir des projets industriels de taille intermédiaire voire importante.
Sur la zone d'activités des Bourgeries, l'ouverture à l'urbanisation répond à un besoin de l'entreprise MDS-Neoform souhaitant regrouper ses activités sur un même site. Cette procédure doit permettre de pérenniser l'activité d'une structure historique implantée sur la Communauté de Communes et donc préserver les emplois et le dynamisme économique de l'intercommunalité.
Le bilan est donc positif sur le développement des activités économiques.

S'agissant de la mobilité :
Cf. compatibilité avec le Plan de mobilité simplifié du Pays de Pouzauges

S'agissant de la préservation de la ressource en eau :
Cf. compatibilité avec le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027

S'agissant de la consommation d'espaces, de la préservation des milieux naturels, de la biodiversité et de la trame verte et bleue :

La présente modification de droit commun s'appuie sur l'identification de la Trame Verte et Bleue du Pays de Pouzauges et sur la trame bocagère typique du paysage vendéen. La modification n'a pas vocation à influer sur les protections assurées par le règlement écrit et graphique du PLUi ainsi que par les OAP (sectorielle à vocation économique, thématique « Bocage »).

La présente procédure et les OAP sectorielles créées prévoient :

- La création de zone à urbaniser à vocation économique sur des parcelles déjà anthropisées et localisées en continuité des zones d'activités de Montifaut (Pouzauges) et des Bourgeries (Le Boupère) ;
- L'évitement de toutes incidences sur le réservoir écologique « vallée » et le cours d'eau en contrebas (classés en zone Naturelle « N » sur le secteur de Montifaut), par l'intermédiaire d'une bande inconstructible de 10 à 20m en fonction de la proximité avec ces espaces naturels ;
- La protection du réseau de haies existant, support écologique et paysager, renforcée par de nouvelles plantations sur les deux emprises, permettant une approche qualitative des lisières urbaines

S'agissant de la gestion des risques :
L'évaluation des risques est détaillée au sein de l'état initial de l'environnement et de l'analyse des incidences (cf. document auto-évaluation).
Les deux sites sont ainsi peu soumis aux risques naturels et technologiques. Les deux emprises étudiées sont localisées en continuité de l'enveloppe urbaine et n'ont pas vocation à accueillir des logements et populations sensibles.
Comme évoqué lors du volet « compatibilité avec la PGRI Loire-Bretagne 2022-2027 », les deux zones ne sont pas comprises dans des secteurs identifiés par les PPRi intercommunaux. La présente procédure ne contribue donc pas à augmenter l'aléa inondation ou l'exposition des biens et des personnes.

S'agissant de la réduction des émissions et du développement des énergies renouvelables :
Cf. compatibilité avec le PCAET du Pays de Pouzauges

> Conclusion : La modification de droit commun N° 2 est compatible avec le SRADDET des Pays de la Loire.

3.4. Evolution du tableau des superficies de zones

Ci-dessous figure le tableau récapitulatif des surfaces des différentes zones du PLUi, avant et après la modification de droit commun N° 2 (MDC 2).

Les évolutions de zonage proposées dans le cadre de la présente modification de droit commun du PLUi du Pays de Pouzauges présentent un **impact foncier limité**.

Les évolutions contenues dans cette modification de droit commun qui impactent le zonage concernent :

- Baisse de superficie du zonage 2AUE : -7,19 ha
- Augmentation de superficie du zonage 1AUE : +7,19 ha

Sur un territoire d'étude couvrant **32 131 hectares**, les modifications concernent une surface totale d'environ **7,2 hectares**, soit **environ 0,02 % du périmètre couvert par le PLUi**.

À noter : l'écart entre les 6,67 ha de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) présentés en partie 3 et les 7,19 ha de zonage reclassé s'explique par la nature différente de ces deux indicateurs. Le premier chiffre correspond à la consommation d'ENAF, qui ne tient pas compte des voiries, celles-ci étant déjà artificialisées. Le second correspond à des surfaces de zonage, qui intègrent, notamment sur le secteur de Montifaut, des emprises de routes, ce qui augmente la surface zonée.

Ces évolutions peuvent ainsi être considérés comme **conformes aux objectifs de sobriété foncière** portés par le PLUi et les documents supra-communaux (SRADDET, SCoT), et **sans incidence négative sur l'équilibre général du zonage du territoire**.

Zone	MDC N°1 - Surface en ha	MDC N°2 - Surface en ha	Différence
1AU	27,50	27,50	-
1AUa	0,54	0,54	-
1AUb	0,82	0,82	-
1AUc	0,33	0,33	-
1AUd	0,95	0,95	-
1AUE	22,38	29,57	7,19
2AU	4,14	4,14	-
2AUE	16,43	9,24	- 7,19
A	19 050,62	19 050,62	-
Aa	0,66	0,66	-
Ae	30,18	30,18	-
At	1,73	1,73	-
N	5 169,74	5 169,74	-
Na	1,52	1,52	-
Nap	1,75	1,75	-
Nep	29,47	29,47	-
Nf	0,84	0,84	-
Ngv	0,99	0,99	-
Nj	7,17	7,17	-
Np	6 437,61	6 437,61	-
Nr	1,39	1,39	-
Ns	11,06	11,06	-
Nt	47,11	47,11	-
U	566,14	566,14	-
UE	264,90	264,90	-
UEc	11,91	11,91	-
Ul	73,07	73,07	-
Ur	235,54	235,54	-
Ut	1,10	1,10	-
Uv	102,80	102,80	-
Total (ha)	**32 120,41**	**32 120,41**	**-**

4. Prise en compte des avis des PPA et des observations de l'enquête publique

4.1. Cadre juridique de l'approbation

Conformément à l'article L.153-43 du code de l'urbanisme, **à l'issue de l'enquête publique, le projet de modification peut être éventuellement modifié pour tenir compte des avis** qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur. Le dossier final, assorti ou non de modifications, est ensuite approuvé par délibération du conseil communautaire.
Le projet ne peut être modifié entre l'enquête publique et l'approbation qu'à **deux conditions : les modifications ne doivent pas remettre en cause l'économie générale du projet, et elles doivent procéder de l'enquête**, c'est-à-dire tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public ou du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur (Conseil d'État, 17 mars 2021, n° 430244).
La présente partie retrace, pour chaque avis et chaque observation, la réponse de principe apportée par la Communauté de communes dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse, l'appréciation du commissaire enquêteur, la modification effectivement apportée au dossier et la justification du choix final. Le détail, ligne à ligne, figure dans le tableau de suivi annexé à la présente notice.

4.2. Déroulement de la consultation et de l'enquête publique

4.2.1. Consultation des personnes publiques associées et de l'autorité environnementale

Le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées et aux collectivités voisines en application de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, par courrier du 30 mars 2026. Sur les 33 organismes et collectivités consultés, cinq ont répondu par écrit : Vendée Eau, la Chambre d'agriculture, le Syndicat mixte du Pays du Bocage Vendéen, structure porteuse du SCoT, et les communes de Saint-Mars-la-Réorthe et de Saint-Pierre-du-Chemin. Aucun avis défavorable n'a été émis.
Saisie le 17 avril 2026 d'une demande d'avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) des Pays de la Loire n'a pas répondu dans le délai de deux mois prévus à l'article R.104-35 du code de l'urbanisme. Elle est en conséquence réputée avoir émis un avis favorable à l'absence d'évaluation environnementale (cf. courrier informatif de la MRAe du 10 juin 2026 rappelant le principe de l'avis tacite, dossier n° PDL 016885 / KK AC PLU). Cette information a été jointe au dossier d'enquête publique.

4.2.2. Enquête publique

L'enquête publique a été prescrite par arrêté de la Présidente n° CC2026_164 du 21 mai 2026. Elle s'est déroulée du mercredi 15 juillet 2026 à 9h30 au jeudi 30 juillet 2026 à 17h00, soit 16 jours consécutifs, sous la conduite de M. Hervé Joëssel, commissaire enquêteur désigné par décision du Tribunal administratif de Nantes du 11 mars 2026 (n° E26000041/85). Quatre permanences ont été tenues, au siège de la Communauté de communes, en mairie de Pouzauges et en mairie du Boupère.
Aucune observation relative au projet n'a été consignée sur les registres ni formulée lors des permanences. Une seule contribution a été reçue : le courriel de l'Association Écologique du Haut Bocage Vendéen du 23 juillet 2026, adressé au commissaire enquêteur. L'association ne s'oppose pas au projet ; elle formule des propositions d'enrichissement des deux OAP sectorielles (haies, bandes inconstructibles, gestion des eaux pluviales, imperméabilisation).
Le commissaire enquêteur a remis son procès-verbal de synthèse le 6 août 2026, auquel la Communauté de communes a répondu par un mémoire en réponse. Il a rendu ses conclusions motivées le 16 août 2026 et son

rapport le 27 août 2026. Il émet un **avis favorable**, « sous réserve de la prise en compte effective des engagements formulés par la Communauté de communes ».

4.3. Avis des personnes publiques associées et suites données

Organisme	Date	Teneur de l'avis	Suite donnée au dossier
MRAe Pays de la Loire	10/06/2026	Information donnée le 10/06 par courrier de la MRAe rappelant le principe de l'accord tacite en cas de non-réponse. Par ailleurs, aucun autre avis n'a été émis par la MRAe au terme du délai de 2 mois (17/04/2026 – 17/06/2026). Conclusion : avis tacite favorable à l'absence d'évaluation environnementale	Aucune modification
Vendée Eau	Avril 2026	Observations sur des sujets annexes ne relevant pas de la MDC N°2 ou ne remettant pas en cause la MDC N°2 ; observations sur les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)	Aucune modification ; mise à jour des annexes SUP renvoyée à une procédure ultérieure
Chambre d'agriculture	04/05/2026	Avis favorable	Aucune modification
Syndicat mixte du Pays du Bocage Vendéen (SCoT)	03/06/2026	Observations sur la méthode de comptabilisation de la consommation d'espaces et sur la modification simplifiée n°1 du SCoT	Notice complétée (§3.3.1)
Commune de Saint-Mars-la-Réorthe	21/04/2026	Avis favorable	Aucune modification
Commune de Saint-Pierre-du-Chemin	05/05/2026	Avis favorable	Aucune modification
28 autres organismes et collectivités consultés	–	Pas d'avis	–

4.3.1. Vendée Eau

Vendée Eau indique que les deux secteurs ouverts à l'urbanisation sont situés en dehors des périmètres de protection des captages d'eau potable et qu'aucune prescription ni aucun impact de servitude ne concerne le projet. Ce constat confirme l'analyse de compatibilité avec le SDAGE Loire-Bretagne (§3.3.5).

Vendée Eau relève par ailleurs que les documents transmis ne permettent pas de vérifier l'annexion au PLUi des arrêtés préfectoraux instaurant les périmètres de protection, leur report cartographique et l'adéquation du règlement aux prescriptions qui en découlent.

Elle rappelle également que trois OAP sectorielles situées à Chavagnes-les-Redoux et à Monsireigne sont comprises dans le périmètre de protection éloignée de la retenue de Rochereau (arrêté préfectoral ARS-PDL/DT/SSPE/2019/46/85 du 17 juillet 2019). Ces observations portent sur des pièces et des OAP que la présente modification ne modifie pas ; elles excèdent son objet, limité à l'ouverture à l'urbanisation des deux zones 2AUE.

La Communauté de communes s'est engagée à mettre à jour les annexes « servitudes d'utilité publique » du PLUi dans le cadre d'une procédure ultérieure adaptée, en lien avec les services de l'État et Vendée Eau.

Les rappels relatifs aux ouvrages de production et de distribution d'eau potable (distances à respecter, inconstructibilité au droit des conduites principales, financement des extensions de réseau) sont de portée générale ; l'OAP de Montifaut prévoit déjà la prise en compte des servitudes aériennes et souterraines présentes sur la zone. Le dossier n'est pas modifié.

4.3.2. Syndicat mixte du Pays du Bocage Vendéen

Le Syndicat mixte s'interroge sur l'écart entre les deux tableaux de consommation d'espaces de la notice pour les années 2021 à 2023. Il rappelle la méthodologie de suivi retenue par le groupe de travail PLUi/SCoT (données du bureau d'études La Boîte de l'Espace à compter de 2021, intégrant la carte « point de départ » de l'AURAN) et suggère de mentionner la modification simplifiée n°1 du SCoT en cours, qui vise à intégrer l'objectif de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente.

Les deux tableaux ne portent pas sur le même périmètre : le premier (trajectoire de sobriété foncière, partie 3) retrace l'ensemble des consommations d'ENAF, dans et hors des enveloppes urbaines, au regard de la trajectoire fixée par la loi Climat et Résilience ; le second (§3.3.1) ne retient que les consommations en extension des enveloppes urbaines, seules plafonnées par le SCoT en vigueur. Conformément à l'engagement pris dans le mémoire en réponse, **une note méthodologique précisant la source, le périmètre et l'usage de chaque tableau a été ajoutée au §3.3.1, ainsi qu'une mention de la modification simplifiée n°1 du SCoT.** La Communauté de communes mettra le PLUi en compatibilité avec le SCoT modifié dans le cadre d'une procédure ultérieure. **Ces compléments ne changent ni les surfaces ouvertes à l'urbanisation ni les conclusions de l'analyse de compatibilité.**

4.3.3. Chambre d'agriculture et communes voisines

La Chambre d'agriculture, qui indique avoir été associée tout au long de la procédure, émet un **avis favorable** (courrier du 4 mai 2026). Ce courrier vise la « modification n°1 de droit commun » ; il s'agit d'une erreur matérielle, l'objet décrit étant sans ambiguïté celui de la présente modification n°2. Les communes de Saint-Mars-la-Réorthe (21 avril 2026) et de Saint-Pierre-du-Chemin (5 mai 2026) émettent un avis favorable. Ces avis n'appellent aucune modification du dossier.

4.4. Observations du public : contribution de l'Association Écologique du Haut Bocage Vendéen

Les demandes de l'association, les questions du commissaire enquêteur et les réponses de la Communauté de communes sont détaillées dans le tableau de suivi annexé. Dans son mémoire en réponse, la Communauté de communes a accepté d'enrichir les OAP pour intégrer « tout ou partie » des demandes, « dans la limite de la faisabilité technique ». La traduction de ces engagements est exposée ci-après.

4.4.1. Consommation d'espaces agricoles

L'association ne s'oppose pas à l'ouverture à l'urbanisation des deux secteurs, mais **pointe néanmoins l'artificialisation importante des terres agricoles.** Le commissaire enquêteur a demandé pourquoi l'ouverture de ces secteurs était jugée prioritaire et si la consommation correspondante était intégrée à la trajectoire de sobriété foncière.

Les deux secteurs ont été classés en zone 2AUE dès 2020 par le PLUi et leur vocation économique n'est pas nouvelle : la modification avance leur ouverture sans créer de zone nouvelle. La consommation d'ENAF qu'elle induit, estimée à 6,67 ha, est intégrée au bilan de consommation présenté en partie 3, qui porte la consommation 2021-2026 à environ 43 ha pour une enveloppe de 53 ha sur 2021-2030. Le commissaire enquêteur identifie cette consommation comme la principale faiblesse du projet ; elle est justifiée par l'absence, dans les zones d'activités existantes, de foncier d'un seul tenant supérieur à 1,4 ha, par l'indisponibilité du Vendéopôle avant fin 2028 et par le projet de regroupement industriel de MDS-Neoform (partie 2). **Aucune modification du dossier n'en résulte**.

4.4.2. Secteur de Montifaut (Pouzauges)

Les haies à préserver et à créer figurant dans l'OAP soumise à l'enquête sont maintenues telles qu'elles y sont représentées.

En complément, et pour faire suite aux recommandations de l'association, la bande d'inconstructibilité instaurée sur la limite Est (20 m en partie Nord, 10 m en partie Sud) est maintenue, et, en complément, **une bande d'inconstructibilité de 5 m est ajoutée le long de la haie à créer en limite Nord et de la haie à préserver en limite Sud.** Ce complément a pour objet :

- De permettre le développement et le maintien du système racinaire des sujets arborés ; cette disposition est d'autant plus pertinente que les abords du site sont déjà fortement anthropisés, et elle encadre la nouvelle urbanisation en cohérence avec le maillage bocager existant et à développer ;
- De réserver un espace suffisant au développement d'une haie large, fonctionnelle et multistrate (strates arborée, arbustive et herbacée), en continuité avec le corridor écologique identifié et protégé à l'Est du site ;
- De prolonger cet espace tampon favorable à la circulation de la faune, et de renforcer ainsi le rôle de corridor écologique de ces haies, en lien avec le maillage bocager environnant.

Concernant les demandes relatives à la haie en limite Nord et la protection des châtaigniers. La haie à créer en limite Nord est maintenue et doublée de la bande de 5 m ; elle est composée d'essences locales, en se référant à la liste de l'OAP thématique « Bocage » (p. 19). **Les deux châtaigniers signalés par l'association sont situés en dehors du périmètre de l'OAP** et de la zone 1AUE : ils ne sont donc pas affectés par l'ouverture à l'urbanisation.

Concernant les demandes relatives à la haie bordant le ruisseau en limite Sud-Est. Cette haie, constitutive de la trame verte et bleue, est située pour l'essentiel en zone N, hors du périmètre de l'OAP. La bande d'inconstructibilité de 20 m en partie Nord et de 10 m en partie Sud, prévue par l'OAP soumise à l'enquête, est **maintenue sans changement** ; elle forme une zone tampon à dominante naturelle qui joue également un rôle dans la gestion des eaux pluviales.

Concernant les demandes relatives aux haies bordant le ruisseau et la voie de desserte de la station d'épuration. La haie qui longe cette voie reste identifiée comme « haie à préserver » et le fossé comme « fossé à préserver », comme dans l'OAP soumise à l'enquête.

Protection des systèmes racinaires. Les bandes d'inconstructibilité de 5 m ajoutées en limites Nord et Sud répondent à la demande de l'association de ne pas intervenir trop près des arbres, en éloignant les constructions des haies.

4.4.3. Secteur des Bourgeries (Le Boupère)

L'identification de la haie Sud-Est à préserver figurant dans l'OAP soumise à l'enquête est conservée. Il est à noter que cette haie se situe hors de l'emprise du projet, de l'autre côté du sentier pédestre qui borde la limite séparative du site. En complément, **une haie à créer est ajoutée sur la frange Sud-Est du site, de manière à constituer une double haie**. Composée d'essences locales, à l'instar de la haie existante, de type multistrate et en se référant à la liste de l'OAP thématique « Bocage » (p. 19), cette nouvelle haie renforce le maillage bocager autour du site, en cohérence avec les intentions exprimées par l'association.

Recul des constructions par rapport aux haies. L'OAP n'instaure pas de bande d'inconstructibilité par rapport aux haies, car la sensibilité environnementale de celles-ci ne le justifie pas. Contrairement aux haies de la zone de Montifaut, les haies de la zone des Bourgeries ne sont pas encore existantes, mais à créer, et ne constituent pas des corridors écologiques. Par ailleurs, les plans du porteur de projet (MDS) implantent les bâtiments à plus de 10 m des haies, distance préconisée par l'association.

Bande enherbée et fossé. Le fossé existant au Sud-Est est situé hors des limites de la zone 1AUE. N'étant pas impacté par l'ouverture à l'urbanisation, il ne fait pas l'objet d'ajout dans le cadre de cette OAP ; il en va de même de la bande enherbée qui le borde.

Arbres isolés. Les chênes et frênes signalés par l'association sont situés en dehors du périmètre de l'OAP et de la zone 1AUE ; ils ne sont pas affectés par l'ouverture à l'urbanisation.

Gestion des eaux pluviales par techniques douces. Voir les orientations communes ci-dessous.

4.4.4. Orientations communes aux deux secteurs

En réponse aux demandes portant sur les deux zones, les orientations suivantes sont ajoutées aux deux OAP :

- Limiter au strict nécessaire les surfaces imperméabilisées, en optimisant l'emprise des voiries, des aires de stationnement et des accès, et en mutualisant autant que possible les espaces de desserte ;
- En dehors des zones de circulation des poids lourds et des zones de stockage qui le nécessitent, privilégier les revêtements perméables ou drainants (stabilisés, pavés à joints engazonnés, dalles alvéolaires, enrobés poreux…), notamment pour les stationnements et les cheminements ;
- Gérer les eaux pluviales à la parcelle par des techniques douces (noues, espaces d'infiltration) ;

Ces orientations s'imposent aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité (article L.152-1 du code de l'urbanisme).

En revanche, les demandes suivantes ne sont pas retenues par la collectivité, et ne donnent pas lieu à modification des deux OAP :

- Récupérer les eaux pluviales de toiture en vue d'un réemploi sur site (arrosage, entretien des espaces extérieurs, usages techniques ou sanitaires compatibles avec la réglementation), le surplus étant infiltré à la parcelle lorsque la nature des sols le permet ;
- Planter les aires de stationnement des véhicules légers d'arbres de haute tige ou les couvrir d'ombrières photovoltaïques.

Concernant la récupération des eaux pluviales de toiture. L'association a demandé que les eaux de toiture soient récupérées en vue d'un réemploi sur site. Dans son mémoire en réponse, la Communauté de communes s'est engagée à enrichir les OAP pour intégrer « tout ou partie des demandes formulées », « dans la limite de la faisabilité technique et sous réserve de l'apparition d'autres contraintes ». À l'examen, cette demande n'est pas traduite en orientation.

L'intérêt d'un réemploi des eaux pluviales dépend étroitement de l'activité qui sera exercée dans les bâtiments. Or les secteurs des Bourgeries et de Montifaut sont destinés à accueillir des activités économiques aux besoins en eau très différents. Le réemploi peut alors se révéler impossible à mettre en œuvre. Une telle orientation ferait donc peser sur les porteurs de projet une contrainte disproportionnée au regard de l'objectif poursuivi, à savoir limiter les rejets d'eaux pluviales et en favoriser l'infiltration.

Cet objectif est atteint par les orientations ajoutées aux deux OAP : limitation des surfaces imperméabilisées, recours aux revêtements perméables et gestion des eaux pluviales à la parcelle par des techniques douces (noues, espaces d'infiltration).

Concernant les demandes relatives à l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture et aux dispositifs de lutte contre la chaleur : ces éléments relèvent déjà de dispositions législatives (Code de la construction) ; elles ne sont donc pas traduites dans les OAP. Les constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt créant plus de 500 m² d'emprise au sol sont en effet tenues d'intégrer en toiture un procédé de production d'énergie renouvelable ou un système de végétalisation (article L.171-4 du code de la construction et de l'habitation), et les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m² qui leur sont associés sont soumis à l'article L.111-19-1 du code de l'urbanisme. **Aucune modification du dossier n'en résulte.**

4.4.5. Dimensionnement des secteurs ouverts à l'urbanisation

Le commissaire enquêteur a demandé si les surfaces ouvertes répondent aux seuls besoins actuels des entreprises ou anticipent des extensions futures. Aux Bourgeries, le projet de MDS-Neoform mobilise l'ensemble du secteur ; à Montifaut, l'ouverture vise des projets de 1,5 ha et plus, que l'offre existante ne permet pas d'accueillir. La Communauté de communes, propriétaire des terrains, veille par ailleurs à mettre en œuvre de façon cohérente la stratégie dont elle s'est dotée en matière de foncier économique. **Aucune modification du dossier n'en résulte.**

4.5. Conclusions du commissaire enquêteur

4.5.1. Avis favorable et engagements de la Communauté de communes

Le commissaire enquêteur considère que les avantages du projet l'emportent sur ses inconvénients et qu'il répond de manière proportionnée aux besoins économiques identifiés. Il émet un avis favorable « sous réserve de la prise en compte effective des engagements formulés par la Communauté de communes ».

Ces engagements figurent dans le mémoire en réponse. Chacun d'eux est repris dans le tableau de suivi annexé, avec la modification qui le traduit ou, lorsqu'il vise des éléments situés hors du périmètre des OAP ou hors de l'objet de la modification, la raison pour laquelle il ne donne pas lieu à une orientation. La Communauté de communes considère que le dossier approuvé satisfait ainsi la condition posée par le commissaire enquêteur.

4.5.2. Faiblesses relevées par le commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur relève trois faiblesses : la consommation d'ENAF dans un contexte de trajectoire ZAN contrainte ; l'efficacité des OAP, qui dépendra de leur traduction dans les projets et de la vigilance exercée lors de leur réalisation ; la réduction des marges foncières disponibles pour les besoins économiques futurs.

- Sur la consommation d'ENAF : voir le §4.4.1.
- Sur l'efficacité des OAP : les autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec les OAP (article L.152-1 du code de l'urbanisme). La Communauté de communes, qui maîtrise le foncier concerné, conditionne en outre les cessions à l'accord de sa commission Économie territoriale, qui examine les projets au moyen d'une grille d'analyse élaborée avec le Cerema intégrant leur impact environnemental, et propose une pré-instruction des demandes de permis de construire.
- Sur les marges foncières : la notice (partie 3) indique que le respect de l'enveloppe de 53 ha impose un rythme d'environ 2 à 3 ha par an de 2027 à 2030 et donne la priorité à l'optimisation et à la densification des zones d'activités existantes. La mise en compatibilité du PLUi avec le SCoT modifié, programmée à en 2027, permettra de réexaminer l'ensemble des réserves foncières.

4.6. Récapitulatif des modifications apportées au dossier après l'enquête publique

Pièce	Modification	Origine
Notice de présentation	§3.3.1 : ajout d'une note méthodologique sur les deux tableaux de consommation d'espaces ; mention de la modification simplifiée n°1 du SCoT et de l'engagement de mise en compatibilité	Syndicat mixte du Pays du Bocage Vendéen
Notice de présentation	Ajout d'une partie N°4 et ajout d'un tableau de suivi annexé	Article L.153-43 du code de l'urbanisme ; mise en cohérence
OAP sectorielle des Bourgeries	**Schéma** : haie Sud-Est à préserver conservée, tracé corrigé pour mieux suivre le linéaire existant ; ajout d'une haie à créer en parallèle. **Orientations** : ajout de la composition de la haie à créer, orientations communes	Association Écologique du Haut Bocage Vendéen, commissaire enquêteur
OAP sectorielle de Montifaut	**Schéma** : bandes d'inconstructibilité de 5 m le long de la haie à créer en limite Nord et de la haie à préserver en limite Sud. **Orientations** : ajouts des bandes de 5 m, haie multistrate d'essences locales, orientations communes	Association Écologique du Haut Bocage Vendéen, commissaire enquêteur
Règlement graphique	Aucune modification par rapport au dossier soumis à l'enquête	–
Règlement écrit et annexes	Non modifiés par la procédure	–

4.7. Portée des modifications au regard de l'économie générale du projet

Les modifications apportées au dossier après l'enquête publique :

- Procèdent toutes de l'enquête : elles répondent à la contribution de l'Association Écologique du Haut Bocage Vendéen, aux questions du commissaire enquêteur et aux engagements dont il a assorti son avis, ainsi qu'aux observations du Syndicat mixte du Pays du Bocage Vendéen jointes au dossier ;
- Ne modifient ni le zonage, ni la superficie des zones 1AUE (4,29 ha à Montifaut, 2,90 ha aux Bourgeries), ni les périmètres des OAP, ni le règlement écrit ;
- Renforcent les orientations de préservation des haies, de gestion des eaux pluviales et de limitation de l'imperméabilisation, sans changer la vocation des secteurs ni les principes de desserte ;
- Réduisent de façon limitée la surface constructible du secteur de Montifaut, par l'ajout de bandes d'inconstructibilité de 5 m le long de deux limites.

Elles ne remettent donc pas en cause l'économie générale du projet soumis à l'enquête publique.

PLUi du Pays de Pouzauges — Modification de droit commun n°2

Tableau de suivi des avis des personnes publiques associées et des observations de l'enquête publique

Annexe à la notice de présentation et de justification (partie 4).

N°	Émetteur (date)	Demande ou observation	Réponse de principe de la Communauté de communes (mémoire en réponse)	Question ou appréciation du commissaire enquêteur	Modification effectivement apportée au dossier	Justification du choix final
A. Autorité environnementale						
A1	MRAe Pays de la Loire (information du 10/06/2026)	Courrier informatif rappelant le principe de l'avis favorable tacite au bout du délai de 2 mois. Aucun avis n'ayant été émis au terme des deux mois (17/04/2026 – 17/06-2026), l'avis tacite confirme l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale (examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable).	Prend acte de l'avis tacite favorable né de l'absence de réponse dans le délai de deux mois (art. R.104-35 du code de l'urbanisme).	Constate l'avis tacite favorable, qui a permis d'ouvrir l'enquête publique et d'en limiter la durée.	Aucune.	-
B. Personnes publiques associées						
B1	Vendée Eau (note d'avril 2026)	Les deux secteurs sont situés hors des périmètres de protection des captages d'eau potable ; prescriptions concernées : néant ; impact des servitudes : néant.	Prend acte de l'absence de prescription et d'impact de servitude, les deux secteurs étant hors des périmètres de protection.	Demande de clarifier les remarques de Vendée Eau et d'apporter les éléments complémentaires. Conclusions : pas de remarque sur la nature du projet.	Aucune.	Confirme l'analyse de compatibilité avec le SDAGE Loire-Bretagne (notice, §3.3.5).
B2	Vendée Eau	Les documents transmis ne permettent pas de vérifier l'annexion des arrêtés préfectoraux de DUP des périmètres de protection, leur report cartographique ni l'adéquation du règlement du PLUi à leurs prescriptions.	Pièces et dispositions non modifiées par la procédure, hors de son champ. Engagement de mettre à jour les annexes « servitudes d'utilité publique » dans une procédure ultérieure adaptée, en lien avec l'État et Vendée Eau.	Prend acte du report de la mise à jour des servitudes à une procédure ultérieure.	Aucune dans la présente procédure.	L'objet de la modification est limité à l'ouverture des deux zones 2AUE ; la mise à jour des annexes relève d'une procédure distincte.
B3	Vendée Eau	Trois OAP sectorielles (Chavagnes-les-Redoux, Monsireigne) sont situées dans le périmètre de protection éloignée de la retenue de Rochereau : la prescription de l'arrêté ARS-PDL/DT/SSPE/2019/46/85 du 17/07/2019 (vigilance sur les installations susceptibles de rejets) doit être prise en compte.	OAP non modifiées par la procédure : observation non retenue comme demande d'évolution du dossier.	Demande dans quelle mesure les risques de pollution accidentelle liés aux activités industrielles peuvent être pris en compte.	Aucune.	Hors champ : ces OAP ne sont pas modifiées et les deux secteurs ouverts à l'urbanisation sont hors périmètre de protection. La prescription s'applique lors de l'instruction des dossiers concernés.
B4	Vendée Eau	Rappels sur les ouvrages d'eau potable (usines, réservoirs, bâches, surpresseurs ; feeders : interdiction de construire à leur verticale et sur 2 m de part et d'autre de leur axe) et sur le financement des extensions de réseau.	Rappels de portée générale dont il est pris note, sans incidence sur le contenu du dossier.	–	Aucune.	L'OAP de Montifaut impose déjà la prise en compte des servitudes aériennes et souterraines présentes sur la zone.

N°	Émetteur (date)	Demande ou observation	Réponse de principe de la Communauté de communes (mémoire en réponse)	Question ou appréciation du commissaire enquêteur	Modification effectivement apportée au dossier	Justification du choix final
B5	Chambre d'agriculture de la Vendée (04/05/2026)	Avis favorable ; la Chambre indique avoir été associée tout au long de la procédure.	Prend acte de l'avis favorable.	Avis favorable sans remarque.	Aucune.	-
B6	Syndicat mixte du Pays du Bocage Vendéen (SCoT) (courriel du 03/06/2026)	Pourquoi les deux tableaux de consommation d'espaces n'affichent-ils pas les mêmes données pour 2021, 2022 et 2023 ?	Les deux tableaux n'ont pas le même périmètre : le premier toutes consommations (dans et hors enveloppe urbaine), le second les seules consommations en extension. L'écart fera l'objet d'une note explicative ajoutée au dossier final, démarche validée par le Pays du Bocage Vendéen.	Demande de repréciser l'utilisation des deux tableaux. Conclusions : la CCPP justifie les écarts par des périmètres différents et s'engage à compléter le rapport.	Notice, §3.3.1 : ajout d'une note méthodologique précisant la source, le périmètre et l'usage de chaque tableau.	Engagement tenu. Les surfaces et les conclusions de l'analyse de compatibilité sont inchangées.
B7	Syndicat mixte du Pays du Bocage Vendéen	Question sur la méthodologie de suivi PLUi/SCoT : données de La Boîte de l'Espace à compter de 2021, incluant la carte « point de départ » de l'AURAN.	Confirme reprendre cette méthodologie.	–	Notice, §3.3.1 : la note méthodologique rappelle cette méthodologie, appliquée au tableau des consommations en extension.	Simples confirmation et précision apportées.
B8	Syndicat mixte du Pays du Bocage Vendéen	Mentionner la modification simplifiée n°1 du SCoT en cours (objectif de réduction de moitié de la consommation d'ENAF 2021-2031) ; le PLUi devra se mettre en compatibilité.	Mention ajoutée dans la version finale du rapport ; engagement de mettre le PLUi en compatibilité avec le SCoT modifié dans une procédure ultérieure.	Demande si la CCPP peut répondre favorablement à la suggestion. Conclusions : prend acte de l'engagement.	Notice, §3.3.1 : mention de la procédure en cours et de l'engagement de mise en compatibilité.	Engagement tenu. La compatibilité est appréciée au regard du SCoT en vigueur (approuvé le 29/03/2017) tant que la modification simplifiée n'est pas approuvée (approbation prévue au 2ème semestre 2027)
C. Collectivités consultées						
C1	Commune de Saint-Mars-la-Réorthe (21/04/2026)	Avis favorable.	Prend acte de l'avis favorable.	Avis favorable sans remarque.	Aucune.	–
C2	Commune de Saint-Pierre-du-Chemin (05/05/2026)	Avis favorable.	Prend acte de l'avis favorable.	Avis favorable sans remarque.	Aucune.	–
C3	28 autres organismes et collectivités consultés	Pas d'avis (Préfecture, DDTM, DREAL, ARS, INAO, CRPF, SYDEV, Chambre de métiers, CCI, Département, Région, 4 EPCI et 13 communes voisins).	–	–	–	–
D. Enquête publique — Association Écologique du Haut Bocage Vendéen (courriel du 23/07/2026, reçu le 24/07/2026)						

N°	Émetteur (date)	Demande ou observation	Réponse de principe de la Communauté de communes (mémoire en réponse)	Question ou appréciation du commissaire enquêteur	Modification effectivement apportée au dossier	Justification du choix final
D1	Préambule	Pas de remarque sur le passage en 1AUE, si ce n'est l'artificialisation notable de terres agricoles.	Secteurs déjà classés en 2AUE, leur consommation étant déjà comptabilisée dans l'enveloppe globale du PLUi ; besoins à court terme d'entreprises du territoire (maintien des emplois, sollicitations d'autres territoires) ; étude de gisement foncier engagée en 2023 ; Stratégie en matière d'économie territoriale (décembre 2024)	Pourquoi une ouverture prioritaire malgré la consommation de terres agricoles ? Cette consommation est-elle intégrée au budget foncier (ZAN) ? Conclusions : la consommation de 6,67 ha d'ENAF est la principale faiblesse du projet.	Aucune.	La consommation induite (6,67 ha) est intégrée au bilan de consommation de la notice (partie 3) : environ 43 ha consommés ou programmés sur 2021-2026 pour une enveloppe de 53 ha sur 2021-2030. Les secteurs étaient déjà destinés à l'urbanisation économique ; aucune zone nouvelle n'est créée.
D.1 Secteur de Montifaut (Pouzauges)						
D2	Association Écologique du Haut Bocage Vendéen	Créer en limite Nord-Est une haie d'essences locales, dont prunellier et aubépine monogyne, en préservant les deux gros châtaigniers (dont un sénescent, utile aux insectes saproxylophages).	Accord de principe pour donner suite « en tout ou partie » aux demandes émises, dans la limite de la faisabilité technique et sous réserve de l'apparition d'autres contraintes.	L'OAP semble prévoir la haie ; qu'en est-il de la préservation des deux arbres ?	schéma de l'OAP : haie à créer en limite Nord maintenue, doublée d'une bande d'inconstructibilité de 5 m. Orientations : haie d'essences locales, en se référant à la liste de l'OAP thématique « Bocage » (p. 19).	Les deux châtaigniers sont hors du périmètre de l'OAP et de la zone 1AUE : non affectés par l'ouverture à l'urbanisation, ils ne peuvent faire l'objet d'une orientation. La bande de 5 m permet le développement du système racinaire et d'une haie large, fonctionnelle et multistrate.
D3	Association Écologique du Haut Bocage Vendéen	Conserver la haie de la limite Sud-Est longeant le ruisseau (corridor écologique de la trame verte et bleue, fonctionnalité paysagère), la protéger au titre de l'OAP thématique « Bocage » et la renforcer dans les parties inconstructibles.	Accord de principe pour donner suite « en tout ou partie » aux demandes émises, dans la limite de la faisabilité technique et sous réserve de l'apparition d'autres contraintes.	Le projet prend-il en compte la préservation des haies, notamment en limite du ruisseau, et les mesures de renforcement ou de replantation ?	Aucune sur ce point précis. En revanche, la haie à préserver et la bande d'inconstructibilité de 20 m / 10 m sont maintenues telles que soumises à l'enquête ; ces bandes sont prolongées par des bandes de 5 m le long des limites Nord et Sud (voir D6).	La haie bordant le ruisseau est pour l'essentiel en zone N, hors périmètre. La bande de 10 à 20 m forme une zone tampon à dominante naturelle, en continuité avec le corridor écologique identifié et protégé à l'Est du site.
D4	Association Écologique du Haut Bocage Vendéen	Inconstructibilité effective des bandes de 20 m (partie Nord) et de 10 m (partie Sud), pour préserver le réservoir de biodiversité « vallée » et permettre l'infiltration et l'épuration des eaux de ruissellement avant le ruisseau, le Grand Lay et la retenue de Rochereau.	Accord de principe pour donner suite « en tout ou partie » aux demandes émises, dans la limite de la faisabilité technique et sous réserve de l'apparition d'autres contraintes.	–	Aucune : bandes de 20 m et de 10 m maintenues telles que soumises à l'enquête.	Disposition déjà prévue par l'OAP soumise à l'enquête publique.
D5	Association Écologique du Haut Bocage Vendéen	Préserver les haies situées de part et d'autre du ruisseau, le long de la voie qui descend à la station d'épuration ; étoffer la partie haute de cette haie, de la source à la rue du Moulin Gémot de Haut.	Accord de principe pour donner suite « en tout ou partie » aux demandes émises, dans la limite de la faisabilité technique et sous réserve de l'apparition d'autres contraintes.	–	Aucune : haie longeant la voie maintenue en « haie à préserver », fossé maintenu en « fossé à préserver ».	Préservation déjà assurée par l'OAP soumise à l'enquête
D6	Association Écologique du Haut Bocage Vendéen	Éviter de travailler le sol trop près des arbres (racines, infiltration du ruissellement) ; une bande enherbée pourrait être installée.	Accord de principe pour donner suite « en tout ou partie » aux demandes émises, dans la limite de la faisabilité technique et sous réserve de l'apparition d'autres contraintes.	L'implantation des bâtiments, voiries et réseaux limite-t-elle les incidences sur les milieux ? Quelles mesures en phase de travaux ?	schéma de l'OAP : la bande d'inconstructibilité de la limite Est est prolongée le long des haies bordant les limites séparatives : bande de 5 m le long de la haie à créer en limite Nord et de la haie à préserver en limite Sud.	Permet le développement et le maintien du système racinaire, dans un contexte déjà fortement anthropisé ; réserve l'espace d'une haie large, fonctionnelle et multistrate en continuité du corridor écologique de l'Est ; prolonge un espace tampon favorable à la circulation de la faune. Les modalités de chantier ne relèvent pas du PLUi

N°	Émetteur (date)	Demande ou observation	Réponse de principe de la Communauté de communes (mémoire en réponse)	Question ou appréciation du commissaire enquêteur	Modification effectivement apportée au dossier	Justification du choix final
D.2 Secteur des Bourgeries (Le Boupère)						
D7	Association Écologique du Haut Bocage Vendéen	Conserver impérativement la haie Sud-Est qui longe le sentier pédestre.	Accord de principe pour donner suite « en tout ou partie » aux demandes émises, dans la limite de la faisabilité technique et sous réserve de l'apparition d'autres contraintes.	Le projet est-il suffisamment défini ? Comment prend-il en compte les recommandations de l'association ? Quelles mesures d'évitement, de réduction et de compensation en phase de travaux ?	schéma de l'OAP : haie Sud-Est à préserver conservée, tracé corrigé pour suivre précisément le linéaire existant ; ajout d'une haie à créer en parallèle au pourtour exact du site, formant une double haie	La haie existante est hors de l'emprise du projet, de l'autre côté du sentier pédestre qui borde la limite séparative. La double haie renforce le maillage bocager autour du site, en cohérence avec les intentions de l'association.
D8	Association Écologique du Haut Bocage Vendéen	Conserver la bande enherbée qui précède la haie et le petit fossé (à élargir) situé entre cette bande et la culture.	Voir D7.	–	Aucune.	Le fossé existant au Sud-Est, situé hors des limites de la zone 1AUE, n'est ni impacté ni modifié ; il en va de même de la bande enherbée qui le borde.
D9	Association Écologique du Haut Bocage Vendéen	Créer une haie d'essences locales dont prunellier et aubépine monogyne, multistrate et d'une largeur de 1,50 à 2 m.	Accord de principe pour donner suite « en tout ou partie » aux demandes émises, dans la limite de la faisabilité technique et sous réserve de l'apparition d'autres contraintes.	–	schéma et orientations de l'OAP : haie à créer le long de la limite Sud-Est (voir D7), composée d'essences locales, à l'instar de la haie existante, de type multistrate et en se référant à la liste de l'OAP thématique « Bocage » (p. 19).	Renforce le maillage bocager autour du site.
D10	Association Écologique du Haut Bocage Vendéen	Conserver autant que possible les arbres isolés, en majorité des chênes et des frênes âgés.	Accord de principe pour donner suite « en tout ou partie » aux demandes émises, dans la limite de la faisabilité technique et sous réserve de l'apparition d'autres contraintes.	–	Aucune.	Les arbres isolés signalés sont hors du périmètre de l'OAP et de la zone 1AUE ; ils ne sont pas affectés par l'ouverture à l'urbanisation.
D11	Association Écologique du Haut Bocage Vendéen	Implanter les futures constructions à 10 m minimum des deux haies, pour éviter d'endommager les racines.	Accord de principe pour donner suite « en tout ou partie » aux demandes émises, dans la limite de la faisabilité technique et sous réserve de l'apparition d'autres contraintes.	–	Aucune : pas de bande d'inconstructibilité dans l'OAP.	La sensibilité environnementale des haies ne le justifie pas. Contrairement aux haies de la zone de Montifaut, les haies de la zone des Bourgeries ne sont pas encore existantes, mais à créer, et ne constituent pas des corridors écologiques. Par ailleurs, les plans du porteur de projet (MDS) implantent les bâtiments à plus de 10 m des haies, distance préconisée par l'association.
D12	Association Écologique du Haut Bocage Vendéen	Créer des noues et récupérer les eaux de toiture pour gérer les eaux pluviales à la parcelle (techniques douces, limitation de l'imperméabilisation).	Accord de principe pour donner suite « en tout ou partie » aux demandes émises, dans la limite de la faisabilité technique et sous réserve de l'apparition d'autres contraintes.	–	Ajout à l'OAP d'orientations pour la gestion des eaux pluviales à la parcelle par techniques douces mais pas d'ajout concernant la récupération des eaux de toiture	Concernant la récupération des eaux de toiture, une telle orientation ferait peser sur les porteurs de projet une contrainte disproportionnée au regard de l'objectif poursuivi, à savoir limiter les rejets d'eaux pluviales et en favoriser l'infiltration. Cet objectif est atteint par les orientations ajoutées aux deux OAP : limitation des surfaces imperméabilisées, recours aux revêtements perméables et gestion des eaux pluviales à la parcelle par des techniques douces

N°	Émetteur (date)	Demande ou observation	Réponse de principe de la Communauté de communes (mémoire en réponse)	Question ou appréciation du commissaire enquêteur	Modification effectivement apportée au dossier	Justification du choix final
D.3 Demandes portant sur les deux secteurs						
D13	Association Écologique du Haut Bocage Vendéen	Réduire au maximum les surfaces bitumées.	Accord de principe pour donner suite « en tout ou partie » aux demandes émises, dans la limite de la faisabilité technique et sous réserve de l'apparition d'autres contraintes.	Les OAP peuvent-elles intégrer ou renforcer ces principes ? Conclusions : la CCPP s'engage à renforcer les OAP en faveur de la sobriété foncière, de la désimperméabilisation et de la gestion des eaux pluviales.	Sur les deux OAP — ajout d'orientations : limiter au strict nécessaire les surfaces imperméabilisées, en optimisant et en mutualisant voiries, stationnements et accès.	Engagement tenu.
D14	Association Écologique du Haut Bocage Vendéen	Perméabiliser les accès non indispensables aux poids lourds.	Accord de principe pour donner suite « en tout ou partie » aux demandes émises, dans la limite de la faisabilité technique et sous réserve de l'apparition d'autres contraintes.	Voir D13.	Sur les deux OAP — ajout d'orientations : revêtements perméables ou drainants privilégiés hors circulation des poids lourds et zones de stockage qui le nécessitent, notamment pour les stationnements et les cheminements.	Engagement tenu.
D15	Association Écologique du Haut Bocage Vendéen	Végétaliser les aires de stationnement et y planter des arbres, ou installer des ombrières photovoltaïques.	Accord de principe pour donner suite « en tout ou partie » aux demandes émises, dans la limite de la faisabilité technique et sous réserve de l'apparition d'autres contraintes.	Voir D13.	Aucune	Ces éléments relèvent déjà de dispositions législatives (Code de la construction, code de l'urbanisme)
D16	Association Écologique du Haut Bocage Vendéen	Récupérer les eaux de toiture pour les réutiliser sur le site.	Accord de principe pour donner suite « en tout ou partie » aux demandes émises, dans la limite de la faisabilité technique et sous réserve de l'apparition d'autres contraintes.	Voir D13.	Aucune	Concernant la récupération des eaux de toiture, une telle orientation ferait peser sur les porteurs de projet une contrainte disproportionnée au regard de l'objectif poursuivi, à savoir limiter les rejets d'eaux pluviales et en favoriser l'infiltration. Cet objectif est atteint par les orientations ajoutées aux deux OAP : limitation des surfaces imperméabilisées, recours aux revêtements perméables et gestion des eaux pluviales à la parcelle par des techniques douces
D17	Association Écologique du Haut Bocage Vendéen (post-scriptum)	Prévoir, lors de la conception des bâtiments, des panneaux photovoltaïques en toiture et des dispositifs de lutte contre la chaleur.	Relève de la conception des bâtiments, hors du champ de la modification ; obligations légales pour les bâtiments de plus de 500 m² ; autoconsommation collective à l'étude ; pré-instruction proposée aux porteurs de projet.	De quels leviers la CCPP dispose-t-elle, au-delà des OAP, pour inciter les porteurs de projet à intégrer ces recommandations ?	Aucune.	L'article L.171-4 du code de la construction et de l'habitation impose déjà, pour les constructions industrielles, artisanales et d'entrepôt de plus de 500 m² d'emprise au sol, un procédé de production d'énergie renouvelable ou un système de végétalisation en toiture ; la conception bioclimatique relève du projet.
E. Question propre au commissaire enquêteur						

N°	Émetteur (date)	Demande ou observation	Réponse de principe de la Communauté de communes (mémoire en réponse)	Question ou appréciation du commissaire enquêteur	Modification effectivement apportée au dossier	Justification du choix final
E1	Commissaire enquêteur	Les surfaces et le zonage retenus répondent-ils aux seuls besoins actuels des entreprises ou anticipent-ils des extensions futures ?	Les besoins exprimés intègrent les extensions potentielles ; la CCPP veille à leur justification dans le cadre de l'accompagnement prévu par sa Stratégie en matière d'économie territoriale.	–	Aucune.	Aux Bourgeries, le projet de MDS-Neoform mobilise l'ensemble du secteur ; à Montifaut, l'ouverture vise des projets de 1,5 ha et plus, que l'offre existante (lot maximal de 1,4 ha) ne permet pas d'accueillir.
F. Conclusions motivées du commissaire enquêteur (16/08/2026)						
F1	Commissaire enquêteur — avis	Avis favorable « sous réserve de la prise en compte effective des engagements formulés par la Communauté de communes ».	–	–	Traduction des engagements dans les deux OAP et dans la notice (partie 4 de la notice).	Chaque engagement est traduit ou, lorsqu'il vise des éléments hors du périmètre des OAP ou hors de l'objet de la modification, motivé. La CCPP considère que la condition posée est satisfaite.
F2	Commissaire enquêteur — faiblesses	Consommation d'ENAF dans un contexte de trajectoire ZAN contrainte ; efficacité des OAP dépendant de leur traduction dans les projets ; réduction des marges foncières pour les besoins futurs.	Vigilance lors de l'instruction des permis ; cession du foncier soumise à la commission Économie territoriale (grille d'analyse élaborée avec le Cerema) ; mise en compatibilité du PLUi avec le SCoT programmée pour 2027.	–	Aucune modification spécifique (notice, partie 3 et §4.5.2).	Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les OAP (art. L.152-1 du code de l'urbanisme) ; la notice rappelle le rythme de 2 à 3 ha par an à respecter de 2027 à 2030.
F3	Commissaire enquêteur — organisation	Avis d'enquête insuffisamment explicite sur l'objet de la procédure ; permanence à l'étage sans ascenseur en mairie de Pouzauges ; discordance d'horaires en mairie du Boupère.	–	Sans incidence sur le déroulement de l'enquête selon le commissaire enquêteur.	Aucune.	Remarques de forme, sans incidence sur le dossier ; à prendre en compte pour les prochaines enquêtes.