Enquête publique sur :
Les révisions allégées n°3 et n°4 du Plan Local d’Urbanisme intercommunal (PLUi) valant programme local de l’habitat (PLH) de la communauté des communes Vie et Boulogne (Vendée)

21 septembre au 9 octobre 2026
Communes du Beaufou, le Poiré-sur-Vie et les Lucs-sur-Boulogne



La société Dipra-Hermouet sur sont site de la Gendronnière



La commune de Beaufou

1ère partie : Rapport d’enquête

Commissaire enquêtrice : M. AMAT

Novembre 2026

Sommaire

I Généralités....3
I.1 Objet de l’enquête....3
I.2 Aspects législatifs....3
I.3 Présentation du territoire....4
I.4 Les éléments principaux de la révision allégée n°3 (RA3)....4
4.1 Description du projet....4
I.5 Les éléments principaux de la révision allégée n°4 (RA4)....8
5.1 Le projet....8
I.6 La concertation en amont de l’enquête pour les deux révisions allégées n°3 et n°4 du PLUi-H 11
I.7 Avis de la MRAe....12
I.8 Consultation des personnes publiques associées....12
I.9 Le dossier mis à l’enquête....13
II Organisation et déroulement de l’enquête....14
II.1 Désignation de la commissaire enquêtrice....14
II.2 Rencontre avec le maître d’ouvrage et visite sur le terrain....14
II.3 Arrêté prescrivant l’ouverture de l’enquête unique....15
II.4 Publicité de l’enquête....15
II.5 Le dossier, les modalités de participation du public....15
II.6 Les permanences et le nombre d’observations du public....16
II.7 Remise du procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse du porteur de projet....16
III Analyse des observations du public, des consultations et réponses de la CCVB, analyse de la commissaire enquêtrice....17
III.1 Observations du public....17
III.2 Remarques des personnes publiques associées....20
III.3 Observations de la commissaire enquêtrice....21
IV Deuxième partie du rapport de cette enquête publique unique....22

I Généralités

I.1 Objet de l’enquête

L’ enquête publique unique du Plan local d’urbanisme intercommunal valant programme local de l’habitat (PLUi-H) de la communauté de communes Vie et Boulogne (CCVB) a deux objets :

- **la révision allégée n°3** qui porte sur la modification du zonage du PLUi-H afin de permettre le regroupement des activités de la société Dipra-Hermouet sur son site existant dans la zone d’activité de la Gendronnière en périphérie du Poiré-sur-Vie ainsi que le développement de l’entreprise. Afin de respecter l’enveloppe de consommation de 131 ha dédiée aux activités économiques définie dans le Programme d’aménagement et de développement durable (PADD) sur la même communauté des communes, cette évolution nécessite de classer en zone UE des parcelles actuellement en zone agricole A sur une superficie de 1,17 ha. En contrepartie, aux Lucs-sur-Boulogne, à la Javatière, 1,63 ha de parcelles actuellement classées en zone 2AUe seront reclassées en zone A.Le bilan de ces mouvements ne se traduit donc pas par une réduction des espaces agricoles, mais par une redistribution des surfaces à l’échelle du territoire, avec même un léger gain de 4 600 m² en faveur de la zone agricole ;
- **la révision allégée n°4** qui porte sur une modification du zonage du PLUi-H sur la commune de Beaufou. Il s’agit de déplacer une future zone d’habitat (1AUh), actuellement concernée par la présence d’une zone humide de 1,2 ha, vers un secteur qui n’en comporte pas et qui est aujourd’hui classé en zone agricole. La zone 1AUh de 1,6 ha concernée par cette modification sera classée en zone naturelle N, permettant ainsi de préserver majoritairement la zone humide. À proximité, une zone de surface équivalente sera classée en 2AUh. Enfin, des parcelles actuellement classées en 2AUh passeront en 1AUh, afin de maintenir à court terme un potentiel constructible équivalent à celui qui est supprimé par le classement en zone N. Là encore, il s’agit d'une redistribution des espaces, destinée à respecter l'enveloppe de consommation foncière consacrée à l'habitat.

Les deux projets sont totalement indépendants l’un de l’autre.

Ces révisions sont qualifiées d’« allégées » dans la mesure où elles permettent de faire évoluer le PLUi-H tout en respectant les enveloppes de consommation foncière définies dans son Plan d’Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Les conclusions et les avis relatifs à chacune de ces révisions font l’objet de deux documents distincts.

I.2 Aspects législatifs

Les principaux textes qui encadrent cette enquête sont les suivants :

Le code de l’urbanisme et notamment ses articles L153-19 et suivants, ainsi que R153-8 et suivants ;

Le code de l’urbanisme et notamment ses articles L153-31 et suivants ;

Le code de l’urbanisme et notamment ses articles L153-41 et suivants ;

Le code de l’environnement, notamment les articles L123-1 et suivants, ainsi que R123-1 et suivants ;

Les délibérations du 24 novembre 2025 du conseil communautaire prescrivant les révisions allégées n°3 et 4 du PLUi-H.

I.3 Présentation du territoire

Le Poiré-sur-Vie est l’une des 15 communes[1] qui composent la communauté de communes Vie et Boulogne (CCVB). Situé au nord du département de la Vendée, ce territoire s’étend entre Nantes, La Roche-sur-Yon et Challans. Le territoire couvre une superficie de 490 km² pour une population de 46 344 habitants (Insee 2022).

La CCVB fait partie du Pays Yon et Vie, aux côtés du territoire de la Roche Agglomération. Son plan local d’urbanisme intercommunal (PLUi) valant programme local de l’habitat (PLUi-H) a été approuvé en février 2021 et a depuis fait l’objet de plusieurs procédures d’urbanisme destinées à le faire évoluer.

I.4 Les éléments principaux de la révision allégée n°3 (RA3)

4.1 Description du projet

Cette révision allégée concerne le transfert des activités de la société Dipra-Hermouet, de son site proche du centre-ville vers son site existant de la Gendronnière, dans la zone d’activités située en périphérie de la commune.

La société Dipra-Hermouet est spécialisée dans le négoce de céréales, la fabrication d’aliments pour animaux à base de céréales et d’oléoprotéagineux, ainsi que dans la fourniture de semences, d’engrais et de produits de protection des plantes. Elle assure également la distribution de carburants auprès ded professionnels et des particuliers. Elle emploie 64 salariés et poursuit le développement de ses activités.

Aujourd’hui, les activités exercées à proximité du centre-ville sont peu compatibles avec la présence d’un secteur résidentiel, en raison notamment des nuisances sonores, olfactives et du trafic qu’elles génèrent. Le site de la Gendronnière bénéficie d'une situation en périphérie de la ville, à proximité d’un axe structurant, et dispose déjà d’un classement en zone UE permettant d’accueillir des activités économiques.

1 Aizenay, Apremont, Beaufou, Bellevigny, Falleron, la Chapelle Palluau, Grand’landes, la Genetouze, le Poiré-sur-Vie, les Lucs-sur-Boulogne, Maché, Palluau, Saint Denis-la-Chevasse, Saint-Paul-Mont-Pénit,

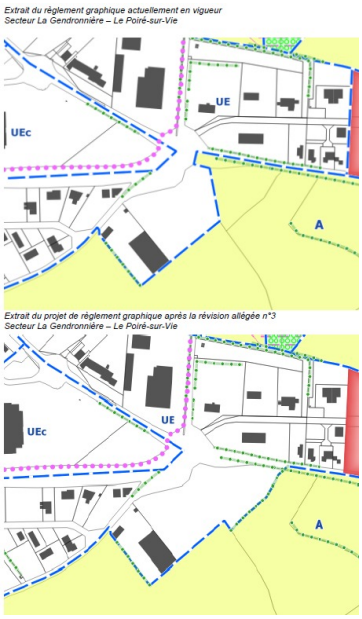


Ce transfert doit également permettre à l’entreprise de développer son activité, avec notamment un doublement de ses capacités de floconnage et d’extrusion, grâce à un outil de production modernisé.

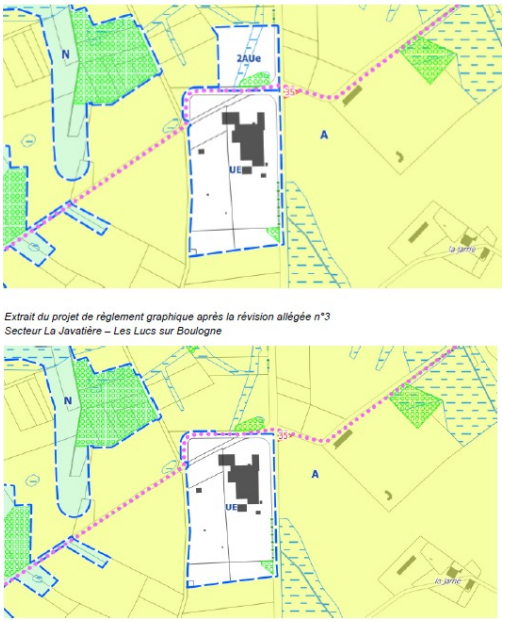
Pour accueillir ces nouvelles installations, il est toutefois nécessaire d’étendre la zone UE sur une partie de la zone agricole A existante.



Afin de rester dans l’enveloppe de consommation foncière de 131 ha consacrée aux activités économiques et définie dans le PADD du PLUi-H, cette extension doit être compensée par la restitution d’une surface équivalente ailleurs sur le territoire. C’est la commune des Lucs-sur-Boulogne qui a été retenue pour cette compensation : à la Javatière, une zone économique de 1,63 ha actuellement classée en 2AUe sera supprimée et reclassée en zone agricole A :



Agrandissement du site de la Gendronnière



Diminution de la zone économique à la Javatière

À noter que le secteur ainsi restitué à la zone agricole est également concerné par la présence d'une zone humide et d'un boisement à protéger. Son reclassement contribuera donc à pérenniser leur préservation.

Par ailleurs, la libération du site situé à proximité du centre-ville du Poiré-sur-Vie offrira à la commune la possibilité d'y développer une zone résidentielle, idéalement située près du centre et davantage en adéquation avec ses besoins.

La modification n°4 du PLUi-H, dont l'enquête publique s'est achevée en juin 2026, a d'ailleurs permis de créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dédiée à ce secteur, dont le zonage est déjà à vocation d'habitat mixte (UB).

Le PLUi-H en vigueur

Le site de la Gendronnière présente aujourd'hui plusieurs caractéristiques :

- une partie est déjà classée en zone économique UE ;
- une autre partie est classée en zone agricole A. Il s'agit notamment de la partie est de la parcelle YT 112, appartenant à la société Dipra-Hermouet. D'une superficie légèrement inférieure à 4 000 m², elle est actuellement exploitée en céréales et n'est concernée par aucun bail agricole. Elle accueillera une partie du nouveau bâtiment de production, les silos céréaliers ainsi que la voie de circulation réservée aux poids lourds ;
- le site est concerné par une haie à protéger (le long de la RD 2A) ;
- le site est également concerné par un emplacement réservé (n°69), destiné à l'aménagement du carrefour de la zone d'activités, sous maîtrise d'ouvrage du conseil départemental de la

Vendée. Cet emplacement réservé est appelé à être supprimé, le projet d’aménagement ayant évolué vers la réalisation d’une piste cyclable. Le tracé des haies sera également modifié dans le cadre de la modification n°4 du PLUi-H. Un échange avec la société est en cours afin de lui permettre d’optimiser l’organisation de son site.

Conséquences du développement de l’entreprise

En matière de circulation et de voirie :

- pendant les périodes de collecte, en juillet et août puis en octobre et novembre, le trafic routier devrait plus que doubler, passant de 60 à 130 entrées et sorties de véhicules par jour, véhicules légers et poids lourds confondus. Parmi ces mouvements, 60 seront effectués par des tracteurs ;
- les transferts internes entre le site du centre-ville et celui de la Gendronnière, actuellement au nombre de cinq par jour, seront supprimés ;
- pour permettre l’accès des poids lourds et des tracteurs au site, une entrée sera créée sur la RD 2A. Une sortie spécifique pour les véhicules légers, donnant sur la route de la Gendronnière, est également à l’étude.

Au niveau du site installation classée pour l’environnement, les évolutions seront les suivantes :

- la création d’un silo vertical destiné au stockage des céréales, soumis à déclaration ;
- l’installation d’une unité de première transformation des produits végétaux destinés à l’alimentation animale, non soumise à déclaration ;
- la mise en place d’un stockage de produits agricoles, transformés ou non, non soumis à déclaration ;
- l’installation d’une réserve d’eau destinée à la lutte contre l’incendie.

Aspects environnementaux

Le site de la Gendronnière n’est concerné ni par un périmètre Natura 2000 ni par une Znieff, ni par la trame verte et bleue identifiée dans le PLUi-H.

Sur le site de la Gendronnière :

- concernant les zones humides **:** un diagnostic a été réalisé en octobre 2025. Il conclut à l’absence de zone humide sur la parcelle concernée par l’extension. Seuls le fossé qui dessert le bassin de gestion des eaux pluviales et ce bassin lui-même sont considérés comme zones humides au regard du critère floristique. Ces deux entités représentent une superficie totale de 1 075 m².
- concernant la faune et la flore : un diagnostic écologique simplifié a également été réalisé en octobre 2025 sur le secteur de l’extension projetée. Il met notamment en évidence la

richesse écologique de la haie qui borde le site au nord, et surtout celle à l’est. Une espèce d’oiseau quasi menacée, la Mésange à longue queue, y a notamment été observée.

Un chêne sénescent a également été repéré à l’extrémité sud-est du site. Il constitue probablement un refuge pour des chauves-souris et des insectes saproxylophages et devra, à ce titre, être préservé.

Le diagnostic précise enfin que toute destruction éventuelle de haie devra être réalisée en dehors de la période de nidification des oiseaux et pourra donner lieu à une mesure de compensation.

Il est prévu de protéger la haie de 164 ml au sud de la parcelle qui sera inscrite au document graphique.

Bilan surfacique

Les modifications de zonage se traduisent par les mouvements suivants :

- le classement de 1,17 ha de zone agricole A en zone économique UE au Poiré-sur-Vie ;
- le reclassement en zone agricole A de 1,67 ha actuellement classés en zone 2AUe aux Lucs-sur-Boulogne.

Il s’agit donc bien d’une redistribution des surfaces, avec un léger gain de 4 600 m² pour la zone agricole A. Cette évolution n’entraîne pas de consommation supplémentaire d’espaces naturels.

I.5 Les éléments principaux de la révision allégée n°4 (RA4)

5.1 Le projet

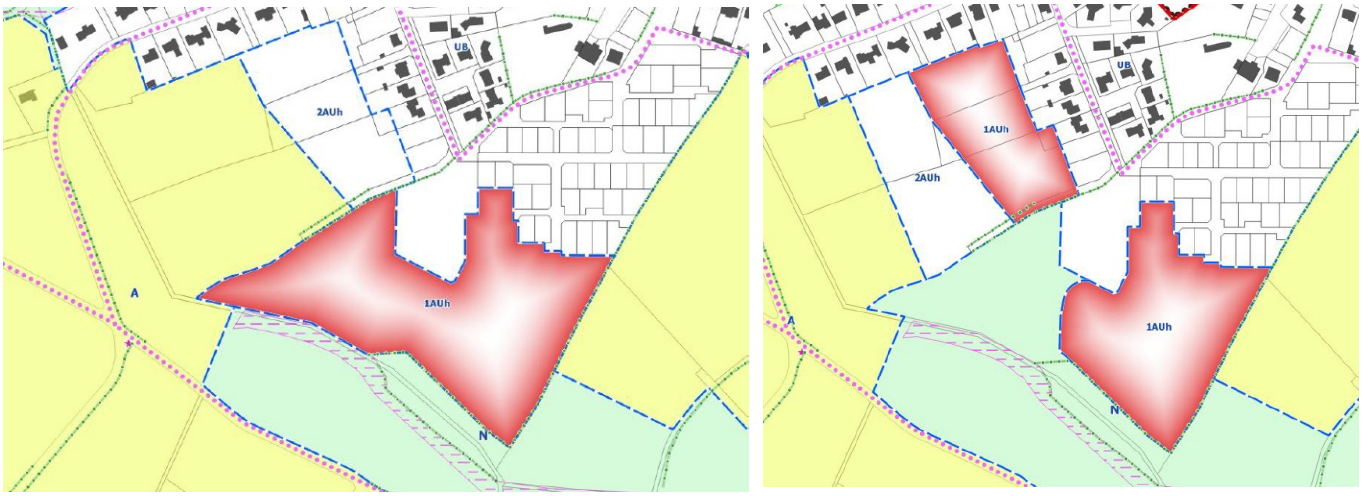
Le premier lotissement situé sur le secteur du Val de Coudreau a été lancé en 2016 sur une superficie de 3,6 ha. Dans le cadre des études préalables à l’aménagement de la troisième tranche, Val du Coudreau 2, qui porte sur 4 ha, les études réalisées au titre de la loi sur l’eau ont mis en évidence la présence d’une importante zone humide, couvrant 18 400 m².

À la suite de l’application de la séquence « éviter, réduire, compenser », le projet prévoit de préserver et de valoriser la majeure partie de cette zone humide. Les 5 900 m² qui seront impactés, soit environ un tiers de sa superficie, feront l’objet de mesures compensatoires sur la zone humide identifiée et préservée.

La commune estime en effet qu’il ne serait pas économiquement viable de préserver l’intégralité de la zone humide sur la parcelle ZT 218, acquise au prix d’un terrain potentiellement aménageable.

Au final, sur les 4 ha initialement prévus, seuls 2,7 ha seront aménagés en quartier d’habitation. Les 1,6 ha de zones humides préservées de l’urbanisation seront classés en zone naturelle N, dans le prolongement de la zone humide existante. Cette zone humide aura également vocation à recueillir les eaux pluviales des trois tranches du Val du Coudreau.

Pour maintenir un potentiel constructible équivalent, la surface destinée à l'urbanisation sera reportée vers le nord, à proximité immédiate de l'actuelle zone 2AUh, qui sera quant à elle reclassée en 1AUh :



PLUiH avant révision allégée n°4 – Tranche 3 du Val du Coudreau *PLUiH après révision allégée n°4, Tranches 3 et 4*

La future zone 2AUh concerne actuellement des terres exploitées par un agriculteur, qui bénéficiera de mesures compensatoires sous forme d'indemnités d'éviction.

Le PLUi-H en vigueur

Le PLUi-H prévoit, pour la commune de Beaufou, la réalisation d'environ 15 logements par an entre la mi-2018 et 2030, pour une consommation foncière estimée à 0,7 ha par an.

Depuis 2018, 110 logements ont été construits. La consommation d'espace depuis 2021 s'élève à 2,13 ha, soit environ 0,4 ha par an. Ce chiffre relativement modéré s'explique notamment par les opérations de renouvellement urbain réalisées à l'intérieur de l'enveloppe déjà urbanisée.

Aspects environnementaux

Le secteur du Val de Coudreau n'est concerné ni par une zone Natura 2000, ni par une Znieff, ni par la trame verte et bleue identifiée au PLUi-H. En revanche, le SAGE Vie et Jaunay a recensé une zone humide le long du ruisseau du Coudreau.

Un diagnostic environnemental portant sur les zones humides a été réalisé sur les deux secteurs concernés : le Val du Coudreau 2 (tranche 3) et le futur secteur envisagé du Val du Coudreau 3 (tranche 4).

Sur le secteur du Val du Coudreau 2, d'une superficie de 4 ha, 1,8 ha de zones humides ont ainsi été recensés. Même si leur intérêt fonctionnel est jugé plutôt faible, leur proximité avec le ruisseau du Coudreau et les corridors écologiques, leur importante capacité de stockage, leur alimentation

certaine par les eaux souterraines ainsi que leur potentiel d’alimentation en eaux superficielles plaident en faveur de leur préservation.



Zones humides sur la parcelle ZT218, source dossier

Les travaux de compensation effectués visent à restituer les fonctionnalités de cette zone humide (création d’une mare et optimisation du potentiel d’alimentation en eau, diversification des habitats, favoriser les zones inondables le long du ruisseau…) - les gains sont considérés équivalents voire supérieurs à la perte des fonctionnalités des zones humides détruites. Ces travaux ne se limiteront pas à la partie de la zone humide majoritairement préservée, mais porteront sur l’ensemble du reliquat non aménagé de la parcelle ZT 218, soit environ 15 800 m².

Le diagnostic relatif aux zones humides réalisé sur le secteur du Val du Coudreau 3 et qui comprend les zones 1AUh et 2AUh situées au nord, a mis en évidence la présence de trois zones humides :

- deux situées dans la future zone urbanisable 2AUh, respectivement de 415 m² et 1 907 m² ;
- une troisième de 2 793 m², située en zone agricole A.

Ces éléments devront être pris en compte lors de l'élaboration de l'OAP correspondante.



Bilan surfacique

Les modifications de zonage prévues dans le cadre de cette révision allégée se traduisent par les évolutions suivantes :

- une réduction de 1,6 ha du secteur à urbaniser à vocation habitat 1AUh sur les 4 ha prévus initialement et adaptation du périmètre de l’OAP au profit d’un classement en zone naturelle N. Le périmètre de l’OAP sera adapté en conséquence ;
- le passage d’un secteur de 2AUh situé au nord en zone 1AUh, afin de permettre son urbanisation à court terme, avec la création d’une OAP dédiée ;
- le classement sur 1,6 ha de la zone agricole A sur la parcelle située à proximité en zone à urbaniser à long terme à vocation d’habitat « 2AUh » ;
- le classement en 1AUh de parcelles actuellement en 2AUh, pour offrir à court terme un potentiel constructible équivalent à celui supprimé par le classement en zone N.

Le bilan surfacique ne se traduit pas par une réduction des espaces agricoles mais par une redistribution des espaces entre les différents secteurs du territoire.

L’enveloppe de consommation foncière de 235 ha dédiée à l’habitat et aux équipements, telle que définie dans le PADD du PLUi-H est ainsi respectée. Le déplacement de la zone à urbaniser sur une partie de la zone agricole est compensé par la création d’une zone naturelle de superficie équivalente.

I.6 La concertation en amont de l’enquête pour les deux révisions allégées n°3 et n°4 du PLUi-H

Bien qu’elle ne soit pas obligatoire, une concertation préalable a été organisée du 12 janvier au 16 février 2026 afin de permettre au public de prendre connaissance des deux projets et de faire part de ses observations avant l’enquête publique.

Cette concertation a été annoncée par voie d’affichage dans les quinze mairies de la communauté de communes, ainsi que dans les annonces légales d’un journal diffusé dans le département.

Un registre était mis à la disposition du public dans chacune des quinze mairies et au siège de la CCVB. Une notice de présentation des projets pouvait être consultée en version papier, mais également en ligne sur le site de la communauté de communes.

Le public avait aussi la possibilité de transmettre ses observations par courrier ou par courriel.

Aucune contribution n’a été reçue durant cette période de concertation.

À la suite des délibérations du conseil communautaire du 6 juillet 2026 (n° 2026D123 et n° 2026D124), le bilan de cette concertation a été établi et les deux projets de révisions allégées ont été arrêtés.

I.7 Avis de la MRAe

Sur la révision allégée n°3

Conformément à l'article R.104-11 du code de l'urbanisme, un examen au cas par cas a été sollicité auprès de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Compte tenu des faibles incidences du projet sur l'environnement, la MRAe n'a pas rendu d'avis dans le délai de deux mois qui lui était imparti. Son silence vaut donc décision favorable quant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale. Cette décision est datée du 20 février 2026.

Sur la révision allégée n°4

Dans son avis conforme du 20 février 2026 (n° PDL 011416/KK AC), la MRAe considère que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine et qu'il n'est donc pas nécessaire de le soumettre à une évaluation environnementale.

Elle formule toutefois une recommandation concernant la protection des zones humides. Elle demande que celles situées dans la future zone N, les deux secteurs repérés dans la future zone 2AUh ainsi que celle présente dans la zone agricole conservée soient reportées sur le document graphique du règlement du PLUi-H. Ce repérage, au moyen d'une trame spécifique cohérente avec celle déjà utilisée pour les autres zones humides du PLUi-H, doit permettre d'assurer leur bonne prise en compte et leur préservation.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la CCVB a délibéré le 28 avril 2026 (délibérations n° 2026D93 et n° 2026D94, respectivement), afin de décider de ne pas réaliser d'évaluation environnementale pour ces deux révisions allégées.

I.8 Consultation des personnes publiques associées

Aucune des personnes publiques associées (PPA) sollicitées n'a participé à la réunion d'examen conjoint du 24 juillet 2026. Certaines ont néanmoins transmis leurs observations ou leur avis sur les projets :

Le département de la Vendée	Avis favorable, sans remarque particulière pour la RA3
Vendée eau :	Aucun avis, ni remarque
Le comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CR2H) de la DREAL	Aucune observation particulière, le comité considère que les RA3 et RA4 respectent les objectifs de consommation d'espace définis dans le PADD du PLUi-H
Le syndicat mixte du pays Yon et Vie	Avis favorable aux RA3 et RA4, le syndicat estime que les projets ne remettent pas en cause les orientations du Scot en

	matière de consommation foncière ni d’atteinte aux espaces naturels, agricoles et forestiers. Il recommande : • Pour la RA3 - améliorer la protection des zones humides, optimiser l’utilisation du foncier nécessaire à l’agrandissement de l’entreprise Dipra-Hermouet et développer les mobilités douces • Pour la RA4 - limiter autant que possible les incidences sur l’activité agricole et prévoir des mesures compensatoires ; - faire apparaître au zonage les zones humides identifiées qu’elles soient situées en zone N, A ou 2AUh, afin de mieux assurer leur protection. Il préconise la même vigilance pour les haies présentes en bordure des secteurs concernés : certaines sont déjà repérées au zonage, tandis que d’autres ne figurent que dans les OAP.
La chambre d’agriculture	Avis favorable assorti des remarques suivantes : • Pour la RA3 : son avis est donné à la stricte condition que le projet optimise la surface artificialisée et améliore la gestion des espaces verts ; • Pour la RA4 : l’incidence du projet sur l’activité agricole est jugée acceptable.
La SNCF	Ne formule pas d’avis mais transmet pour information ses prescriptions au cas où les révisions allégées affecteraient des terrains en bordure de voies soumis à des servitudes ferroviaires.
La chambre des métiers et de l’artisanat	Avis favorable aux RA3 et RA4, assorti de quelques remarques concernant la RA3 – en effet, elle estime que l’agrandissement de la zone AUe au Poiré-sur-Vie au seul bénéfice de l’entreprise Dipra-Hermouet risque de réduire les disponibilités foncières potentiellement mobilisables par d’autres activités économiques et que la suppression de la zone 2AUe sur la commune des Lucs-sur-Boulogne aura également cette conséquence.

I.9 Le dossier mis à l’enquête

Le dossier mis à l’enquête est constitué des pièces suivantes :

Les pièces administratives :

- note de présentation
- délibérations de prescription des procédures de révision
- décisions de la CCVB de ne pas soumettre les dossiers à évaluation environnementale
- avis de la MRAe

- avis des personnes publiques associées (PPA)
- arrêté prescrivant l’ouverture de l’enquête publique relative aux projets de RA3 et RA4
- avis d’enquête publique unique
- annonces légales

Les pièces du PLUi-H

La révision allégée n°3

- notice explicative
- notice annexe – diagnostic zones humides
- notice annexe - diagnostic écologique simplifié
- règlement graphique

La révision allégée n°4

- notice explicative
- notice annexe – Val du Coudreau 2 – ZH 2021
- Règlement graphique
- OAP (orientation d’aménagement et de programmation)

II Organisation et déroulement de l’enquête

II.1 Désignation de la commissaire enquêtrice

Par courriel du 19 mars 2026, le tribunal administratif de Nantes a contacté la commissaire enquêtrice pour lui proposer de conduire l’enquête sur les révisions allégées n°3 et 4 du PLUi-H de la CCVB. Par retour de courriel, celle-ci a accepté cette mission.

Par décision n° E26000047/85 du 23 mars 2026, le tribunal administratif de Nantes a officiellement désigné Mme Mireille AMAT en qualité de commissaire enquêtrice.

II.2 Rencontre avec le maître d’ouvrage et visite sur le terrain

À la suite de sa désignation, la commissaire enquêtrice a rapidement pris contact avec la personne chargée du suivi de l’enquête au sein du service urbanisme de la CCVB.

Une rencontre s’est tenue le 27 juillet 2026, dans les locaux de la communauté de communes au Poiré-sur-Vie, en présence de Mmes Guérineau et Mirindin, chargées de l’urbanisme.

Cet échange a permis d’aborder les modalités pratiques de l’enquête à venir (durée, dates, lieux, affichage…), les dispositions prévues dans le cadre des deux révisions allégées, ainsi que l’organisation d’une visite des sites concernés, au Poiré-sur-Vie et à Beaufou. La commissaire

enquêtrice a pu poser toutes les questions nécessaires à la bonne compréhension des projets et à la préparation de l’enquête.

Compte tenu des enjeux relativement limités des deux projets, il a été convenu de retenir une durée d’enquête de 19 jours, soit du 21 septembre au 9 octobre 2026, avec trois permanences de trois heures réparties sur trois lieux : au siège de la CCVB, à la mairie du Poiré-sur-Vie et à celle de Beaufou. Afin de faciliter la participation du public, une permanence serait organisée un samedi matin et une autre un vendredi après-midi.

II.3 Arrêté prescrivant l’ouverture de l’enquête unique

L’arrêté n° 2026-AR17 du 24 août 2026, pris par la communauté de communes, a prescrit l’ouverture de l’enquête publique unique et en a fixé les modalités.

Il précise notamment l’objet et la durée de l’enquête, les mesures de publicité prévues (annonces dans la presse, publication sur internet et affichage), ainsi que les conditions de mise à disposition du dossier, de tenue des registres et d’organisation des permanences.

II.4 Publicité de l’enquête

La publicité de l’enquête a été assurée conformément aux dispositions réglementaires, avec deux publications de l’avis d’enquête dans les quinze jours précédant son ouverture, puis dans les huit premiers jours de celle-ci, dans les éditions papier de *Ouest-France* et de *La Vendée Agricole*, les 28 août et 25 septembre.

L’avis d’enquête était également consultable sur le site internet de la communauté de communes Vie et Boulogne et affiché au format A3 dans les lieux concernés par l’enquête.

Au total, treize lieux d’affichage ont permis d’informer le public sur la tenue de l’enquête et sur ses deux objets.

Les bulletins municipaux de la CCVB et des communes du Poiré-sur-Vie et de Beaufou ont également relayé cette information.

Le site internet de la commune du Poiré-sur-Vie a, lui aussi, annoncé l’enquête en cours. En revanche, le prestataire de la commune de Beaufou n’a pas été en mesure de mettre cette information en ligne.

II.5 Le dossier, les modalités de participation du public

Les versions papier et numérique du dossier d’enquête étaient mises à la disposition du public dans les quatre lieux concernés par l’enquête : au siège de la CCVB et en mairie du Poiré-sur-Vie, de Beaufou et des Lucs-sur-Boulogne, aux heures d’ouverture habituelles de celles-ci.

Le dossier était également en ligne sur le site internet de la communauté des communes.

Trois registres d’enquête, installés dans les lieux de permanence, permettaient de recueillir les observations du public sur support papier. Une adresse électronique dédiée (enquetepublique@vieetboulogne.fr) était également disponible pour les contributions dématérialisées.

Le public pouvait enfin adresser ses observations par courrier à l’attention à la commissaire enquêtrice à l’adresse de la CCVB, 24 rue des Landes, 85170 Poiré-sur-Vie.

Avant l’ouverture de l’enquête, la commissaire enquêtrice a coté et paraphé les registres ainsi que les pièces du dossier. Elle a procédé à la clôture des registres à l’issue de la dernière permanence.

II.6 Les permanences et le nombre d’observations du public

- le lundi 21 septembre 2026 de 15h00 à 18h00, à la mairie de Beaufou : aucune visite ni observation sur le registre
- le samedi 3 octobre 2026 de 9h00 à 12h00, à la mairie du Poiré-sur-Vie : une visite et une observation portée sur le registre
- le vendredi 9 octobre de 14h00 à 17h00, au siège de la CCVB : deux visites et une observation portée au registre

En dehors des permanences, une seconde observation a été déposée sur le registre de la mairie du Poiré-sur-Vie. Par ailleurs, cinq courriels ont été reçus sur l’adresse électronique dédiée à l’enquête.

II.7 Remise du procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse du porteur de projet

La remise du procès-verbal de synthèse s’est déroulée en présentiel le 13 octobre 2026, au siège de la CCVB, en présence de M. Plissonneau, président de la communauté de communes, et de Mmes Guérineau et Mirindin.

Le mémoire en réponse de la CCVB a été transmis par voie électronique le 27 octobre, dans le délai prévu à l’article 7 de l’arrêté communautaire prescrivant l’ouverture de l’enquête.

Cet échange a permis de présenter au maître d’ouvrage les observations formulées par le public, mais également les interrogations soulevées par la commissaire enquêtrice.

III Analyse des observations du public, des consultations et réponses de la CCVB, analyse de la commissaire enquêtrice

III.1 Observations du public

Les réponses du porteur de projet apportées dans le mémoire en réponse au procès-verbal des observations du public sont présentées ci-après. Les appréciations de la commissaire enquêtrice figurent en italique.

L'intégralité du procès-verbal et du mémoire en réponse est annexée à ce rapport.

Permanence du 21 septembre :

Aucune observation n'a été formulée à cette permanence à la mairie de Beaufou.

Permanence du 3 octobre en mairie du Poiré-sur-Vie :

Une seule personne s'est présentée et a déposé l'observation suivante :

Observation n°1 de Mme Mallard, demeurant au 16 rue de la Laiterie et riveraine du projet du Val du Coudreau 3. Elle reprend les inquiétudes exprimées par les riverains et détaillées dans les points 1, 2 et 3 présentés plus loin.

Permanence du 9 octobre au siège de la CCVB, dernier jour d'enquête :

Observation n°2 de Mme Annie Bourmaud, dirigeante de l'entreprise Dipra-Hermouet, accompagnée de M. David Puau, responsable du projet d'agrandissement de l'entreprise. Tous deux sont venus se renseigner sur la procédure en cours et sur ses implications pour leur entreprise. Ils ont également déposé une observation en ce sens.
***Analyse de la commissaire enquêtrice** : les représentants de l'entreprise se sont montrés tout à fait satisfaits de la procédure engagée et de la perspective de pouvoir prochainement entrer dans la phase de réalisation de leur projet de déménagement et d'agrandissement.*

Observation n°3 de M. Stéphane Avenard, habitant au 3, Clos du Chêne Creux, a déposé une observation sur le registre du Poiré-sur-Vie le 9 octobre, en dehors des heures de permanence. Il reprend les points 1, 2 et 3 exposés ci-après.

Courriels reçus :

Courriel n°1 reçu le 2 octobre de Mme Jessie Arcet, habitante du 1 Clos du Chêne Creux à Beaufou et riveraine du projet Val du Coudreau 3. Elle expose les points 1, 2, 3 et 4.

Courriel n°2 reçu le 6 octobre, de M.et Mme Frappereau, riverains du projet Val du Coudreau 3.
Ils reprennent les points 1, 2 évoqués ci-après et proposent de modifier l'accès envisagé au futur lotissement en privilégiant une desserte par le Val du Coudreau 2. Ils suggèrent également de déplacer la zone 2AUh, qui comporte deux zones humides de 1 907 m² et 415 m², vers un autre

secteur afin de préserver ces milieux. Ils estiment en effet que leur déplacement dans le cadre de mesures compensatoires pose question quant à leur réelle efficacité.

Courriel n°3 reçu le 8 octobre, de Mme Sandy Fouchet et M. Simon Bulteau, habitants rue de la Laiterie et riverains du projet Val du Coudreau 3. Ils soulèvent les points 1, 2, 3, 5, et 6. Ils s’interrogent notamment sur la voie de circulation prévue à l’arrière de leurs habitations et sur les aménagements envisagés pour la séparer des propriétés riveraines. Plus généralement, ils souhaitent savoir quelles mesures seront prises pour préserver la qualité de vie des habitants déjà installés à proximité immédiate du futur quartier.

Courriel n°4 reçu le 8 octobre, de Mme Hélène Chaudelec, habitante du n°4, Clos du Chêne Creux et riveraine du projet Val du Coudreau 3. Elle reprend les points 1, 2, 3 et 4, en insistant sur les difficultés qu’occasionnerait un accès au lotissement par la rue de la Laiterie, tant en matière de sécurité routière que de maîtrise du trafic et de préservation de la tranquillité du quartier.

Courriel n°5 reçu le 9 octobre de M. Arnaud Lemonier, qui reprend les points 1, 2 et 3 et propose de prévoir un accès au lotissement par le bas de la rue de la Borderie. Il rappelle que le caractère accidentogène du carrefour a déjà été signalé à la mairie et que la présence de canalisations enterrées n’avait pas permis d’y aménager un giratoire.

Les observations 1 et 3 ainsi que l’ensemble des courriels reçus émanent des riverains du projet Val du Coudreau 3 et dont les préoccupations sont listées ci-dessous.

Avant de répondre aux différentes questions soulevées, la CCVB rappelle qu’une OAP définit avant tout des principes généraux d’aménagement auxquels les futurs projets devront être compatibles. Le choix définitif des accès, l’organisation de la voirie, les dispositifs de sécurisation de la circulation ou encore la répartition des logements pourront ainsi évoluer en fonction des études opérationnelles menées par la commune de Beaufou, maître d’ouvrage du projet.

1. La date de réalisation du projet du val du Coudreau 4

La CCVB précise que l’OAP actuellement définie ne fixe pas de calendrier précis de réalisation du projet. Le PLUi-H envisage une urbanisation potentielle de ce secteur à l’horizon 2030, mais cette échéance constitue une perspective de planification et non une date ferme. Elle pourra donc être amenée à évoluer.

Analyse de la commissaire enquêtrice*: la CE prend acte de cette réponse.*

2. Le doublement au minimum du flux de voitures lié au nouveau lotissement

Commentaire de la commissaire enquêtrice : les accès au futur lotissement n’étant pas encore définis, *il paraît difficile, à ce stade, d’estimer précisément le trafic automobile qui sera généré par le projet.*

3. L’augmentation de la circulation et la sécurité du carrefour entre la rue de la Laiterie et la rue de la Borderie

Les riverains s’inquiètent de l’augmentation du trafic à ce carrefour, qu’ils jugent déjà accidentogène en raison d’un manque de visibilité. Ils signalent notamment que le stop est fréquemment ignoré et que certains automobilistes coupent le virage.

La CCVB indique que l’OAP a d’ores et déjà été modifiée sur ce point, avec l’ajout d’un principe visant à sécuriser la circulation, notamment au niveau du carrefour entre les rues de la Borderie et de la Laiterie.

***Analyse de la commissaire enquêtrice** : cette réponse est tout à fait satisfaisante – la commissaire enquêtrice s’étant rendue sur place, elle a pu constater en effet les difficultés de visibilité et les problèmes de sécurité existant à ce carrefour.*

4. L’augmentation de la circulation dans la rue de la Laiterie et ses conséquences sur la tranquillité du quartier

Les riverains redoutent une augmentation des nuisances sonores et de la vitesse des véhicules. Ils soulignent également la nécessité de sécuriser les déplacements piétonniers et de prévoir des aménagements permettant de ralentir la circulation automobile.

La CCVB répond que la localisation précise du ou des accès au futur quartier, ainsi que le choix des dispositifs destinés à ralentir la circulation et à sécuriser les déplacements, ne sont pas encore arrêtés dans le cadre de l’OAP. Ces éléments seront étudiés au stade du projet d’aménagement, en tenant compte de la configuration des lieux, de la circulation existante et de l’augmentation du trafic susceptible d’être générée par le nouveau quartier.

***Analyse de la commissaire enquêtrice** : cette réponse paraît adaptée, les inquiétudes exprimées par les riverains ont été clairement entendues par la CCVB et devront être prises en compte dans les études à venir.*

5. La localisation des accès au nouveau lotissement et aux tranches ultérieures

Les riverains s’interrogent sur la localisation des accès au futur quartier et à ses éventuelles tranches suivantes : à l’extrémité de la rue de la Laiterie, au bout de la rue de la Borderie ou encore à proximité du lieu où l’avis d’enquête était affiché.

La CCVB indique que l’OAP a été modifiée afin de supprimer la mention qui imposait un accès par la rue de la Laiterie. Cette modification permet de laisser ouvertes différentes possibilités et d’étudier les solutions les plus adaptées, notamment au regard des enjeux de sécurité routière.

S’agissant d’un éventuel accès par le bas de la rue de la Borderie, la CCVB précise que cette solution devra être examinée au regard du zonage actuel, qui classe le secteur en zone agricole. Sa

faisabilité nécessiterait donc une évolution du zonage ainsi que la prise en compte du règlement du PLUi-H.

***Analyse de la commissaire enquêtrice** : cette réponse paraît tout à fait satisfaisante car elle laisse ouverte l'étude d'autres accès que celui prévu initialement par la rue de la Laiterie.*

6. La diversité des formes d'habitat, les ombres portées et la préservation des vues

Les riverains s'interrogent sur la possibilité de construire des logements à étage. Ils craignent que ces constructions entraînent des ombres portées sur leurs parcelles et réduisent les vues dont ils bénéficient actuellement sur la vallée. Ils relèvent également que le principe d'aménagement présenté dans l'OAP prévoit des constructions sur des fonds de parcelles leur appartenant.

L'OAP soumise à l'enquête prévoit une densité de 19 logements par hectare, 20 % de logements sociaux et une diversité des formes d'habitat, allant des maisons individuelles aux logements groupés et aux petits collectifs.

La CCVB indique que la création de transitions paysagères devrait permettre de préserver les habitations existantes des vis-à-vis. Elle précise également que la voie de desserte interne, qui longe les constructions envisagées en fond de parcelles, anticipe les éventuelles difficultés d'aménagement qui pourraient se présenter si les propriétaires souhaitaient ultérieurement vendre une partie de leur terrain, notamment en fond de jardin. Cette desserte permet aussi d'anticiper le dimensionnement des réseaux nécessaires à leur raccordement.

***Analyse de la commissaire enquêtrice :** les transitions paysagères prévues devraient effectivement permettre de limiter les vis-à-vis et les ombres portées. De plus, la voie de desserte interne aura pour effet d'éloigner les nouvelles constructions des maisons déjà présentes, notamment de celles disposant d'un fond de jardin.*

En revanche, les vues dont bénéficient aujourd'hui les quatre propriétés concernées seront probablement modifiées par le projet. Il s'agit d'un impact paysager qu'il convient de reconnaître, même si les propriétaires avaient connaissance de l'existence de ce projet lorsqu'ils ont acquis leur terrain.

III.2 Remarques des personnes publiques associées

Les observations formulées par les personnes publiques associées et la MRAe portent principalement sur le repérage des zones humides identifiées sur la nouvelle parcelle classée en 2AUh ainsi que sur la parcelle agricole attenante.

Dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse, la CCVB indique que ces zones humides seront reportées sur le règlement graphique du PLUi-H.

***Analyse de la commissaire enquêtrice** : cette réponse est tout à fait satisfaisante. Ce repérage permettra de rendre leur présence plus visible dans les documents d'urbanisme et de mieux garantir leur préservation. La CCVB précise par ailleurs que, dans l'hypothèse d'un futur projet d'urbanisation en zone 2AUh, la séquence « éviter, réduire, compenser » sera étudiée au moment de son ouverture à l'urbanisation.*

III.3 Observations de la commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice souhaitait obtenir des précisions sur le devenir de la haie située le long de la RD 2A, qui pourrait être affectée à la fois par le projet de piste cyclable porté par le conseil départemental de la Vendée et par la nouvelle desserte de l'entreprise Dipra-Hermouet, dans le cadre de la révision allégée n°3.

La CCVB a apporté des précisions sur ce point. Les travaux relatifs à la piste cyclable devraient débuter au cours de l'hiver 2026-2027, en même temps que ceux concernant la nouvelle desserte de l'entreprise depuis la RD 2A.

Les 10 mètres linéaires de haie qui seront impactés feront l'objet d'une compensation par la plantation d'arbres sur les parcelles de l'entreprise, comme l'a précisé M. Puau, directeur du projet. Par ailleurs, la haie située au sud de l'entreprise et comportant le chêne sénescent sera reportée sur le document graphique du PLUi-H afin d'en assurer la protection.

***Analyse de la commissaire enquêtrice** : la préservation de la haie et du chêne sénescent, tous deux présentant un intérêt pour la biodiversité, est un point très positif. La démarche « éviter, réduire, compenser » trouve ici une traduction concrète, avec une compensation prévue pour la partie de haie qui sera supprimée.*

Par ailleurs, le dossier faisait état de travaux prévus en 2023 sur le système d'assainissement des eaux usées de la commune, alors en situation de surcharge hydraulique. La commissaire enquêtrice souhaitait donc savoir si les réseaux et les équipements d'assainissement seraient en capacité de recevoir les eaux usées générées par les nouvelles constructions du Val du Coudreau.

La CCVB précise que les travaux d'extension de la lagune ont finalement été réalisés en 2026. L'installation dispose désormais d'une capacité de traitement correspondant à 1 300 équivalents-habitants, pour un raccordement actuel de 661 équivalents-habitants.

***Analyse de la commissaire enquêtrice** : le système d'épuration sera en mesure de recevoir les eaux usées des nouvelles constructions, condition essentielle avant d'ouvrir à l'urbanisation un nouveau secteur.*

Enfin, la CCVB indique que la commune de Beaufou, qui assurera la mise en œuvre du projet, devra poursuivre les échanges avec les habitants. Des réunions d'information ou des temps de

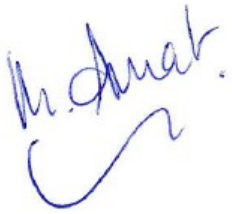
concertation pourront être organisés afin de présenter les solutions envisagées et de recueillir les observations de la population.

Il paraît en effet important que cette démarche d’information et de dialogue soit effectivement poursuivie au fil de l’avancement du projet. Les riverains devront pouvoir continuer à s’exprimer et faire entendre leurs préoccupations à mesure que les choix d’aménagement se préciseront.

IV Deuxième partie du rapport de cette enquête publique unique

Compte tenu du caractère unique de l’enquête publique et de l’indépendance totale des deux objets que constituent les révisions allégées n°3 et n°4, les commentaires, conclusions et avis de la commissaire enquêtrice feront l’objet de deux deuxièmes parties distinctes.

Fait le 6 novembre 2026



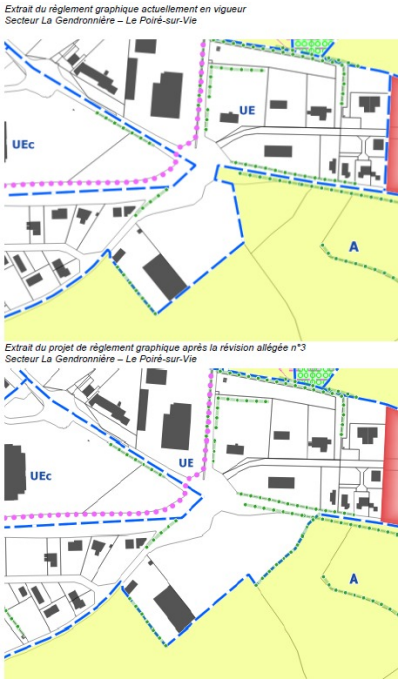
La commissaire enquêtrice

ANNEXE : Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse de la CCVB

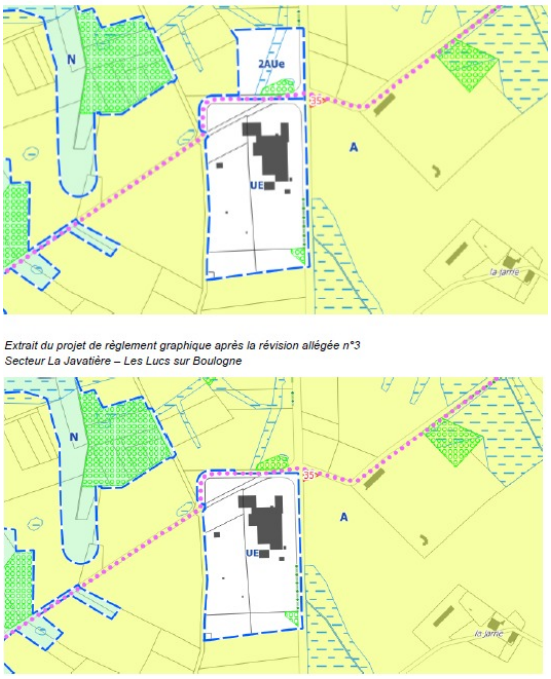
Enquête publique sur :
La révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)
valant programme local de l'habitat (PLH)
de la communauté des communes Vie et Boulogne (Vendée)

---

21 septembre au 9 octobre 2026
Communes de Beaufou, le Poiré-sur-Vie et les Lucs-sur-Boulogne



Agrandissement du site de la Gendronnière



Diminution de la zone économique à la Javatière

2ème partie : Conclusions et avis sur la révision allégée n°3 du PLUi-H

Commissaire enquêtrice : M. AMAT

Novembre 2026

Introduction

L'enquête publique unique relative au Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) de la communauté de communes Vie et Boulogne (CCVB) porte sur deux objets distincts et indépendants l'un de l'autre.

La révision allégée n°3, qui fait l'objet du présent avis, concerne le déplacement des activités de la société Dipra-Hermouet, actuellement implantées en centre-ville du Poiré-sur-Vie, vers son site existant en périphérie de la commune.

La révision allégée n°4 porte, quant à elle, sur une modification du zonage à Beaufou, afin de déplacer une future zone d'habitat (1AUh), en partie concernée par une zone humide, vers un secteur agricole situé à proximité.

Ces deux procédures font l'objet d'une première partie commune, qui présente les projets, les avis des personnes publiques associées et de la MRAe, ainsi que le déroulement de l'enquête. Les conclusions et avis sont en revanche présentés dans deux documents distincts.

Le territoire

La société Dipra-Hermouet exploite actuellement deux sites sur la commune du Poiré-sur-Vie qui fait partie des quinze communes[1] de la communauté de communes Vie et Boulogne, située au nord du département de la Vendée, entre Nantes, La Roche-sur-Yon et Challans.

Le territoire de la CCVB couvre 490 km² et compte 46 344 habitants (INSEE 2022), dont 8 649 au Poiré-sur-Vie (INSEE 2023).

La CCVB appartient au Pays Yon et Vie, aux côtés de La Roche Agglomération. Son plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H), approuvé en février 2021, a depuis fait l'objet de plusieurs procédures destinées à le faire évoluer.

Le projet mis à l'enquête

La société Dipra-Hermouet est spécialisée dans le négoce de céréales, la fabrication d'aliments pour animaux à base de céréales et d'oléoprotéagineux, ainsi que dans la fourniture de semences, d'engrais et de produits de protection des plantes. Elle assure également la distribution de carburant auprès des professionnels et des particuliers. Elle compte aujourd'hui 64 salariés et poursuit le développement de ses activités.

Or, une partie de ses activités est actuellement implantée à proximité immédiate du centre-ville du Poiré-sur-Vie, dans un environnement devenu principalement résidentiel. Les nuisances sonores, olfactives et liées à la circulation ne sont plus adaptées à ce voisinage. La société souhaite donc regrouper ses activités sur son site existant de la Gendronnière, situé en périphérie de la commune, à proximité d'un axe structurant et déjà en partie classé en zone économique UE (parcelle YT112).

1 Aizenay, Apremont, Beaufou, Bellevigny, Falleron, la Chapelle Palluau, Grand'landes, la Genetouze, le Poiré-sur-Vie, les Lucs-sur-Boulogne, Maché, Palluau, Saint Denis-la-Chevasse, Saint-Paul-Mont-Pénit.

Pour permettre ce transfert et le développement du site, tout en respectant l'enveloppe de consommation foncière de 131 ha dédiée aux activités économiques dans le PADD du PLUi-H, la révision allégée prévoit deux évolutions de zonage (voir figures en page de garde) :

- le classement en zone UE de 1,17 ha d'une partie de la parcelle YT112 actuellement classée en zone agricole A, à la Gendronnière. Ce terrain appartient déjà à la société Dipra-Hermouet et est exploitée par un agriculteur, mais ne fait pas l'objet d'un bail agricole. Une partie de cette parcelle (environ 4000 m²) est déjà en zone UE et accueillera notamment le nouveau bâtiment de production, les silos céréaliers et les voies de circulation des poids lourds ;
- le reclassement en zone agricole A de 1,63 ha actuellement classés en zone économique future 2AUe, à la Javatière, sur la commune des Lucs-sur-Boulogne.

Le bilan foncier ne se traduit donc pas par une diminution des surfaces agricoles à l'échelle du territoire. Il correspond plutôt à une redistribution des espaces, avec même un gain de 4 600 m² en faveur des zones agricoles. Le projet n'entraîne par ailleurs aucune consommation d'espaces naturels.

La révision concerne également une haie située le long de la RD2A, ainsi que l'emplacement réservé n° 69, initialement destiné à l'aménagement du carrefour de la zone d'activité par le conseil départemental de la Vendée. Cet emplacement réservé est appelé à être supprimé, le projet d'aménagement ayant évolué avec la création prévue d'une piste cyclable.

Pour faciliter l'accès au site des poids lourds et des tracteurs, une nouvelle entrée sera créée depuis la RD2A. Une sortie spécifique pour les véhicules légers, donnant sur la route de la Gendronnière, est également à l'étude.

L'enquête

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions de l'arrêté communautaire prescrivant son ouverture (n° 2026-AR17 du 24 août 2026), du 21 septembre au 9 octobre 2026. Trois permanences étaient prévues : à Beaufou le 21 septembre, au Poiré-sur-Vie le 3 octobre et au siège de la CCVB, également au Poiré-sur-Vie, le 9 octobre.

Publicité de l'enquête

La publicité de l'enquête a été assurée conformément à la réglementation. Deux publications ont paru dans *Ouest-France* et *La Vendée Agricole*, les 28 août et 25 septembre, dans les délais prévus avant l'ouverture de l'enquête et au cours de celle-ci.

Par ailleurs, treize panneaux d'affichage au format A3 ont été installés sur les lieux concernés par l'enquête, dans les communes du Poiré-sur-Vie, de Beaufou et des Lucs-sur-Boulogne. Les mairies ont également affiché l'avis d'enquête, visible depuis l'extérieur, ainsi que l'arrêté prescrivant son ouverture.

L'information a également été relayée dans les bulletins municipaux de la CCVB et des communes du Poiré-sur-Vie et de Beaufou. L'avis d'enquête était consultable sur le site internet de la communauté de communes. Le site internet du Poiré-sur-Vie a également relayé l'information en cours d'enquête, contrairement à celui de Beaufou, dont le prestataire n'a pas pu assurer la mise en ligne.

Au regard de ces différents moyens de communication, le public a pu être largement informé de la tenue de l'enquête et de ses objectifs.

Mise à disposition du dossier et permanences

Les versions papier et numérique du dossier étaient disponibles au siège de la CCVB et dans les mairies du Poiré-sur-Vie, de Beaufou et des Lucs-sur-Boulogne, aux horaires habituels d'ouverture. Le dossier était également consultable sur le site internet de la communauté de communes.

Trois registres d'enquête, mis à disposition dans les lieux de permanence, permettaient de recueillir les observations du public sur support papier. Une adresse électronique dédiée (enquetepublique@vieetboulogne.fr) permettait également de transmettre des contributions par voie dématérialisée. Enfin, le public pouvait adresser ses observations par courrier à l'attention de la commissaire enquêtrice, au siège de la CCVB.

Conformément à l'arrêté prescrivant l'enquête, les trois permanences ont été tenues aux dates et horaires prévus :

- le lundi 21 septembre 2026, de 15 h à 18 h, en mairie de Beaufou ;
- le samedi 3 octobre 2026, de 9 h à 12 h, en mairie du Poiré-sur-Vie ;
- le vendredi 9 octobre 2026, de 14 h à 17 h, au siège de la CCVB.

Les dispositions prises ont ainsi permis au public de consulter le dossier et de contribuer à l'enquête dans de bonnes conditions.

Le public

La mobilisation du public a été très limitée pour cette révision allégée. Seules deux personnes se sont présentées pour obtenir des renseignements sur la procédure : la dirigeante de la société Dipra-Hermouet et le responsable du projet d'extension. Ils ont exprimé leur satisfaction à l'idée de voir leur projet prochainement aboutir.

Remise du procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse du porteur de projet

La remise du procès-verbal de synthèse s'est déroulée en présentiel le 13 octobre 2026. Le mémoire en réponse de la CCVB m'a été transmis par voie électronique le 27 octobre, dans le délai prévu par l'article 7 de l'arrêté communautaire prescrivant l'ouverture de l'enquête.

Les questions relatives à la révision allégée n°3 portaient essentiellement sur les caractéristiques du projet d'agrandissement de l'entreprise, sur les conséquences de la création de la piste cyclable le long de la RD2A, ainsi que sur la préservation de la haie située au sud du site.

Commentaires de la commissaire enquêtrice sur le projet

Le tableau ci-dessous présente les principaux avantages et inconvénients que j'ai identifiés à l'examen du projet de révision allégée n°3 du PLUi-H.

Avantages	Inconvénients
Pour la commune et les riverains du centre-ville : le départ des activités industrielles permettra de réduire les nuisances sonores, olfactives et celles liées à la circulation. Le secteur pourra ainsi retrouver un environnement plus calme et mieux adapté à sa vocation résidentielle. La commune pourra également envisager une nouvelle valorisation du terrain libéré, notamment pour l'habitat.	**Consommation d'une surface agricole :** 1,17 ha actuellement classés en zone A seront reclassés en zone UE à la Gendronnière.
Pour la société : le projet permet son développement en continuité du site existant, le regroupement de ses activités et une organisation plus cohérente de son outil de production avec la modernisation de l'outil de production... Cette évolution pourrait également être créatrice d'emplois.	
Circulation routière : la suppression des déplacements entre le site du centre-ville et celui de la Gendronnière permettra de réduire les nuisances sonores et atmosphériques liées à ces trajets.	En période de collecte (juillet et août puis octobre-novembre), un doublement du trafic routier passant de 60 entrées/sorties de véhicules légers et poids lourds /jour à 130, dont 60 tracteurs
Pour l'environnement : Le site d'extension n'est concerné par aucune zone humide identifiée. Il est éloigné des sites Natura 2000 et des ZNIEFF et ne fait pas partie de la trame verte et bleue du PLUi-H. La haie située au sud du site, riche en espèces et comprenant notamment un arbre sénescent, sera préservée et inscrite au règlement graphique.	Une dizaine de mètres de haie le long de la RD2A sera supprimée pour permettre la création du nouvel accès au site.
Pour le paysage : Le transfert permettra, à terme, la suppression des bâtiments industriels implantés en centre-ville.	La création de nouvelles structures à la Gendronnière, notamment des silos de stockage de céréales et un nouveau bâtiment de production, modifiera le paysage du site.

Conclusions et avis

Le déplacement des activités de la société Dipra-Hermouet du centre-ville vers son site existant en périphérie du Poiré-sur-Vie nécessite une extension de la zone économique UE et présente donc quelques inconvénients. Toutefois, après examen du dossier et des réponses apportées par la CCVB, plusieurs de ces impacts me semblent devoir être relativisés.

- **l'impact sur l'activité agricole reste limité et doit être apprécié à l'échelle du territoire intercommunal.** Les terrains concernés par l'extension appartiennent déjà à la société Dipra-Hermouet et ne sont pas couverts par un bail agricole. Même s'ils sont aujourd'hui exploités, leur changement de destination ne remet donc pas en cause un bail en cours. En contrepartie, 1,63 ha de terrains initialement destinés à une future activité économique à la Javatière, aux Lucs-sur-Boulogne, retrouvent une vocation agricole. Cette surface est supérieure aux 1,17 ha reclassés en zone UE à la Gendronnière. Ce reclassement permettra également de préserver une zone humide et un boisement présents sur le secteur de la Javatière.
- **l'augmentation de la circulation routière sera principalement saisonnière.** Le doublement du trafic annoncé concerne les périodes de collecte, soit environ quatre mois dans l'année. L'organisation des accès et la gestion de la circulation sur le site sont prévus pour le prendre en charge. Il faut toutefois mettre en regard cette augmentation avec la suppression des déplacements actuellement nécessaires entre les deux implantations de l'entreprise. Au regard des éléments présentés dans le dossier, cette évolution me paraît acceptable, sous réserve de la bonne réalisation des aménagements prévus pour sécuriser les accès et notamment ceux liés à la piste cyclable.
- **la suppression d'une dizaine de mètres de haie pour créer le nouvel accès à la RD2A constitue un impact ponctuel.** Qui sera compensé, ainsi que me l’a expliqué le responsable du projet d’extension de l’entreprise par la plantation d’arbres sur le site. De plus, la CCVB indique que la haie située au sud, sur une longueur de 164 mètres, sera protégée et inscrite au règlement graphique du PLUi-H. Elle présente un intérêt écologique, notamment par la diversité des espèces qu'elle abrite et la présence d'un arbre sénescent. La création du nouvel accès s'inscrit également dans le contexte de l'aménagement de la piste cyclable par le conseil départemental, prévu fin 2026 ou début 2027. Cet aménagement résulte d'un échange foncier entre les acteurs concernés et devra être articulé avec le nouvel accès à l'entreprise depuis la RD2A.
- **l'évolution du paysage à la Gendronnière doit être mise en perspective avec le départ des activités du centre-ville.** La construction de nouvelles structures, notamment les silos et le bâtiment de production, modifiera effectivement l'aspect du site. Ces installations ont toutefois davantage leur place dans une zone économique UE que dans un secteur résidentiel classé en zone UB, comme c'est actuellement le cas pour une partie des activités du centre-ville. À terme, la suppression des bâtiments industriels libérera un espace qui pourra être valorisé pour un usage plus cohérent avec son environnement résidentiel. La CCVB précise d'ailleurs qu'une OAP dédiée à la reconversion de ce site est en cours d'élaboration, dans le

cadre de la modification n°3 du PLUi-H, qui a fait l'objet d'une enquête publique en mai-juin 2026.

- **la société Dipra-Hermouet pourra se développer** et pourra non seulement moderniser son outil de production mais aussi s'engager dans l'amélioration de la performance énergétique et environnementale de l'entreprise (démarche RSE).

Au-delà de ces différents points, le bilan foncier de la révision allégée est favorable : le reclassement de 1,63 ha de zone économique future en zone agricole compense amplement les 1,17 ha reclassés en zone UE. Le bilan fait ainsi apparaître un gain de 4 600 m² en faveur des espaces agricoles. Il n'y a pas de consommation nette d'espaces agricoles, naturels et forestiers à l'échelle du territoire, ni de consommation d'espaces naturels. La zone humide et le boisement présents et repérés sur le règlement graphique seront par ailleurs préservés grâce au changement de zonage.

L'enveloppe de consommation foncière de 131 ha dédiée aux activités économiques, telle que définie dans le PADD du PLUi-H, est également respectée.

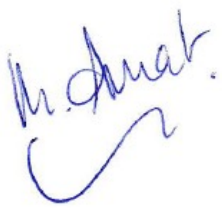
Au regard de ces éléments, les avantages du projet me paraissent l'emporter sur ses inconvénients. Le déplacement des activités de Dipra-Hermouet répond à un objectif de cohérence entre les activités économiques et leur environnement : il permettra de réduire les nuisances subies par les riverains du centre-ville tout en offrant à l'entreprise des possibilités de développement sur un site déjà dédié à l'activité économique. Ce regroupement pourrait également favoriser la création d'emplois et contribuer au dynamisme économique local.

Je relève par ailleurs que les personnes publiques associées ayant répondu à la consultation ont toutes émis un avis favorable sur la révision allégée n°3. La MRAe, devant les faibles incidences du projet sur l'environnement, n'a pas émis d'avis dans le délai de 2 mois lui étant imparti.

Enfin, la concertation préalable organisée du 12 janvier au 16 février 2026 n'a recueilli aucune observation du public. L'enquête publique n'a pas davantage suscité de mobilisation particulière sur ce projet.

En conséquence, au regard des éléments présentés dans la première partie de mon rapport, des réponses apportées par le porteur de projet à mon procès-verbal de synthèse et de ma propre analyse des avantages et des inconvénients de cette opération, **j'émets un avis favorable sans réserve au projet de révision allégée n°3 du PLUi-H de la communauté de communes Vie et Boulogne.**

Fait le 6 novembre 2026



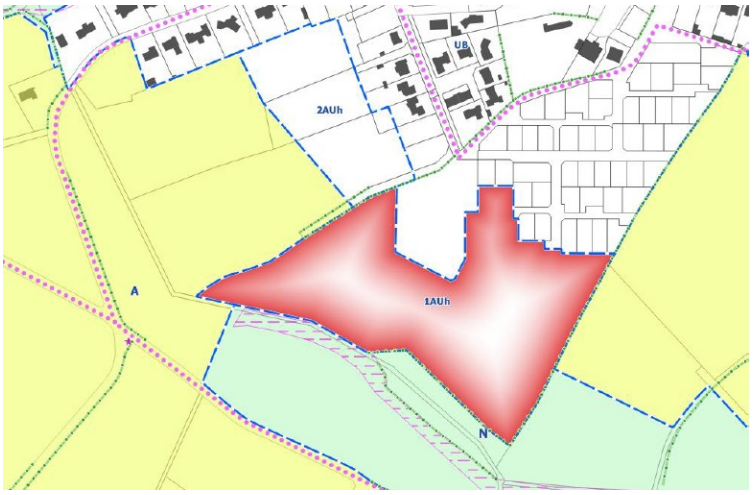
La commissaire enquêtrice : Mireille Amat

Annexe : Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse de la CCVB

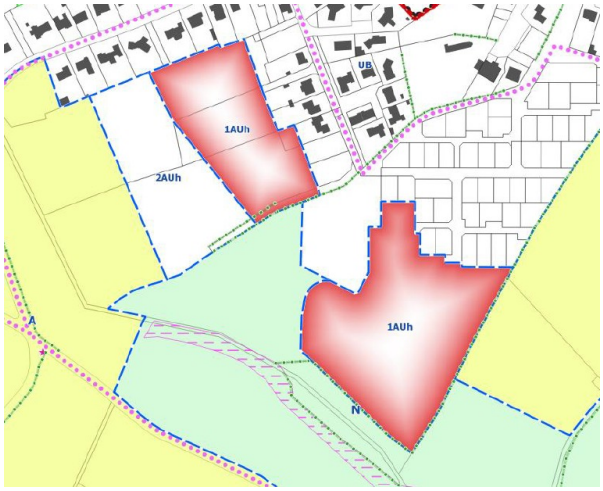
Enquête publique sur :
Les révisions allégées n°3 et 4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) valant programme local de l'habitat (PLH) de la communauté des communes Vie et Boulogne (Vendée)

---

21 septembre au 9 octobre 2026
Communes de Beaufou, le Poiré-sur-Vie et les Lucs-sur-Boulogne



PLUiH avant révision allégée n°4 – Tranche 3 du Val du Coudreau



PLUiH après révision allégée n°4, Tranches 3 et 4

2ème partie : Conclusions et avis sur la révision allégée n°4 du PLUi-H

Commissaire enquêtrice : M. AMAT

Novembre 2026

Objet de l’enquête

L’enquête publique unique relative au Plan local d’urbanisme intercommunal valant programme local de l’habitat (PLUi-H) de la communauté de communes Vie et Boulogne (CCVB) porte sur deux objets distincts et indépendants l’un de l’autre.

La révision allégée n°3 concerne le déplacement des activités de la société Dipra-Hermouet, actuellement implantées en centre-ville du Poiré-sur-Vie, vers son site existant en périphérie de la commune.

La révision allégée n°4, qui fait l’objet du présent avis, concerne la modification du zonage sur la commune de Beaufou. Elle vise à déplacer une future zone d’habitat (1AUh), dont une partie est concernée par une zone humide, vers un secteur agricole situé à proximité et non concerné par une zone humide identifiée à ce stade.

Ces deux procédures font l'objet d'une première partie commune, qui présente les projets, les avis des personnes publiques associées et de la MRAe, ainsi que le déroulement de l'enquête. Les conclusions et avis sont en revanche présentés dans deux documents distincts.

Le territoire

La commune de Beaufou fait partie des quinze communes[1] de la communauté de communes Vie et Boulogne (CCVB), située au nord du département de la Vendée, entre Nantes, La Roche-sur-Yon et Challans. Ce territoire couvre 490 km² et compte 46 344 habitants (INSEE 2022), dont 1 683 à Beaufou (INSEE 2023).

La CCVB appartient au Pays Yon et Vie, aux côtés de La Roche Agglomération. Son plan local d’urbanisme intercommunal valant programme local de l’habitat (PLUi-H), approuvé en février 2021, a depuis fait l’objet de plusieurs procédures destinées à le faire évoluer.

Le projet mis à l’enquête

Le premier lotissement du secteur du Val du Coudreau a été lancé en 2016 sur une superficie de 3,6 ha. Les études réalisées au titre de la loi sur l’eau pour le développement de la deuxième partie du lotissement, dite Val du Coudreau 2, sur une emprise de 4 ha, ont mis en évidence la présence d’une importante zone humide, couvrant environ 18 400 m².

À la suite de la démarche « éviter, réduire, compenser », le projet prévoit de préserver la majeure partie de cette zone humide. Les 5 900 m² qui seront impactés, soit environ un tiers de sa superficie, feront l’objet de mesures compensatoires sur la partie préservée.

Au final, seuls 2,7 ha sur les 4 ha initialement prévus seront aménagés en quartier d’habitation. Les 1,6 ha de zones humides préservées de l’urbanisation seront classés en zone naturelle N, dans le prolongement de la zone humide existante. Cet espace naturel aura également vocation à recueillir les eaux pluviales des différentes tranches du Val du Coudreau.

1 Aizenay, Apremont, Beaufou, Bellevigny, Falleron, la Chapelle Palluau, Grand’landes, la Genetouze, le Poiré-sur-Vie, les Lucs-sur-Boulogne, Maché, Palluau, Saint Denis-la-Chevasse, Saint-Paul-Mont-Pénit.

Afin de maintenir un potentiel constructible équivalent, une surface à urbaniser de même importance sera reportée plus au nord, à proximité immédiate de la zone actuellement classée en 2AUh. Celle-ci sera reclassée en 1AUh, permettant ainsi une urbanisation à court terme. La future zone 2AUh, aujourd'hui classée en zone agricole et exploitée par un agriculteur, fera quant à elle l'objet de mesures compensatoires, avec notamment des indemnités d'éviction.

En résumé, la révision allégée prévoit (voir les figures en page de garde) :

- la réduction de 1,6 ha du secteur 1AUh initialement prévu sur les 4 ha, avec une adaptation du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) au profit d'une zone naturelle N ;
- le classement d'un secteur équivalent, situé au nord, de 2AUh en 1AUh, accompagné de la création d'une OAP dédiée ;
- le classement de 1,6 ha de zone agricole A en zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat (2AUh) ;
- le reclassement en 1AUh de parcelles actuellement classées en 2AUh, afin de maintenir à court terme un potentiel constructible équivalent à celui supprimé par le classement en zone naturelle.

Le bilan des surfaces traduit donc davantage une redistribution des secteurs à urbaniser qu'une augmentation de leur superficie globale. L'enveloppe de consommation de 235 ha dédiée à l'habitat et aux équipements, définie dans le PADD du PLUi-H, reste respectée. Le déplacement de la zone à urbaniser sur une partie de la zone agricole s'accompagne, en effet, de la création d'une zone naturelle d'une superficie équivalente.

Un diagnostic des zones humides a également été réalisé sur le secteur situé au nord, correspondant aux zones 1AUh et 2AUh envisagées. Il a mis en évidence trois zones humides : deux, de 415 m² et 1 907 m², dans le secteur 2AUh, et une troisième de 2 793 m² dans la zone agricole restante. Ces éléments devront être pris en compte lors de l'élaboration de l'OAP et de la planification de l'aménagement de ce secteur.

L'enquête

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions de l'arrêté communautaire prescrivant son ouverture (n° 2026-AR17 du 24 août 2026), du 21 septembre au 9 octobre 2026.

Publicité et information du public

La publicité de l'enquête a été assurée conformément à la réglementation. Deux publications ont paru dans *Ouest-France* et *La Vendée Agricole*, les 28 août et 25 septembre, soit dans les délais prévus avant l'ouverture de l'enquête et au cours de celle-ci.

Par ailleurs, treize panneaux d'affichage au format A3 ont été installés sur les lieux concernés par l'enquête, dans les communes du Poiré-sur-Vie, de Beaufou et des Lucs-sur-Boulogne. Les mairies

ont également affiché l'avis d'enquête, visible depuis l'extérieur, ainsi que l'arrêté prescrivant son ouverture.

L'information a également été relayée dans les bulletins municipaux de la CCVB et des communes du Poiré-sur-Vie et de Beaufou. L'avis d'enquête était également consultable sur le site internet de la communauté de communes. Le site internet de la commune du Poiré-sur-Vie a relayé l'information en cours d'enquête, contrairement à celui de Beaufou, dont le prestataire n'a pas pu assurer la mise en ligne.

Au regard de ces différents moyens de communication, le public a pu être largement informé de la tenue de l'enquête et de ses objectifs.

Mise à disposition du dossier et permanences

Les versions papier et numérique du dossier d'enquête étaient accessibles au siège de la CCVB et dans les mairies du Poiré-sur-Vie, de Beaufou et des Lucs-sur-Boulogne, aux horaires habituels d'ouverture. Le dossier était également consultable sur le site internet de la communauté de communes.

Trois registres d'enquête, mis à disposition dans les lieux de permanence, permettaient de recueillir les observations du public sur support papier. Une adresse électronique dédiée (enquetepublique@vieetboulogne.fr) permettait également de transmettre des contributions par voie dématérialisée. Enfin, le public pouvait adresser ses observations par courrier à l'attention de la commissaire enquêtrice, au siège de la CCVB.

Conformément à l'arrêté prescrivant l'enquête, les trois permanences ont été tenues aux dates et horaires prévus :

- le lundi 21 septembre 2026, de 15 h à 18 h, en mairie de Beaufou ;
- le samedi 3 octobre 2026, de 9 h à 12 h, en mairie du Poiré-sur-Vie ;
- le vendredi 9 octobre 2026, de 14 h à 17 h, au siège de la CCVB.

Les dispositions prises ont ainsi permis au public de pouvoir consulter le dossier et de contribuer à l'enquête dans de bonnes conditions.

Trois observations ont été inscrites sur les registres et cinq courriels ont été reçus à l'adresse électronique dédiée.

Remise du procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse du porteur de projet

La remise du procès-verbal de synthèse s'est déroulée en présentiel le 13 octobre 2026. Le mémoire en réponse de la CCVB m'a été transmis par voie électronique le 27 octobre, dans le délai prévu par l'article 7 de l'arrêté communautaire prescrivant l'ouverture de l'enquête.

Les questions relatives à la révision allégée n°3 portaient essentiellement sur les caractéristiques du projet d'agrandissement de l'entreprise, sur les conséquences de la création de la piste cyclable le long de la RD2A, ainsi que sur la préservation de la haie située au sud du site.

Le public et les réponses apportées à ses préoccupations

À l'exception d'une contribution, les observations concernaient toutes la révision allégée n°4. Elles émanaient principalement de riverains du secteur, qui se sont mobilisés pour faire part de leurs inquiétudes concernant le développement de la tranche 4 du Val du Coudreau. Le détail de ces contributions figure dans la première partie du rapport.

Les questions et préoccupations exprimées ont été transmises à la CCVB dans le cadre du procès-verbal de synthèse. La communauté de communes y a répondu point par point dans son mémoire en réponse.

Les inquiétudes des riverains sont compréhensibles, d'autant que le projet présenté à l'enquête reste, à ce stade, un projet de planification et que plusieurs modalités concrètes de réalisation ne sont pas encore arrêtées. La CCVB rappelle à juste titre que l'OAP ne constitue pas un plan opérationnel : elle fixe des principes généraux auxquels le futur projet devra être compatible, sans en définir précisément l'organisation ni les conditions de réalisation. Les plans présentés sont donc susceptibles d'évoluer.

Il convient également de rappeler que la CCVB est à l'origine de la procédure de révision allégée n°4, mais que la mise en œuvre du projet relève de la commune de Beaufou.

Les principales préoccupations du public portaient sur les points suivants :

1. L'échéance de réalisation du projet

La CCVB précise que le PLUi-H envisage une urbanisation potentielle du secteur à l'horizon 2030. Cette échéance constitue toutefois une perspective de planification et ne vaut pas engagement de réaliser le projet à une date déterminée.

2. Le choix de la nouvelle parcelle classée en 2AUh et la préservation des zones humides

Des riverains ont émis la possibilité de déplacer cette future zone à urbaniser sur un autre secteur, afin de préserver les deux zones humides identifiées sur la parcelle retenue.

La CCVB indique que plusieurs scénarios ont été étudiés et que le choix finalement proposé résulte d'une prise en compte conjointe des enjeux environnementaux, agricoles et urbains. Elle précise également que les zones humides identifiées seront reportées au règlement graphique du PLUi-H. Elles devront ainsi être prises en compte dans la démarche « éviter, réduire, compenser » avant toute ouverture à l'urbanisation.

3. La sécurisation du carrefour entre les rues de la Laiterie et de la Borderie

Les riverains ont fait part de leurs inquiétudes concernant la sécurité de ce carrefour, qu'ils considèrent déjà comme accidentogène et dont la fréquentation pourrait augmenter avec la création de nouvelles habitations.

Je me suis rendue sur place afin de mieux apprécier cette difficulté. J'ai effectivement pu constater que la configuration du carrefour pouvait présenter un risque, une voiture ayant notamment coupé le virage devant moi. Il est vrai qu'il s'agissait vraisemblablement d'un habitant du quartier, connaissant les lieux, mais cette situation m'a confortée dans l'intérêt de la préoccupation exprimée.

La CCVB indique qu'elle tiendra compte de cette difficulté en complétant l'OAP par un principe relatif à la sécurisation de la circulation, notamment au niveau du carrefour entre les rues de la Borderie et de la Laiterie.

4. Les accès au futur lotissement

La question des accès est particulièrement importante, car leur localisation conditionnera les aménagements nécessaires à la sécurité des déplacements et à la gestion de la circulation dans le quartier.

La CCVB prévoit de modifier l'OAP en supprimant la mention qui imposait un accès par la rue de la Laiterie. Cette évolution laisse donc ouverte la possibilité d'étudier d'autres solutions.

L'accès par le bas de la rue de la Borderie, suggéré par plusieurs riverains, pourrait constituer une piste intéressante. Sa faisabilité se heurte toutefois aux règles d'urbanisme applicables au terrain concerné, actuellement classé en zone agricole. La CCVB précise qu'une telle solution nécessiterait donc une évolution préalable du zonage.

5. L'aménagement de la rue de la Laiterie et le ralentissement de la circulation

Les riverains souhaitent que la rue de la Laiterie soit aménagée afin de limiter la vitesse des véhicules et de sécuriser les déplacements.

La CCVB rappelle que le ou les accès au futur quartier ne sont pas encore définis. Le choix des dispositifs de ralentissement et de sécurisation ne pourra donc être étudié qu'à un stade ultérieur, en tenant compte de la configuration des lieux, de la circulation actuelle et de l'augmentation du trafic susceptible d'être générée par les nouvelles habitations.

6. Les ombres portées et les vues depuis les propriétés existantes

Les riverains s'interrogent également sur les conséquences de la construction éventuelle de logements à étage, notamment en matière d'ombres portées et de vis-à-vis.

L'OAP prévoit une densité de 19 logements par hectare, 20 % de logements sociaux et une diversité de formes d'habitat, allant de la maison individuelle aux logements groupés ou petits collectifs. Elle prévoit également la création de transitions paysagères destinées à limiter les vis-à-vis avec les habitations existantes.

Le schéma de principe de l'OAP fait par ailleurs apparaître une voie de desserte interne qui longe quatre parcelles appartenant à des riverains. Il ne s'agit pas d'une erreur : la CCVB explique que l'intégration de ces fonds de jardin dans le périmètre de l'OAP vise à anticiper une éventuelle desserte de ces terrains, dans l'hypothèse où leurs propriétaires décideraient un jour d’en vendre une partie.

Cette voie pourrait notamment permettre d'éloigner les futures constructions, y compris celles qui pourraient comporter un étage, des habitations existantes.

La vue dégagée sur la vallée dont bénéficient aujourd'hui ces quatre propriétés sera probablement modifiée par le projet. Il s'agit d'un impact paysager qu'il convient de reconnaître, même si les propriétaires concernés avaient connaissance de l'existence de ce projet au moment de l'acquisition de leur terrain.

Par ailleurs, la CCVB m'a indiqué oralement que la commune de Beaufou souhaitait faire appel à un architecte urbaniste qui pourrait contribuer à améliorer le cadre de vie, tant des riverains actuels que des futurs habitants, à condition que son intervention ne se limite pas à une simple organisation des espaces, mais s'appuie sur une véritable réflexion autour de principes architecturaux et urbains de qualité, favorisant une insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement.

Au travers de son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse, la CCVB a apporté des éléments de réponse à l'ensemble des questions soulevées par le public. Plusieurs points devront néanmoins être précisés au moment de la conception opérationnelle du futur quartier, en particulier ceux qui concernent les accès et la sécurité de la circulation.

Conclusions et avis de la commissaire enquêtrice

L'examen du dossier, des observations du public et des réponses apportées par la CCVB, me conduisent à émettre les éléments suivants :

- **la CCVB a répondu de manière détaillée aux préoccupations exprimées par les riverains**, dans la limite de ce qui peut être précisé à ce stade de la procédure. Elle rappelle que l'OAP fixe des principes d'aménagement, mais ne constitue pas un projet opérationnel définitif. La commune de Beaufou, qui assurera la mise en œuvre du projet, devra poursuivre les échanges avec les habitants. La CCVB indique d'ailleurs que des réunions d'information ou des temps d'échange pourront être organisés afin de présenter les solutions envisagées et de recueillir les observations de la population. Il me paraît important que cette démarche d'information et de dialogue soit effectivement poursuivie au fil de l'avancement du projet et il appartiendra aux riverains de s'exprimer afin de faire entendre leurs voix.
- **le projet répond aux besoins de la commune en matière de production de logements.** Il permet de maintenir une capacité d'accueil cohérente avec les objectifs du PLUi-H en vigueur, qui prévoit la réalisation de quinze logements par an à l'horizon 2030.
- **l'équilibre général des surfaces prévues par le PLUi-H est respecté.** La révision allégée ne conduit pas à augmenter l'enveloppe globale de consommation foncière de 235 ha dédiée à l'habitat et aux équipements, telle qu'elle est définie dans le PADD. Elle organise une redistribution des secteurs à urbaniser, en maintenant un potentiel constructible équivalent tout en classant en zone naturelle une superficie équivalente à celle de la zone agricole nouvellement destinée à une urbanisation future.

- **la majeure partie de la zone humide du secteur initial est préservée.** Les 5 900 m² impactés feront l'objet de mesures compensatoires sur la partie conservée. La zone naturelle ainsi constituée permettra également de contribuer à la gestion des eaux pluviales du quartier. Par ailleurs, la CCVB s'est engagée à reporter au règlement graphique les zones humides identifiées sur le nouveau secteur 2AUh et celle de la zone agricole conservée. Cette inscription permettra de les prendre en compte lors des futures études d'aménagement et d'appliquer la démarche « éviter, réduire, compenser » avant toute ouverture à l'urbanisation.
- **la capacité de la station d'épuration ne semble pas constituer un obstacle à la réalisation du projet.** Des travaux récents ont été réalisés et, selon les éléments communiqués, l'équipement sera en mesure d'accueillir la trentaine de logements prévue pour le Val du Coudreau 4, voire, à terme, celle de la dernière tranche du quartier.
- **la situation de l'exploitant agricole concerné par le nouveau secteur 2AUh a été prise en compte.** La CCVB indique que des mesures compensatoires, comprenant des indemnités d'éviction, sont prévues.
- **les avis des personnes publiques associées sont favorables**, assortis de quelques recommandations,qui ont été prises en compte, notamment l'inscription des zones humides identifiées sur la parcelle 2AUh et celle de la zone agricole conservée au règlement graphique. De son côté, dans son avis conforme, la MRAe a considéré que le projet n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine et n'a donc pas soumis la révision allégée n°4 à une évaluation environnementale.
- **enfin, la concertation organisée en amont de l'enquête publique, du 12 janvier au 16 février 2026, n'a recueilli aucune contribution du public.** La mobilisation observée pendant l'enquête montre toutefois que les riverains souhaitent être davantage informés sur les conditions concrètes de réalisation du futur quartier.

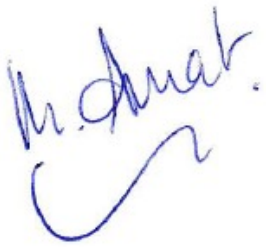
Je ne méconnais pas les préoccupations exprimées par les riverains, notamment en ce qui concerne l'augmentation de la circulation, la sécurité du carrefour entre les rues de la Laiterie et de la Borderie, ainsi que la modification de leur environnement et de leurs vues sur la vallée. Ces questions sont légitimes et devront être prises en compte lors de la définition du projet opérationnel.

Pour autant, elles ne remettent pas en cause, à mes yeux, le bien-fondé de la révision allégée proposée. Celle-ci permet de maintenir les objectifs de production de logements de la commune tout en adaptant le projet initial à la présence d'une zone humide importante. Elle s'accompagne de mesures destinées à préserver et à valoriser une partie de cet espace naturel, sans remettre en cause l'enveloppe foncière globale prévue par le PLUi-H.

En conséquence, au regard des éléments exposés dans la première partie de mon rapport, des réponses apportées par le porteur de projet à mon procès-verbal de synthèse et de mes propres constats, **j'émets un avis favorable sans réserve à la révision allégée n°4 du PLUi-H**, assorti des deux recommandations suivantes :

- que la commune de Beaufou s'engage à tenir les riverains régulièrement informés des avancées du projet et à les associer aux échanges sur ses modalités de réalisation ;
- que les accès au nouveau quartier fassent l'objet d'une étude particulièrement attentive, afin de garantir la sécurité des déplacements et de limiter les nuisances liées à l'augmentation de la circulation, notamment rue de la Laiterie.

Fait le 6 novembre 2026



La commissaire enquêtrice

ANNEXE : Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse de la CCVB

Révision allégée n°3 et 4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H)

Enquête publique unique – Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse

Ce mémoire en réponse est réalisé sur la base du procès-verbal de synthèse de la commissaire-enquêtrice en date du 13 octobre 2026, en noir dans le présent document. Seuls les éléments en vert constituent la réponse du maître d'ouvrage.

La communauté de communes Vie et Boulogne souhaite apporter le maximum d'éclairages aux questions posées. A noter que certains éléments de réponses et/ou arbitrages nécessitent plus de temps que celui donné par le cadre légal, à savoir 15 jours.

Enfin, l'ensemble des contributions a été synthétisé dans le tableau en annexe du présent mémoire.

Un courrier de réponse sera adressé à tous les participants ayant laissé leurs coordonnées afin qu'ils puissent consulter le PLUi-H une fois les révisions allégées n°3 et 4 approuvées.

Procès verbal de synthèse de l'enquête publique du 21 septembre au 9 octobre 2026 relative aux révisions allégées n°3 et 4 du PLUiH de la communauté des communes Vie et Boulogne

Préambule

Dans l'article 7 de l'arrêté n°2026-AR17 du 24 août 2026 de la CCVB prescrivant l'enquête publique portant sur les révisions allégées n°3 et 4 du PLUiH Vie et Boulogne, il est indiqué que la commissaire enquêtrice doit rencontrer le maître d'ouvrage dans les 8 jours après la fin de l'enquête, pour lui communiquer les observations écrites et orales du public consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le maître d'ouvrage disposera alors d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Déroulement de l'enquête publique

Publicité de l'enquête

La publicité de l'enquête a été conforme à la législation avec deux publications dans Ouest France et la Vendée Agricole les 28 août et 25 septembre, soit dans les deux semaines avant l'ouverture de l'enquête et dans les 8 premiers jours de celle-ci.
Par ailleurs, 13 panneaux d'enquête publique A3 étaient placés sur les lieux de l'enquête des trois communes, au Poiré-sur-Vie, Beaufou et Lucs-les-Boulogne. De plus, les mairies ont affiché l'avis d'enquête (visible de l'extérieur de la mairie) ainsi que l'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête.
Les bulletins municipaux de l'CCVB et des communes du Poiré et de Beaufou ont également relayé l'information à propos de l'enquête.
L'avis d'enquête paraissait également sur le site internet de la communauté de communes Vie et Boulogne - le site internet du Poiré ayant relayé l'information au cours de l'enquête, le prestataire de Beaufou n'ayant pu le mettre en ligne.

Le public a pu largement être informé de l'enquête en cours et de ses objets.

Les versions papier et numérique du dossier d'enquête étaient disponibles dans les quatre lieux concernés par l'enquête : au siège de la CCVB, en mairie du Poiré-sur-Vie, de Beaufou et des Lucs-sur-Boulogne, aux heures d'ouverture habituelles de celles-ci.
Le dossier était également en ligne sur le site de la communauté des communes.

Trois registres d'enquête sur les trois lieux de permanence permettait de recueillir les observations du public sur support papier, l'adresse mél enquetepublique@vieetboulogne.fr permettait de les recueillir en mode dématérialisé. Le public pouvait également adresser ses observations par courrier adressé à la commissaire enquêtrice à l'adresse de la CCVB (24 rue des Landes, 85170 Poiré-sur-Vie).

Conformément à l'article 5 de l'arrêté prescrivant l'enquête, les trois permanences ont été tenues aux heures et jours prévus soit :

- le lundi 21 septembre 2026 de 15h00 à 18h00 en mairie de Beaufou

- le samedi 3 octobre 2026 de 9h00 à 12h00 en mairie du Poiré-sur-Vie
- le vendredi 9 octobre de 14h00 à 17h00 au siège de la CCVB

Tout a été mis en œuvre afin que le public puisse facilement contribuer à l'enquête.

Participation du public, contributions

Trois personnes sont venues en personne à l'enquête pendant les permanences.
Deux observations ont été déposées sur le registre du Poiré-sur-Vie (dont une hors permanence), une sur le registre de la CCVB et cinq courriels ont été reçus sur l'adresse mél dédiée dont :

- une seule observation sur le registre concernait la révision allégée n°3 et émanait des dirigeants de la société qui voulaient prendre connaissance de la procédure en cours. J'ai pu leur expliquer et nous avons pu échanger sur le projet d'agrandissement de la société ;
- les deux autres observations et les cinq courriels concernaient le projet Val du Coudreau 2 et 3 sur la commune de Beaufou.

Ces personnes sont riveraines de la nouvelle zone 1 AUh et souhaitent connaître :

- l'échéancier de la mise en œuvre de la nouvelle tranche Val du Coudreau 3 ;

- les voies d'accès prévues pour ces nouvelles tranches de lotissement (zone 1AUh et 2AUh) et le plan de circulation. Un accès par le bas de la rue de la Borderie est-il envisageable (proposition de M. Lemonnier, courriel n°5) ou par le Val du Coudreau 2 (proposition de M. et Mme Frappereau, courriel n°2) ? ;

- les conséquences d'une trentaine de nouveaux logements sur l'augmentation de la circulation rue du Chêne creux/ rue de la Laiterie : des aménagements sont-ils prévus sur cette ligne droite (ralentisseurs, renforcement des priorités à droite ?) tout en contrôlant l'impact sonore ? L'étroitesse de la rue de la Laiterie côté rue de la Borderie et le manque de trottoirs font que les piétons empruntent la route ;

- une inquiétude a été exprimée quant aux R+1 ou R+2 (logements sociaux…) et les éventuelles ombres portées pour les habitations existantes ;

- par ailleurs ces personnes signalent que le carrefour au bout de la ligne droite signalé par un stop (rue de la Laiterie x rue de la Borderie) est mal utilisé, le stop souvent ignoré, les voitures souvent « coupent » le coin. Un accroissement de la circulation ne ferait qu'accentuer le caractère accidentogène de ce carrefour et nécessite un aménagement pour sécuriser ce carrefour. **Bien que ce sujet sort du cadre de l'enquête, les évolutions liées à la RA4 auront des répercutions sur ce carrefour.**

Même s'il s'agit d'un projet de la commune de Beaufou, auriez-vous des indications à donner aux riverains de ces zones 1AUh et 2 AUh concernant leurs suggestions et inquiétudes exprimées ci-dessus ? Il semble en effet que le schéma de principe de l'OAP soit en partie inexact (en ce qui concerne les fonds de jardin des maisons rue de la Laiterie – où le décroché n'existe pas) et peu précis sur les accès aux futurs lotissements. Est-il envisageable de proposer une autre voie d'accès que celui envisagé par la rue de la Laiterie (par le bas de la rue de la Borderie ou autre)?

Le PLUi-H a pour objectif de planifier l'aménagement du territoire de la Communauté de communes Vie et Boulogne à moyen et long terme.
Les OAP définissent les principes d'aménagement à respecter sur certains secteurs, notamment les zones à urbaniser à court terme, dites « 1AU ». Elles permettent de traduire les orientations politiques en fixant un cadre pour le développement futur du secteur.
Toutefois, une OAP ne constitue pas un plan opérationnel. Elle définit des principes généraux auxquels les futurs projets devront être compatibles, sans déterminer précisément leur organisation ni leurs modalités de réalisation.
Ainsi, le choix définitif des accès, l'organisation de la voirie, les dispositifs de sécurisation de la circulation ou encore la répartition des logements relèvent des études opérationnelles conduites par le maître d'ouvrage, dans le respect des règles en vigueur et des principes définis par l'OAP.

À la suite des remarques formulées par les habitants, les principes initialement retenus pour l'OAP portaient notamment sur les éléments suivants :
-un accès par la rue de la Laiterie ;
-la priorité donnée à une voie partagée pour la desserte du secteur ;
-la création de cheminements doux assurant la continuité entre le quartier existant et les éventuels futurs lotissements ;
-une densité de 19 logements par hectare, avec 20 % de logements sociaux et une diversité des formes d'habitat (maisons individuelles, logements groupés ou petits collectifs) ;
-la création de transitions paysagères afin de préserver les habitations existantes des vis-à-vis.

Afin de tenir compte des préoccupations exprimées, l'OAP est modifiée sur deux points :
-l'ajout d'un principe relatif à la sécurisation de la circulation, notamment au niveau du carrefour entre les rues de la Borderie et de la Laiterie ;
-la suppression de la mention imposant un accès par la rue de la Laiterie.
Ces évolutions permettent de mieux prendre en compte les enjeux de sécurité routière et de laisser ouverte l'étude des solutions d'accès les plus adaptées.

La localisation précise du ou des accès, ainsi que le choix des dispositifs destinés à ralentir la circulation ou à sécuriser les déplacements, ne sont pas définis à ce stade par l'OAP. Ces éléments devront être étudiés dans le cadre du projet d'aménagement, en tenant compte de la configuration des lieux, de la circulation existante et de l'augmentation du trafic susceptible d'être générée par le futur quartier.
Il convient toutefois de préciser qu'un accès destiné à desservir le futur quartier doit être compatible avec les règles d'urbanisme applicables au terrain concerné. En particulier, la création d'un accès en zone agricole ne peut être envisagée sans vérifier sa conformité aux dispositions réglementaires applicables. La solution évoquée en partie basse de la rue de la Borderie devra donc être appréciée au regard du zonage (Zonage Urbain et non Agricole) et du règlement du PLUi-H.
Par ailleurs, la réalisation du futur quartier pourra constituer une opportunité pour repenser plus globalement la circulation dans le secteur. Cette réflexion devra notamment permettre d'identifier les aménagements susceptibles d'améliorer la sécurité des déplacements, en intégrant les difficultés signalées par les habitants et les besoins liés à l'augmentation future du trafic.

Lorsque les études opérationnelles auront été engagées, il appartiendra au maître d'ouvrage de définir les modalités d'information et, le cas échéant, de concertation avec les habitants. Des réunions d'information ou des temps d'échange pourront notamment permettre de présenter les solutions envisagées et de recueillir les observations de la population.
S'agissant du calendrier, le PLUi-H prévoit une urbanisation potentielle de ce secteur à l'horizon 2030. Cette échéance constitue une perspective de planification et ne vaut pas engagement de réalisation du projet à une date déterminée.

Le périmètre de l'OAP peut être différent de celui de l'opération d'aménagement qui sera effectivement réalisée. En conséquence, l'intégration de fonds de jardin dans le périmètre de l'OAP ne constitue pas, en elle-même, une erreur.

Cette disposition vise à anticiper les possibilités de desserte de ces fonds de jardin, qu'ils soient intégrés ou non à la première phase du projet. Elle répond à deux objectifs :
-Prévenir les difficultés d'aménagement futures, en évitant la multiplication d'accès individuels sur la rue de la Borderie, notamment sous la forme de parcelles en « drapeau », susceptibles de générer des conflits d'usage et des enjeux de sécurité routière ;
- Anticiper le dimensionnement des réseaux, afin de garantir la cohérence des équipements et des infrastructures nécessaires à une urbanisation éventuelle de ces terrains.

L'OAP permet ainsi d'assurer une vision d'ensemble et une cohérence à long terme de l'aménagement du secteur, sans préjuger du périmètre exact ni du calendrier de réalisation de la future opération.

Dans le courriel n°2, M. et Mme Frappereau proposent de déplacer la zone 2AUh dans un autre secteur afin de préserver les zones humides de 415 et 1907 m² qui y ont été diagnostiquées.
La MRAe quant à elle recommande «d'assurer le report au document graphique du règlement du PLUiH,…. les deux secteurs de zone humide situés dans la future zone 2AUh ainsi que celle au sein de la zone agricole conservée, afin d'en assurer leur pleine prise en compte et leur préservation au travers d'une trame spécifique en cohérence avec les autres zones humides du PLUiH déjà repérées..».

Un autre secteur 2 AUh est-il envisageable ?
Le report des ces zones humides sur le règlement graphique du PLUiH sera-t-il réalisé ?

Comme indiqué dans la notice explicative, différents scenarii ont déjà été étudiés notamment à l'ouest de la commune. En synthèse, après études des 2 secteurs selon des critères concernant l'environnement, l'activité agricole et l'urbanisme, le secteur du Val du Coudreau 4 a été retenu notamment au vu de l'exploitation agricole.
Le report des zones humides au règlement graphique sera réalisé. En cas de projet en zone 2AUh, le principe « éviter-réduire compenser » sera étudié avant son ouverture à l'urbanisation.

Par ailleurs, la lecture du dossier m'amène à poser les questions suivantes :

Concernant la révision allégée n°3 :

Le dossier fait référence à la modification n°4 du PLUiH dont l'enquête s'est terminée en juin dernier.
L'OAP dédiée au secteur proche du centre-ville qui sera libéré par le déménagement des installations de la société Dipra-Hermouet a-t-elle été créée ?

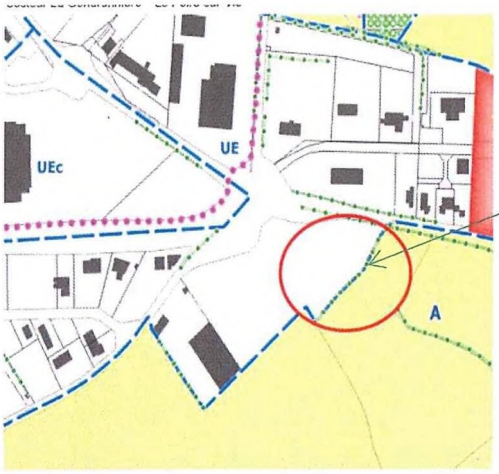
L'OAP dédiée est en cours de création par le projet de modification °4 du PLUI-H. Cette procédure a été soumise à enquête publique du 26 mai 2026 au 12 juin 2026.
En annexe au présent mémoire, le projet de ladite OAP.

Le dossier mentionne l'aménagement de la piste cyclable (projet du département) le long de la RD2A longeant la parcelle YT112 au nord.

Le projet a-t-il évolué par rapport à celui indiqué page 23 de la Notice explicative ? Les aménagements liés à la piste cyclable sont-ils définis ?
En effet, la haie longeant la future piste cyclable sera affectée par ces aménagements, les 10 m impactés par la réalisation d'une nouvelle desserte de la société sera compensé par la plantation d'arbres sur le site.
Le dossier indique qu'une compensation liée à cet aménagement se traduirait par la plantation de 164 ml de haie dans le secteur de la Gendronnière.
Son emplacement a-t-il été défini ?

Concernant la piste cyclable, les principes énoncés dans le dossier demeurent, à savoir, une piste qui longe la RD2A du côté de l'entreprise DIPRA avec le franchissement de la piste pour un accès à l'entreprise. Des échanges de foncier ont eu lieu entre les 2 acteurs concernés pour la réalisation du projet. Le démarrage des travaux est prévu d'ici fin 2026 / début 2027.

Concernant les haies, le dossier précise que 164 ml de haies protégées seront ajoutées.
La haie concernée est déjà existante. Elle n'était pas protégée par une prescription graphique du PLUi-H.



Extrait du projet de règlement graphique de la révision allégée n°3

Concernant la révision allégée n°4
Le dossier indique que les eaux usées sont raccordées à un lagunage naturel de 520 EH fonctionnant en surcharge hydraulique et organique selon les derniers bilans annuels (étude loi sur l'eau 2021). Les surcharges hydrauliques sont principalement liées à des eaux parasitaires sur les réseaux – des travaux étaient prévus sur la commune en 2022 et une extension du lagunage en 2023.

Ces travaux ont-ils été réalisés ? La commune est-elle en capacité à traiter les eaux usées des nouvelles habitations du Val du Coudreau 3 ?

Les travaux d'extension de la lagune ont été réalisés en 2026.
661 équivalent-habitant (chiffre 2022) sont actuellement raccordés à ce système sur Beaufou alors que sa nouvelle capacité est prévue pour 1300 équivalent-habitant.
Pour rappel, le projet prévoit environ 30 habitations supplémentaires sur le secteur de l'OAP Val du Coudreau 4.
Aussi, la commune de Beaufou est en capacité de traiter les eaux usées des nouvelles habitations du Val du Coudreau 4 mais également de la zone 2AUh.

Fait à Le Poiré-sur-Vie

Le Président, Guy PLISSONNEAU

le 26 OCT. 2026

Communauté de Communes
24, rue des Landes
85170 LE POIRÉ S/VIE
VIE et BOULOGNE

Annexe 1 – Tableau de synthèse des observations

Réf de l'obs *(ex : AIZ-001)*	Nom du demandeur	Synthèse des observations
001	ARCET Jessie	Indique que le trafic supplémentaire Rue de la Laiterie va augmenter le risque accidentogène et demande qu'une attention particulière soit apportée concernant - la maîtrise de la vitesse avec un système de ralentisseur , - le carrefour avec la Rue de la Borderie, qui présente un défaut de visibilité depuis la rue de la Laiterie sur la gauche malgré l'avancement de la ligne de "stop"
002	FRAPPEREAU Damien	Indique être défavorable à un trafic routier supplémentaire Demande que - le futur lotissement soit desservi par un autre axe, au vu de la mauvaise visibilité au "stop" rue de la Borderie et de la largeur insufisante pour véhicules et piétons de la voie du Clos du Chêne vers la rue de la Borderie , - la zone 2AUh soit reportée sur un autre secteur
003	FOUCHET Sandy et BULTEAU Simon	Questionnements sur - les impacts sur la circulation dans le secteur (augmentation potentielle du trafic, nuisances sonores) et les mesures envisagées ? - la temporalité de la réalisation du projet ? - la typologie de logement sociaux, à étage? - les mesures prévues pour préserver la qualité de vie des riverains déjà installés à proximité immédiate du projet ?
004	CHAUDELEC Hélène	Questionnements sur les conséquences de cet aménagement en matière de trafic supplémentaire sur la rue de la Laiterie Demande une attention particulière concernant - la maîtrise de la vitesse avec la mise en place de dispositifs de ralentissement adaptés et un renforcement de la signalisation des priorités à droite , - la sécurisation du carrefour entre la rue de la Laiterie et la rue de la Borderie qui présente un défaut de visibilité
005	LEMONNIER Arnaud	Indique que les futurs aménagements semblent - incompatibles avec la capacité de la voirie actuelle rue de la Laiterie - accidentogènes notamment au niveau de l'intersection rue de la Laiterie/ Borderie avec un marquage au STOP régulièrement non respecté Propose un accès par le sud de cette parcelle (bas de la rue de la Borderie) en alternative plus sûre et adaptée
CC001	BOURMAUD Annie et PUAU David	Satisfaction de l'évolution de leur projet par la procédure de révision
POI001	MALLARD Sophie	Inquiétudes concernant l'augmentation du flux et la diminution de la sécurité que cela pourrait engendrer concernant: - l'accès rue de la Laiterie/chemin de la Croix - le carrefour rue de la Laiterie/de la Borderie L'actuel carrefour est déjà considéré comme accidentogène car il dispose actuellement de peu de visibilité et est très étroit. L'arrêt au "stop" est régulièrement non respecté actuellement. Questionnements sur - la temporalité de la réalisation du projet - la réalisation de logements sociaux à étage et les conséquences notamment sur les ombres portées
POI002	AVENARD Stéphane	Inquiétude sur l'augmentation du flux rue de la Laiterie, et notament au niveau du carrefour avec la rue de la Bordene L'actuel carrefour est déjà aujourd'hui un point de circulation considéré comme dangereux L'arrêt au "stop" est régulièrement non respecté actuellement

Annexe 2 – Extrait du projet de la modification n°4 du PLUi-H – OAP Rue des Châteaux au Poiré-sur-Vie

Rue des Châteaux - Le Poiré-sur-Vie

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir de l'habitat.
- La typologie de logements proposée sera diversifiée : logement individuel ou individuel groupé, logement intermédiaire ou petit collectif.
- L'implantation des bâtiments veillera à préserver l'intimité des habitations voisines.
- Une orientation sud des bâtiments sera à privilégier. Dans les autres cas, l'aménagement de la parcelle devra permettre une orientation d'une zone d'agrément, nord-est ou nord-ouest.

2. Principes de desserte et mobilité

- La desserte principale se fera par la rue des Châteaux.
- Le principe de voie partagée sera à privilégier dans la desserte du site.
- Les stationnements privés pour les collectifs devront être paysagés et devront participer à la bonne gestion des eaux pluviales du site.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les alignements d'arbres, de haies, repérés sur le schéma d'OAP devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Dans la mesure où un arrachement est nécessaire aux aménagements, les éléments devront être compensés.
- Les différents aménagements des espaces publics et de voiries viseront à permettre une gestion directe des eaux pluviales (noues, cheminements perméables, etc...).
- Des transitions paysagères devront être assurées pour préserver l'intimité des constructions.

CONTEXTE



Le site, actuellement occupé par une entreprise, est à proximité immédiate du cœur de ville. Il pourrait être amené à accueillir de nouvelles habitations.

PROGRAMMATION

Superficie : **1,1 hectare (ha)**

Densité minimum : **39 habitations / ha**

4. Schéma de principe

