

CONCLUSIONS ET AVIS



CONCERNANT

« La demande de permis d'aménager relatif au projet d'extension
du lotissement « Le Domaine des Roches Bleues » à Moutiers les
Mauxfaits (85) »

Date de l'enquête publique

Du lundi 11 mai 2026 à 9h00 au mercredi 10 juin 2026 à 12h00

Table des matières

1	REFERENCES :	3
2	LE CADRE REGLEMENTAIRE :	3
3	PRESENTATION GENERALE DU PROJET :	3
3.1	LA COMMUNE :	3
3.2	LE PROJET D'EXTENSION DU LOTISSEMENT « LES ROCHES BLEUES » :	5
3.3	JUSTIFICATION DU PROJET :	7
3.3.1	Une dynamique démographique ralentie mais constante :	8
3.3.2	Des potentialités réduites de production de logements sur d'autres secteurs de la commune :	8
3.3.3	Le besoin en logements :	8
3.4	LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DISPOSITIONS SUPRA COMMUNALES :	9
3.4.1	Les dispositions de la loi sur l'eau :	9
3.4.2	Les orientations du SCOT Sud-Ouest Vendée :	9
3.4.3	La consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) :	10
3.4.4	Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET 2020-2026) :	10
3.4.5	PLU de Moutiers les Mauxfaits :	10
4	LES CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :	11
4.1	SUR LA PRESENTATION DU PROJET DANS LE DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE :	11
4.2	SUR LA CONSULTATION DES PPA :	12
4.3	SUR L'INTERET GENERAL DU PROJET :	13
4.3.1	LE CHOIX DU SITE :	13
4.3.2	L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET LE BESOIN EN LOGEMENT :	14
4.3.3	LA PRISE EN COMPTE DES ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX :	14
4.3.4	LES INCIDENCES SUR LA CIRCULATION, LE STATIONNEMENT ET L'ACCESSIBILITE DU PROJET :	15
4.3.5	L'IMPACT FONCIER :	16
4.3.6	LES TRANSPORTS EN COMMUN ET VOIES DOUCES :	16
4.3.7	LA RESSOURCE EN EAU ET DESSERT EN RESEAUX :	16
4.3.8	LE COUT FINANCIER DU PROJET :	17
4.4	SUR LES CONDITIONS PRATIQUES ET REGLEMENTAIRES DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE :	17
4.4.1	CALENDRIER GENERAL DE L'ENQUETE PUBLIQUE :	17
4.4.2	LA PUBLICITE ET L'INFORMATION DU PUBLIC :	18
4.4.3	LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE :	18
4.4.4	LES OBSERVATIONS DU PUBLIC :	18
4.4.5	LES REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE :	19
5	BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE :	19
6	FORMULATION DE L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :	19

1 REFERENCES :

Je, soussigné Marc BEAUSSANT,

Désigné commissaire enquêteur par décision du tribunal administratif de Nantes n°E26000032/85 du 19 février 2026, en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet « La demande de permis d'aménager relatif au projet d'extension du lotissement « Le Domaine des Roches Bleues » à Moutiers Les Mauxfaits (85) », je déclare avoir accepté cette mission, sachant :

- Que les activités que j'ai exercées au titre de mes fonctions précédentes et en cours ne sont pas incompatibles avec la conduite de cette enquête publique,
- Ne pas avoir d'intérêt personnel susceptible de remettre en cause mon impartialité dans le cadre de cette enquête publique.

2 LE CADRE REGLEMENTAIRE :

L'enquête publique relative au permis d'aménager est régie par :

- Titre IV du livre IV du code de l'urbanisme : Dispositions propres aux aménagements (Articles L441-1 à L445-1)
- Les articles L300-1 à L350-7 du Code de l'Urbanisme
- Les articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-27 du Code de l'Environnement
- Les articles L126-1 et R126-1 à R126-4 du Code de l'Environnement
- Les articles R122-1 à R122-27 du Code de l'environnement

3 PRESENTATION GENERALE DU PROJET :

3.1 LA COMMUNE :

Située au cœur du sud Vendée, au sud de La Roche-sur-Yon, entre Fontenay le Comte et le littoral vendéen, la commune de Moutiers-les-Mauxfaits bénéficie d'un positionnement stratégique au sein de la communauté de communes Vendée Grand Littoral. Bien relié à La Roche sur Yon et sur l'axe Fontenay le Comte – Talmont Saint Hilaire, ce bourg rural dynamique joue un rôle de centralité pour les communes environnantes grâce à ses commerces, ses services, ses établissements scolaires et son attractivité résidentielle.

La commune se caractérise par un environnement de qualité entre campagne et littoral :

La commune s'étend sur environ 9,2 km² dans un environnement typiquement vendéen, caractérisé par un paysage bocager, des espaces agricoles et une proximité avec les stations balnéaires du littoral atlantique comme Jard-sur-Mer ou Longeville-sur-Mer. Son climat océanique doux, marqué par un bon ensoleillement et des étés relativement secs, contribue fortement à son attractivité résidentielle et touristique.

Moutiers-les-Mauxfaits possède également un patrimoine historique remarquable.

La commune connaît depuis plusieurs années une progression démographique continue. La population municipale atteint aujourd'hui environ 2 385 habitants, avec une croissance moyenne proche de 2 % par an.

Cette évolution s'explique par plusieurs facteurs :

- L'attractivité résidentielle du territoire (cadre de vie),
- La proximité du littoral,
- Un coût du logement plus accessible que sur la côte,
- La qualité des services de proximité,
- L'amélioration des mobilités vers les bassins d'emploi vendéens.
- La proximité des pôles économiques vendéens.

La structure démographique montre un équilibre intéressant entre une population familiale active, la présence de seniors et une arrivée régulière de nouveaux habitants. On observe également une amélioration progressive du niveau de qualification de la population : la part des habitants diplômés de l'enseignement supérieur augmente nettement depuis une dizaine d'années.

La commune de Moutiers-les-Mauxfaits dispose d'une économie de proximité, dynamique, diversifiée et relativement solide.

Son rôle de bourg-centre lui permet de concentrer les commerces de proximité, l'artisanat (nombreuses PME : bâtiment, TP, maintenance, métiers de bouche, ...), les services à la personne, les activités médicales, les établissements scolaires et la restauration et hébergements.

L'activité agricole reste présente dans l'environnement communal et participe à l'identité du territoire vendéen, notamment autour des productions céréalières et de l'élevage.

Les données récentes des indicateurs socio-économiques montrent :

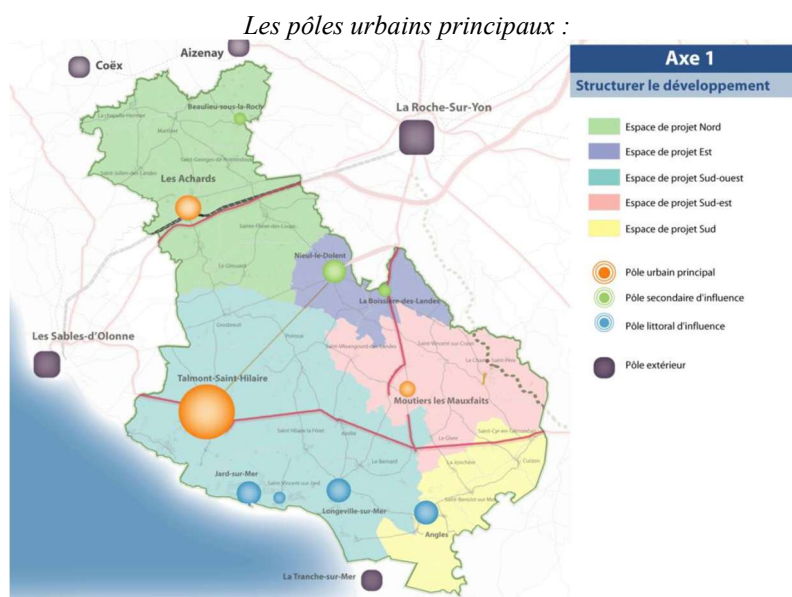
- Un taux d'activité élevé (près de 78 % des 15-64 ans),
- Un taux d'emploi en progression,
- Une baisse du chômage ces dernières années autour de 6,8 %.

Ces indicateurs traduisent une commune attractive, capable de retenir une population active tout en profitant du dynamisme économique du sud Vendée et du bassin de La Roche-sur-Yon.

Grâce à sa situation géographique, à son cadre de vie et à son rôle de centralité territoriale, Moutiers-les-Mauxfaits possède plusieurs leviers de développement :

- Le renforcement de l'offre de logements,
- L'accueil de nouvelles entreprises artisanales et tertiaires,
- Le développement des mobilités douces,
- La valorisation du patrimoine historique,
- La transition écologique et énergétique,
- Le développement d'un tourisme patrimonial et de proximité.

La commune apparaît aujourd'hui comme un territoire d'équilibre entre ruralité, attractivité résidentielle et dynamisme local, avec un potentiel réel de développement pour les années à venir.



La commune dispose d'un PLU approuvé le 13 mars 2020 et dont la dernière procédure de révision a été approuvée le 18 octobre 2023. Elle fait partie de la communauté de communes Vendée Grand Littoral (507 km² et 33 000 habitants) regroupant 20 communes. Depuis décembre 2021, Vendée Grand Littoral s'est engagée dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Une convention cadre « Petites villes de demain » a été signée entre les communes de Moutiers les Mauxfaits, Talmont Saint Hilaire, la communauté de communes Vendée Grand Littoral, le Conseil Régional des Pays de la Loire et l'Etat. Ce programme Petites villes de demain donne aux élus des communes de moins de 20 000 habitants les moyens de conforter leurs fonctions de centralités.

Le territoire s'inscrit au sein du SCoT Sud-Ouest-Vendée (Vendée Cœur Océan) approuvé le 7 février 2019, qui couvre également la communauté de communes du Pays des Achards. Le SCoT regroupe ainsi 29 communes sur 734 km² pour une population totale de 52 000 habitants. Le comité syndical Vendée Cœur Océan a prescrit la mise en révision du SCoT par délibération le 9 juillet 2024.

Un plan climat air énergie territorial (PCAET 2020-2026) a également été élaboré à l'échelle de l'intercommunalité Vendée Grand Littoral, approuvé le 17 décembre 2019.

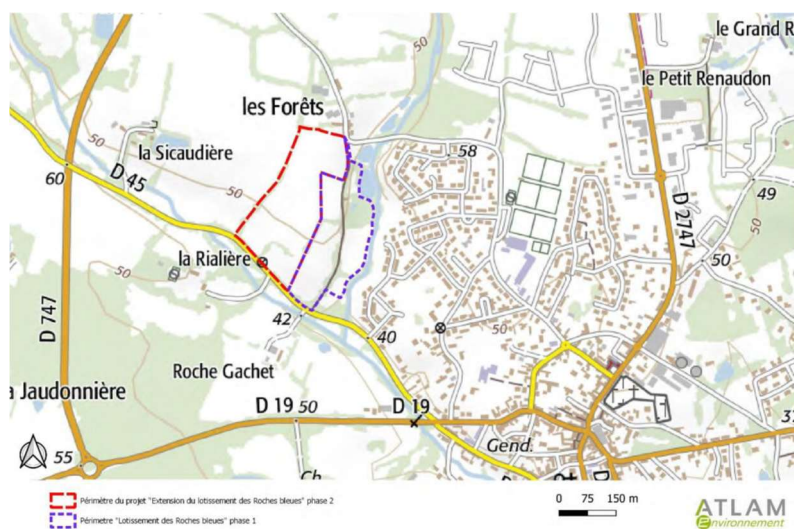
3.2 LE PROJET D'EXTENSION DU LOTISSEMENT « LES ROCHES BLEUES » :

Le projet consiste en l'aménagement de la seconde phase du lotissement « Les Roches Bleues », porté par la commune de Moutiers-les-Mauxfaits. Situé à l'ouest du bourg en direction de Saint Avaugourd des Landes, ce projet d'extension s'étend sur 5,61 ha entre « les Forêts » et la RD45. Cette nouvelle opération vient à la suite d'une première phase réalisée en 2020 qui portait sur 4,48 ha.

L'ensemble du secteur des « Roches Bleues » fait l'objet d'une OAP dans le PLU de la commune afin de cadrer son aménagement.

Le secteur concerné par le projet est classé en zone 1AUH au PLU de la commune.

Lotissement des « Roches Bleues »



La totalité des parcelles concernées par le projet sont la propriété de la commune de Moutiers les Mauxfaits. Ces parcelles sont actuellement exploitées (maïs grain et ensilage) de façon précaire par l'EARL DOUIN dont le siège social est sur la commune du Bernard.

Cette extension du lotissement « Les Roches Bleues » sera réalisée en deux tranches, qui ont pour vocation d'offrir :

- Sur la tranche 1 :
 - 50 lots libres ;
 - 4 lots pouvant accueillir soit des logements libres, soit des logements sociaux (logements locatifs ou PSLA), les limites entre les lots pouvant être amenées à évoluer ;
 - Un ilot A (macro-lot) destiné à accueillir 10 logements sociaux minimum ;
- Sur la tranche 2 :
 - 51 lots libres ;
 - Un ilot B (macro-lot) destiné à accueillir 14 logements minimum.

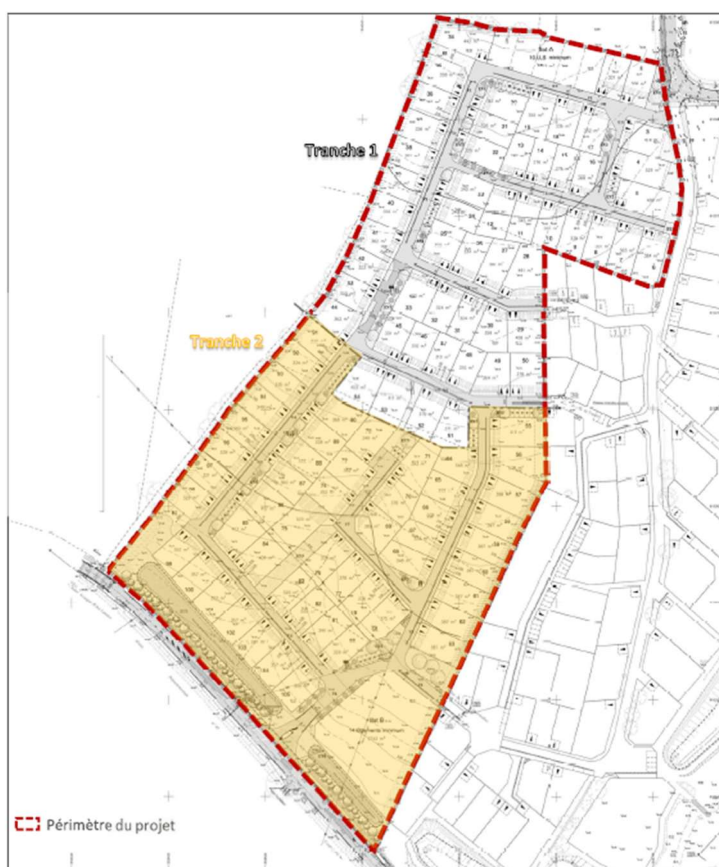


Figure 2 : Phaseage des travaux du lotissement "Les Roches Bleues Extension" (sans échelle - GEOUEST, novembre 2025)

La desserte des terrains du projet sera assurée par plusieurs voies de 6,00 m de large qui s'intégreront le mieux possible à la topographie du terrain naturel (voir plan de desserte) :

- Pour la tranche 1 : les voies V1, V2 et V3
- Pour la tranche 2 : les voies V4, V5, V6 et V7

Dans le cadre de l'aménagement paysager, les haies bocagères périphériques seront maintenues sur les linéaires Ouest, Nord et Est, et protégés par des Zones de Protection de la Végétation.

Les voies bénéficieront d'un traitement paysager et les espaces communs seront engazonnés.

Les eaux de ruissellement de la voirie et de drainage des lots (hormis les lots n°98 à 105) seront collectées par des canalisations en PVC de diamètre Ø300 à Ø600 mm et dirigées dans un bassin de rétention situé au Sud-Est du périmètre.

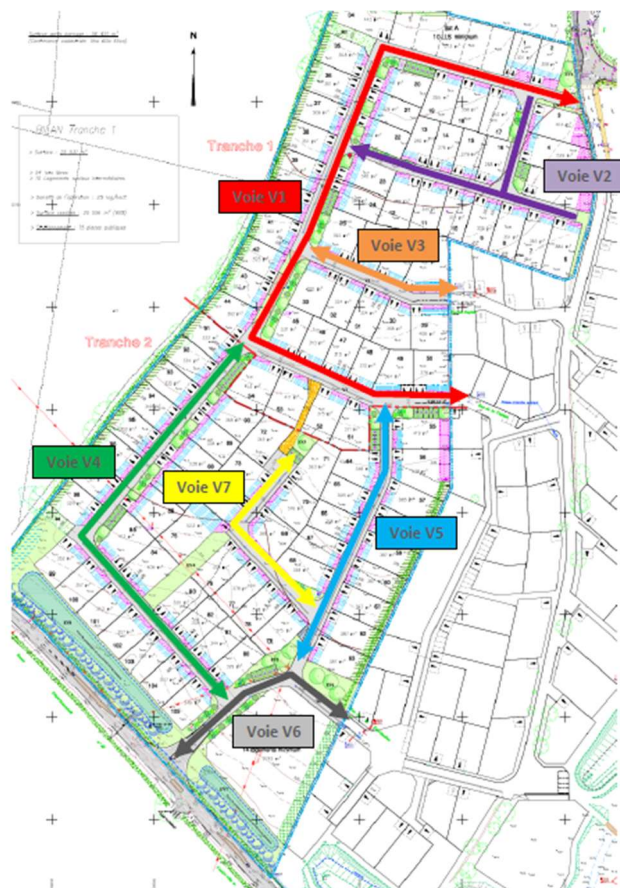
Celui-ci comportera un ouvrage régulateur en sortie et sera dimensionné à cette occasion. Les eaux seront rejetées vers un fossé le long de la RD n°45.

Les eaux de ruissellement des lots n°99 à 105 seront collectées par la noue de compensation de zone humide située au Sud, puis dirigées vers le bassin de rétention au Sud-Est.

La présence d'une zone humide de 3 020 m² a été identifiée dans l'emprise du projet. Les mesures mise en place pour la gestion de cette zone humide sont définies dans la déclaration Loi sur l'Eau déposée auprès de la DREAL.

Les eaux usées collectées sur le lotissement seront acheminées vers la station d'épuration communale qui est apte à recevoir les eaux usées de l'ensemble du projet.

Tous les réseaux (électricité, téléphone, câble d'éclairage public, eau potable, ...) seront créés en souterrain et raccordés aux réseaux existants du lotissement « Les Roches Bleues » et rue des Forêts.



3.3 JUSTIFICATION DU PROJET :

La justification du projet d'extension du lotissement des « Roches Bleues » repose sur :

- Une dynamique démographique,
- Des potentialités réduites de production de logements sur d'autres secteurs de la commune,
- Un besoin en logements.

3.3.1 Une dynamique démographique ralentie mais constante :

La commune de Moutiers les Mauxfaits enregistre une croissance constante de sa population depuis 1968. Entre 2009 et 2014, l'évolution démographique de la commune était de +2,1% par an ; entre 2015 et 2020 de +0,2%. Le nombre d'habitant de la commune de Moutiers les Mauxfaits évolue donc positivement, même s'il se ralentit depuis 2015 d'où la nécessité d'offrir des possibilités de logement pour ces nouveaux habitants.

La commune de Moutiers les Mauxfaits est une commune attractive, capable de retenir une population active tout en profitant du dynamisme économique du Sud-Vendée et du bassin de La Roche sur Yon.

3.3.2 Des potentialités réduites de production de logements sur d'autres secteurs de la commune :

La commune a réalisé dans le cadre du PLU, un état des lieux des gisements fonciers dans l'enveloppe urbaine.

Ainsi, au-delà de 2023, il a été estimé un potentiel pratique de 34 logements, ce qui correspond à 1 an de construction au rythme défini par le PADD (310 logements sur 10 ans, soit en moyenne 31 logements par an).

Il n'y a donc plus de potentiel de production de logements au sein des opérations d'ensemble pour les années à venir.

3.3.3 Le besoin en logements :

Entre 2011 et 2022, la construction de 365 logements a été autorisée (données issues du site Sit@del2).

Le « point mort » du besoin en logements à population constante qui repose sur le renouvellement du parc de logements, le desserrement des ménages et la variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires, est, pour la période 2011-2022, de 14 logements par an.

Cela signifie que sur les 30,4 logements autorisés en moyenne par an sur la même période (2011-2022), 54% ont permis d'accueillir une population nouvelle.

Une extrapolation de la dynamique démographique actuelle de + 1,7 % par an permet d'estimer les besoins en logements pour 2032 :

- Entre 2022 et 2032 la population de la commune de Moutiers les Mauxfaits passera de 2341 habitants à 2771 ; soit plus 430 habitants.
- Prenant comme référence la taille des ménages en 2022 (2,15 personnes par ménage) le besoin en logement pour accueillir cette nouvelle population est de 200 logements, soit 20 logements par an.

Ceci confirme le besoin en production de logements à hauteur de 35 logements par an sur la commune de Moutiers les Mauxfaits sur la période 2022-2032.

3.4 LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DISPOSITIONS SUPRA COMMUNALES :

Les principaux documents supra communaux s'imposant au projet sont les suivants : la Loi sur l'eau, le SCOT Sud-Ouest Vendée (Vendée Cœur Océan), le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET 2020-2026) de l'intercommunalité Vendée Grand Littoral, le PLU de Moutiers les Mauxfaits.

3.4.1 Les dispositions de la loi sur l'eau :

Dans son avis, la MRAe a souligné une incohérence du dossier concernant la « Loi sur l'eau ». En effet, l'étude d'impact renvoie le détail des mesures « loi sur l'eau » à une procédure ultérieure. Or, selon l'article R. 214-32 II-5° du code de l'environnement, l'étude d'impact doit intégrer ces éléments et se substituer au document d'incidences dès ce stade.

Le maître d'ouvrage a corrigé cette erreur en fournissant le 01/06/2026 un dossier complet de déclaration au titre de la Loi sur l'eau pour le projet d'extension du lotissement « Les Roches Bleues ».

Le projet est soumis à une procédure de déclaration au titre de la loi sur l'eau (article L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement).

Le projet est concerné par deux rubriques majeures :

- Rubrique 2.1.5.0 (Eaux pluviales) : Le projet intercepte un bassin versant de 5,64 ha, ce qui impose une déclaration (seuil compris entre 1 et 20 ha).
- Rubrique 3.3.1.0 (Zones humides) : Une zone humide de 3 020 m² a été identifiée. L'impact portant sur une surface comprise entre 0,1 et 1 ha, le régime de la déclaration s'applique.

Au plan juridique le dossier répond aux exigences en rattrapant l'incohérence par la fourniture au cours de l'enquête publique d'un dossier de déclaration qui a été joint au dossier soumis à enquête publique.

Les incidences du projet, sur la ressource en eau et les milieux aquatiques sont abordées dans le paragraphe 4.3.3 sur « La prise en compte des aspects environnementaux ».

3.4.2 Les orientations du SCOT Sud-Ouest Vendée :

Le SCOT Sud-Ouest Vendée, approuvé le 7 février 2019, fixe dans son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) les orientations suivantes concernant la production de logements, les déplacements, le développement urbain et la préservation des espaces d'intérêt :

- Objectif 1 : Structurer le développement au sein d'espaces de projet cohérent. Moutiers les Mauxfaits constitue un « pôle urbain principal ».
- Objectif 2 : Renforcer la mise en réseau des forces vives locales
- Objectif 5 : Articuler les déplacements et le développement urbain pour favoriser la fonction multimodale et les liaisons douces.
- Objectif 10 : Renouveler l'offre de logements tout en veillant à l'adapter au parcours de vie
 - Pour une production de 9750 logements entre 2018 et 2032 pour le SCOT, la commune de Moutiers les Mauxfaits vise une production de 400 logements soit une moyenne de 27 par an.

- L'objectif de production de logement sociaux à réaliser est entre 10 et 20% de la production totale.
- Objectif 13 : Rechercher un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces d'intérêt :
 - Viser un objectif de 40 % de logements à produire en renouvellement urbain à l'échelle du SCoT Sud-Ouest Vendéen
 - Aucune extension urbaine ne pourra être inférieure à la densité bâtie brute de 15 logements/ha. L'objectif fixé pour Moutiers les Mauxfaits est de 22 logements/ha.
- Objectif 15 : Promouvoir dans la construction les logements économes en eau, en énergie, etc.

Une révision du SCoT a été décidée par délibération du Comité syndical Vendée Cœur Océan du 9 juillet 2024 qui vise en particulier à intégrer les dispositions de la loi ELAN du 23 novembre 2018 et de la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021.

Les choix faits pour la réalisation du projet d'extension du lotissement « Les Roches Bleues » respectent les orientations et les objectifs du SCoT Sud-Ouest Vendée, approuvé le 7 février 2019.

3.4.3 La consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) :

Le SCoT actuel ne prenant pas en compte directement la loi « Climat et Résilience », la commune s'est assurée auprès du Syndicat Mixte Vendée Cœur Océan de la compatibilité de son projet avec la révision du SCoT lancée en 2024.

L'intercommunalité confirme le bien fondé du projet et le souci de densification de la part de la commune.

3.4.4 Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET 2020-2026) :

Le PCAET de l'intercommunalité Vendée Grand Littoral a été approuvé le 17 décembre 2019.

Dans ce cadre, le projet a fait l'objet d'une étude EnR&R (Axénergie) dont les préconisations sont en grande partie appliquées dans le projet et vont dans le sens du PCAET.

Cette étude préconise une approche bioclimatique (orientation sud, compacité), le recours au solaire photovoltaïque et à l'aérothermie individuelle, le réseau de chaleur urbain ayant été écarté pour défaut de viabilité thermique.

3.4.5 PLU de Moutiers les Mauxfaits :

Le PLU de Moutiers les Mauxfaits est un document de planification approuvé le 13 mars 2020.

Les enjeux de 2020 ont permis de définir les axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune.

Une modification du PLU en 2022 a permis d'ouvrir à l'urbanisation la zone de l'extension et de la classer en 1AUH.

L'ensemble du lotissement des Roches Bleues comprendra au minimum 208 logements (densité moyenne de 22 logement/ha) dont au moins 32 logements sociaux (10 à 14 dans l'extension et 22 dans la 1ère phase du lotissement, soit 15.5 %). Le lotissement propose une mixité d'habitat (individuel, collectif, logement sociaux et PSLA). Les accès se feront par le Nord (rue des Forêts) et le Sud par la D45. Le projet bénéficiera de cheminements piétons. Une grande partie des haies bocagères seront conservées.

Le projet est compatible avec le PLU de la commune de Moutiers les Mauxfaits.

En synthèse, le projet est compatible avec l'ensemble des documents supra-communaux et communaux actuels.

4 LES CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

4.1 SUR LA PRESENTATION DU PROJET DANS LE DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE :

Les documents mis à disposition du public sont les suivants :

I – DOSSIER DE PERMIS D'AMENAGER :

Formulaire de demande de permis d'aménager

PA 1 : Plan de situation

PA 2 : Note de présentation

PA 3 : Plan de l'état actuel

PA 4 : Plan de composition

PA 5 et PA 9 : Vue et coupes du projet et hypothèse d'implantation

PA 6 et PA 7 : Photographies dans l'environnement proche et lointain

PA 8 : Programme des travaux

PA 8.1 : Plan de voirie et espaces verts

PA 8.2 : Plan d'assainissement EU/EP

PA 8.3 : Plan des réseaux souples

PA 10 : Règlement

PA 10.1 : Plan des clôtures

II – ETUDE PREALABLE AGRICOLE

III – ETUDE D'IMPACT

IV – ETUDE D'IMPACT – ANNEXES

V – ETUDE D'IMPACT – RESUME NON-TECHNIQUE

VI – DOSSIER LOI SUR L'EAU

VII – PIECES ADMINISTRATIVES :

- Arrêté d'enquête publique
- Avis d'enquête publique
- Consultations et avis des PPA

Le registre papier

Le dossier a été validé lors de la réunion préparatoire du 14 avril 2026.

Il a été complété au fur et à mesure de l'avancement de l'enquête publique par :

- Le dossier « Loi sur l'eau », le 01/06/2026
- La réponse à l'avis de la MRAE, le 05/06/2026
- L'avis du Syndicat Mixte Vendée Cœur Océan, le 09/06/2026

Le dossier dans sa version originale m'est apparu à la fois exhaustif et suffisamment précis. Les éléments complémentaires apportés au cours de l'enquête publique n'ont pas remis en cause l'économie du projet. Ils ont au contraire permis d'apporter de la robustesse au projet et de donner les informations nécessaires au public s'il le souhaitait.

4.2 SUR LA CONSULTATION DES PPA :

Les 12 personnes publiques associées (PPA) ont été consultées.

Les PPA ayant répondu et émis des observations sont résumées dans le tableau ci-dessous :

	Organisme	Nature de l'avis
Préfecture / DDTM / CDPNAF	<i>Direction départementale des territoires et de la mer</i>	Avis favorable sans exiger la consignation de la compensation prévue à hauteur de 62 244 €
Vendée Cœur Océan	<i>Syndicat mixte Vendée Cœur Océan</i>	Avis favorable avec vigilance sur la consommation foncière lors des futures opérations urbaines
Commune du Givre	<i>Commune mitoyenne</i>	Aucune restriction
SYDEV	<i>Syndicat Départemental d'Énergie et d'équipement de Vendée</i>	Proposition schéma fonctionnel « enfouissement ligne moyenne tension »
Enedis	<i>Gestionnaire du réseau de distribution d'électricité</i>	Travaux de dépose ligne HTA aérienne et d'enfouissement
Conseil Départemental	<i>Pôle infrastructure</i>	Avis Favorable
Chambre d'Agriculture de la Vendée		Avis favorable. Projet réalisé en étroite collaboration et concertation
SDIS - Vendée	<i>Service Départemental d'Incendie et de Secours – Groupement gestion des risques</i>	Avis favorable sous réserve d'application des prescriptions précisées dans le rapport d'étude du SDIS

La MRAe a été consultée à part et a transmis ses observations le 14 avril 2026 (Rappel la date buttoir de réception de l'avis était le 12 avril 2026).

Le maître d'ouvrage a apporté des réponses aux observations de la MRAe dans le document « Réponse à l'avis de la MRAe Pays de la Loire sur l'étude d'impact » en date du 05/06/2026.

En réponse aux recommandations de la MRAe, le maître d'ouvrage a, en particulier, fourni et mis à disposition du public le dossier Loi sur l'eau : « Dossier déclaration au titre du code de l'environnement (articles L.214-1 à L214-6) » du 01/06/2026.

Un récépissé du dépôt de déclaration IOTA a été émis par la DDTM le 12/06/2026. Ce récépissé précise notamment que les travaux ne peuvent pas débuter avant le 12/08/2026 (2 mois de carence).

Les incertitudes techniques, soulevées par la MRAe, concernant l'efficacité de la compensation des zones humides ont été levées par le maître d'ouvrage.

Les avis des PPA ont été analysés par la commune. Les conclusions et avis sur l'enquête publique seront présentés lors du prochain conseil municipal.

4.3 SUR L'INTERET GENERAL DU PROJET :

Afin de pouvoir analyser l'intérêt général du projet, le commissaire enquêteur a confronté l'intérêt du projet aux atteintes environnementales, à l'atteinte aux intérêts privés, à l'atteinte aux autres intérêts publics et au coût financier du projet.

Pour cela les thématiques suivantes ont été retenues :

- Le choix du site
- L'évolution démographique et le besoin en logement
- L'impact sur l'environnement et la biodiversité
- Les incidences sur la circulation, le stationnement et l'accessibilité du projet
- L'impact foncier
- Les transports en commun, intermodalités et voies douces
- La ressource en eau et la desserte des réseaux
- Le coût financier du projet

4.3.1 LE CHOIX DU SITE :

Lors de la rédaction du PLU de la commune de Moutiers les Mauxfaits, un potentiel pratique de 93 logements avait été identifié dans l'ensemble des gisements de l'enveloppe urbaine. Fin 2023, seul 31 logements potentiels restaient.

Le projet/site est un prolongement naturel du tissu urbain. Il se situe en zone 1AU. Il n'y a pas de coupures urbaines.

Le commissaire enquêteur considère que le choix de cette zone répond à l'intérêt général.

4.3.2 L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET LE BESOIN EN LOGEMENT :

Les données sur l'évolution de la population de Moutiers les Mauxfaits indiquent une croissance de celle-ci depuis 2006. Ainsi, la population est passée de 2038 habitants en 2013 à 2385 en 2023 soit + 17% en 10 ans. Le besoin en logement, de ce surcroît de population, a été satisfait par la réalisation au cours des années passées de lotissements aujourd'hui totalement vendus.

Malgré un ralentissement, la croissance démographique devrait continuer dans les années à venir (entre + 1% et + 1,7%), liée en particulier à la proximité de La Roche sur Yon et de Talmont.

Le manque de logement en Vendée et l'absence de ressources immobilières disponibles sur la commune, confirment le besoin en logements pour accueillir cette augmentation de population.

Le commissaire enquêteur considère qu'au regard de la dynamique démographique, certes ralentie, le projet répond à l'intérêt général par la satisfaction du besoin en logements.

4.3.3 LA PRISE EN COMPTE DES ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX :

Conformément à la réglementation une évaluation environnementale a été faite sur les 7 grandes thématiques suivantes : Environnement physique (Climat / Air / Energies renouvelables, ...), Hydraulique (Zones humides, Cours d'eau), Environnement naturel (Faune / Flore et Sensibilité écologique, ...), Paysage, Environnement humain et économique, Patrimoine, Risques et nuisances du projet.

L'analyse de l'état initial a révélé quatre enjeux principaux :

- La biodiversité : Le site est majoritairement composé de monocultures intensives (maïs), mais bordé par des haies bocagères protégées par le PLU. L'inventaire a confirmé la présence du Grand Capricorne, espèce protégée, dans certains vieux arbres en lisière. L'inventaire faunistique a également recensé l'hirondelle rustique classée « vulnérable » en région Pays de la Loire.
- Les zones humides : Un diagnostic pédologique a révélé une zone humide de 3 020 m² dans la partie sud, liée à un léger talweg.
- La gestion des eaux pluviales : Le terrain présente une pente moyenne de 3 % vers le sud. La commune est concernée par un risque de remontée de nappes et un aléa retrait-gonflement des argiles.
- Le paysage : Le site s'insère dans un paysage bocager agricole dont les haies périphériques constituent l'armature principale à préserver.

Pour traiter les impacts, le pétitionnaire a mis en œuvre la démarche ERC dont les principales mesures sont les suivantes :

- Évitement : Le plan de composition a été modifié pour préserver 500 m² de zone humide (soit 16 % de la surface initiale) et conserver les arbres colonisés par le Grand Capricorne.
- Réduction :
 - 81 % des haies (750 ml) sont maintenues avec une protection par des zones non constructibles de 3 à 7 mètres.

- Le chantier sera balisé et supervisé par un écologue, avec une interdiction d'arrachage entre mi-septembre et novembre pour protéger la faune. L'éclairage nocturne sera limité pour préserver les corridors de chiroptères.
- Des mesures techniques permettent de réduire l'impact sur les zones humides de 395 m².
- Compensation : Pour les 2 520 m² de zones humides impactées (dont 2 125 m² d'impact avéré), le projet prévoit la création de 1 270 m² de noues végétalisées. L'étude utilise la Méthode Nationale d'Évaluation des Fonctionnalités des Zones Humides (MNEFZH) pour justifier d'une équivalence fonctionnelle via quatre indicateurs (rareté de l'habitat, richesse, hygrophilie, similarité paysagère).

La gestion des eaux pluviales se fera par infiltration à la parcelle et rejet régulé vers le bassin de rétention existant et les nouvelles noues de compensation (bassin de rétention enherbé de 806 m³ situé au sud-est). Le dossier loi sur l'eau apporte des réponses claires et argumentées à la présence de bassins de rétention et à leur dimensionnement. Les conditions d'infiltration des eaux de pluie ont été étudiées. Leur impact résiduel sur les parcelles voisines est faible. Conformément au SDAGE, le rejet est limité à 3l/s/ha pour une pluie décennale.

L'impact sur le paysage est jugé modéré grâce au maintien de la trame végétale périphérique et à la création de 4 740 m² d'espaces verts.

Un suivi écologique sera assuré, sous responsabilité du maître d'ouvrage, sur 10 ans, pour vérifier l'efficacité des mesures de compensation des zones humides et la reprise des plantations.

En synthèse, le dossier présente des éléments positifs sur le plan écologique avec le maintien d'une grande partie des haies bocagères, la reconstitution des linéaires supprimés et la végétalisation importante du projet. Par ailleurs sont recherchés au plan hydraulique la gestion intégrée des eaux pluviales, la création d'un bassin de rétention dimensionné, la recherche d'une infiltration locale des eaux de pluie et la limitation des rejets directs. Enfin au plan réglementaire sont à souligner la prise en compte explicite de la séquence ERC, l'analyse des incidences sur zones humides et la compatibilité affichée avec le SDAGE et le SAGE.

Le commissaire enquêteur considère que les mesures et engagements pris par la commune de Moutiers les Mauxfaits démontrent bien la volonté de réaliser un projet d'extension du lotissement « Les Roches Bleues » en cohérence avec les préoccupations environnementales attendues.

4.3.4 LES INCIDENCES SUR LA CIRCULATION, LE STATIONNEMENT ET L'ACCESSIBILITE DU PROJET :

Le dimensionnement des voiries et le nombre suffisant d'accès à l'extension du lotissement ont été pris en compte dans le projet d'agencement conformément à la réglementation. Le positionnement des sorties (une au Nord et une au Sud du lotissement) permettra de diluer l'augmentation du trafic. L'accès par la RD 45 sera notamment sécurisé par un « tourner à gauche ».

L'avis du SDIS a été demandé. Les principes d'aménagement du futur lotissement sont conformes aux prescriptions réglementaires rappelées par le SDIS.

Le commissaire enquêteur considère que l'intérêt général est préservé et que l'augmentation du nombre de véhicules est prise en compte dans le projet, en particulier au plan accessibilité des secours.

4.3.5 L'IMPACT FONCIER :

Le projet d'extension a été réalisé en étroite collaboration avec la Chambre d'agriculture et en concertation avec la profession agricole locale. La démarche Eviter, Réduire, Compenser a bien été appliquée, une Etude Préalable Agricole a été réalisée afin de compenser les impacts du projet sur l'économie agricole du territoire.

Le commissaire enquêteur considère que l'étude conduite pour répondre au besoin de logement lié à l'augmentation de la population, a cherché à limiter au maximum l'impact foncier de ce projet.

4.3.6 LES TRANSPORTS EN COMMUN ET VOIES DOUCES :

La commune de Moutiers-les-Mauxfaits est desservie, avec une aire d'arrêt place de la Gare, par la ligne 555 La Roche-sur-Yon / Moutiers-les-Mauxfaits / L'Aiguillon-sur-Mer. Elle permet de rejoindre La Roche sur Yon en 30 minutes.

Des liaisons douces (piéton et vélo) sont incluses dans le projet permettant de rejoindre le bourg.

Le commissaire enquêteur note que les nouvelles mobilités sont intégrées au projet.

4.3.7 LA RESSOURCE EN EAU ET DESSERTE EN RESEAUX :

Le site est inclus dans la Zone de Répartition des Eaux (ZRE) du bassin du Lay, caractérisée par une insuffisance quantitative chronique de la ressource, ce qui impose une gestion rigoureuse des prélèvements.

Les réseaux (Eau, Téléphone, Electricité, Gaz, Eclairage et Fibre optique) se situent à proximité de l'extension future du lotissement. Ils seront réalisés à partir des réseaux existants sur le lotissement « Les Roches Bleues » actuel.

Le réseau incendie prévu répond aux exigences du SDIS sous réserve de la réception « capacitaire » des nouveaux poteaux incendie installés.

Concernant les eaux usées, la station d'épuration de Moutiers les Mauxfaits possèdent les capacités techniques de traitement (3 100 EH) pour traiter les effluents supplémentaires dus à la croissance de la population (le projet porterait sa charge à 75% de sa capacité nominale).

La desserte du futur lotissement par les réseaux a été prise en compte dès le début des réflexions sur le projet dans l'optique de l'intérêt général.

4.3.8 LE COUT FINANCIER DU PROJET :

L'estimation du coût du projet est présentée dans le dossier « Etude d'impact ».

Un grand nombre de mesures prévues dans le projet sont estimées ; en particulier l'aménagement de la RD 45 et l'enfouissement de la ligne moyenne tension (au prorata des responsabilités).

Le commissaire enquêteur estime que l'estimation actuelle est suffisante pour permettre de mesurer le poids financier pour la commune. Il est dans la moyenne du coût d'une telle opération et ne porte pas atteinte à l'intérêt général de la commune.

4.4 SUR LES CONDITIONS PRATIQUES ET REGLEMENTAIRES DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE :

4.4.1 CALENDRIER GENERAL DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

L'enquête publique a été conduite et réalisée selon le calendrier suivant :

- 19 février 2026, décision du Tribunal administratif de Nantes missionnant le commissaire enquêteur pour la conduite de l'enquête publique ayant pour objet « La demande d'aménager relatif au projet d'extension du lotissement « Le Domaine des Roches Bleues » à Moutiers les Mauxfaits (85) »
- 14 avril 2026, réunion préparatoire avec le maire de la commune de Moutiers les Mauxfaits, la Directrice générale des services, le Premier adjoint et la secrétaire de mairie en charge de l'urbanisme pour fixer le calendrier de l'enquête publique et les modalités de dossier d'enquête publique,
- 24 avril 2026, reconnaissance terrain, vérification de la mise en place des avis d'enquête au format A2 réglementaire et récupération du dossier,
- 11 mai 2026, ouverture de l'enquête, tenue de la première permanence dans les locaux de la mairie de Moutiers les Mauxfaits et mise à disposition du dossier,
- 10 juin 2026, clôture de l'enquête publique lors de la dernière permanence et récupération des éléments du registre,
- 16 juin 2026, restitution du procès-verbal des contributions et observations auprès du Maire de la commune en présence de la Directrice générale des services et de la secrétaire de mairie en charge de l'urbanisme,
- 30 juin 2026, réception du mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse,
- 10 juillet 2026, présentation des conclusions et de l'avis au maire de Moutiers les Mauxfaits,
- 13 juillet 2026, fin des écritures du rapport d'enquête publique, conclusions et avis. Envoie des documents au Tribunal administratif de Nantes.

Le calendrier de conduite et de réalisation de l'enquête publique a respecté la réglementation en vigueur.

4.4.2 LA PUBLICITE ET L'INFORMATION DU PUBLIC :

Les avis d'enquête publique concernant « La demande d'aménager relatif au projet d'extension du lotissement « Le Domaine des Roches Bleues » à Moutiers les Mauxfaits (85) » ont été insérés dans la rubrique « Avis administratif des annonces légales et judiciaires de la presse quotidienne régionale « Ouest France Vendée » les vendredis 24 avril 2026 et 15 mai 2026 et, « La Vendée Agricole » les vendredis 24 avril 2026 et 15 mai 2026.

L'avis d'enquête publique au format A2 réglementaire a été affiché de manière à être visible depuis l'espace public.

Quatre affiches ont été apposées en évidence :

- A la mairie de Moutiers les Mauxfaits
- Sur la RD 45, dans les deux sens de circulation, à hauteur du futur lotissement
- A l'entrée du lotissement actuel du Domaine des Roches Bleues au carrefour « rue de la Petite Forêt / rue du Diamant Bleu ».

Une information complémentaire a été insérée sur le site internet de la mairie de Moutiers les Mauxfaits.

La visite préalable à l'ouverture de l'enquête publique ainsi que les aller/retour pour assurer les permanences ont permis de vérifier le maintien de l'affichage pendant toute la durée de l'enquête publique. Le public a été informé de l'enquête publique en temps et en heure.

4.4.3 LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

Pendant la durée de l'enquête, et comme planifié initialement, 3 permanences ont été tenues dans les locaux de la mairie de Moutiers les Mauxfaits aux dates suivantes :

- Le lundi 11 mai 2026 de 9h00 à 12h00
- Le mercredi 27 mai 2026 de 9h00 à 12h00
- Le mercredi 10 juin 2026 de 9h00 à 12h00

Aucun incident de quelque nature que ce soit ne s'est produit pendant la tenue des permanences. Aucun incident ne s'est produit au cours du déroulement de l'enquête publique.

Les permanences et plus globalement l'enquête publique se sont déroulées dans de bonnes conditions matérielles et relationnelles, sans incident particulier. Le projet ne présentant pas d'enjeu majeur, le public ne s'est pas déplacé. La mairie de Moutiers les Mauxfaits a apporté tout son concours au bon déroulement de l'enquête publique.

4.4.4 LES OBSERVATIONS DU PUBLIC :

Les observations formulées par une personne sont légitimes. Elles portent sur la gestion des eaux pluviales et la sécurité de circulation dans le lotissement et aux abords. Elles ne remettent pas en question le projet. Elles ont reçu une réponse du maître d'ouvrage dans le mémoire en réponse.

Au cours de l'enquête publique une seule observation a été formulée par le public. Comme indiqué ci-dessus l'absence d'enjeu explique peut-être cela.

4.4.5 LES REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE :

Le 30 juin 2026, le maitre d'ouvrage a produit un mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse dans lequel le commissaire enquêteur avait regroupé l'ensemble de ses questions et celles du public.

Dans son mémoire en réponse le maitre d'ouvrage a répondu exhaustivement aux questions du commissaire enquêteur dans un document argumenté de 4 pages.

Les propositions du Maitre d'ouvrage ont été analysées et validées par le commissaire enquêteur.

Le Maitre d'Ouvrage a argumenté la prise en compte ou pas des observations ou remarques apportées.

5 BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

Souhaitant répondre aux besoins en logements liés à l'augmentation de population, la commune de Moutiers les Mauxfaits a décidé de procéder à l'extension, sur une zone 1AU appartenant à la commune, du lotissement existant « Les Roches Bleues ».

Cette enquête publique a permis de vérifier l'intérêt général de ce projet.

S'appuyant sur un certain nombre de critères définis préalablement et destinés à le prouver, le commissaire enquêteur considère que l'intérêt général du projet est démontré.

6 FORMULATION DE L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

En conséquence, le commissaire enquêteur émet un « **AVIS FAVORABLE** » à « La demande d'aménager relatif au projet d'extension du lotissement « Le Domaine des Roches Bleues » à Moutiers les Maufaits (85) »

Cet avis est accompagné des recommandations suivantes :

- Garantir juridiquement la protection des haies dans le temps (au-delà des 10 ans du règlement)
- Vérifier la pérennité foncière des mesures compensatoires des zones humides ;
- Assurer l'entretien durable des noues, des talus, des haies replantées, du bassin de rétention ;
- S'assurer de la fonctionnalité des zones humides recrées.

Fait à Moutiers les Maufaits, le 10 juillet 2026

Le commissaire enquêteur
Marc BEAUSSANT

