

DEPARTEMENT DE LA VENDEE
COMMUNAUTE DE COMMUNES TERRES DE MONTAIGU

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA
REVISION ALLEE n°2

DU PLU INTERCOMMUNAL DE L'ANCIENNE
COMMUNAUTE DE COMMUNES TERRES DE MONTAIGU

Réalisée du 25 juin au 9 juillet 2021



CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU
COMMISSAIRE ENQUETEUR

Commissaire enquêteur : Jacky TOUGERON

Destinataires :

M. le Président du Tribunal Administratif de Nantes

M. le Président de la Communauté de Communes Terres de Montaigu

SOMMAIRE

1.. RAPPEL SYNTHETIQUE SUR L'OBJET DE L'ENQUETE	p.3
1.1 Objet de l'enquête	
1.2 Déroulement de l'enquête publique	
1.3 Information du public	
1.4 Participation du public	
1.5 Contenu du dossier d'enquête	
2.. LE PROJET ET SES ENJEUX	p.5
2.1 Caractéristiques principales du projet et objectifs	
2.2 Intérêt général du projet et choix du site retenu	
2.3 Incidences environnementales du projet	
2.4 Documents d'urbanisme supérieurs	
3. ANALYSE THEMATIQUE ET CONCLUSIONS MOTIVEES	p.7
3.1 Sur la justification de la procédure	
3.2 Sur le dossier d'enquête	
3.3 Sur l'information du public et sur sa participation	
3.4 Sur les avis des personnes publiques	
3.6 Sur le mémoire en réponse du maître d'ouvrage	
4. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	p.9
4.1 Les avantages du projet	
4.2 Les inconvénients du projet	
1.3 Avis du commissaire enquêteur	

1 RAPPEL SYNTHETIQUE SUR L'OBJET DE L'ENQUETE

1.1 Objet de l'enquête

La révision allégée n°2 a pour objet la transformation d'une zone naturelle (N) de 3,6 ha, en zone à vocation économique (UEE) dans la zone d'activités de la Marionnière, afin de permettre le déplacement de l'entreprise BOUTEAU, actuellement installée à proximité de la gare de Montaigu-Vendée, dans le cadre, du projet de réaménagement dudit quartier. Les 2 sites, l'ancien et le futur, sont situés sur la commune de Montaigu-Vendée, dans la Communauté de communes Terres de Montaigu.

Le territoire concerné est couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu, approuvé le 25 juin 2019.

L'entreprise BOUTEAU est un commerce de gros, qui fournit en matériaux de construction les artisans locaux. Après avoir étudié différentes hypothèses, l'entreprise a souhaité se réinstaller, pour assurer sa pérennité, sur un site situé à environ 1 km plus à l'ouest dans le secteur d'activités de la Marionnière, sur l'axe contournant l'agglomération montacutaine.

Le nouveau site envisagé constitue une enclave de zone naturelle (N), entre les entreprises existantes, à l'ouest, la station d'épuration au nord et la rivière la Maine à l'est.

1.2 Déroulement de l'enquête

Conformément à l'arrêté de Monsieur Président de Terres de Montaigu n°ATDMAD_21_013 en date du 3 juin 2021, l'enquête publique s'est déroulée durant 15 jours consécutifs, du 25 juin au 9 juillet 2021 à la mairie de Montaigu-Vendée. La durée de l'enquête a été fixée à 15 jours, le projet n'étant pas soumis à évaluation environnementale selon la décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale du 24 mars 2021.

J'ai tenu 2 permanences, le vendredi 25 juin 2021 de 9 h à 12 h, et le vendredi 9 juillet de 14 h à 17 h.

1.2 Information du public

Une concertation a été mise en œuvre en amont de la procédure d'enquête, conformément aux articles L103-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

La publicité de l'enquête a été effectuée conformément aux dispositions de l'arrêté d'ouverture de l'enquête, sous forme d'affiches jaunes réglementaires disposées à l'intérieur et à l'extérieur du siège de la Communauté de communes et dans les mairies déléguées de Montaigu-Vendée, près des principaux panneaux d'agglomération et autour du site actuel et du site futur. Le public a pu consulter ces mêmes informations sur les sites internet de l'agglomération et de la Ville.

1.3 Participation du public

Le public a pu accéder au dossier d'enquête sur les sites internet de Terres de Montaigu et sur celui de la mairie de Montaigu-Vendée. Parallèlement le dossier papier a été tenu à sa disposition pendant toute la durée de l'enquête. Il a pu faire des observations sur le registre papier, par courrier ou par courriel. Le public n'a utilisé aucune de ces possibilités, puisqu'aucune observation n'a été enregistrée, que ce soit pendant ou en dehors des permanences du commissaire enquêteur, que ce soit sur le registre papier ou à l'adresse internet dédiée.

1.4 Contenu du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête, établi par le bureau d'études FUTUR PROCHE et la Communauté de communes, comprenait un document principal intitulé « Complément au Rapport de présentation du PLUi » qui expose clairement les raisons du déménagement envisagé de l'entreprise, la genèse du projet et les alternatives examinées avant de choisir le site de la Marionnière, les évolutions envisagées du PLUi, ainsi que l'analyse des incidences du projet sur l'environnement.

Outre la décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale dispensant le projet d'évaluation environnementale, et le compte rendu de la réunion d'examen conjoint, toutes les pièces administratives figuraient au dossier. Un plan de la zone d'activités des Marches de Bretagne, où sont situés les terrains faisant l'objet d'une compensation (et reclassés en zone A) a toutefois été ajouté à ma demande, de manière que le public puisse les localiser.

2. LE PROJET ET SES ENJEUX

2.1 Caractéristiques principales du projet et objectifs



L'entreprise BOUTEAU est un commerce de gros spécialisé dans les matériaux de construction. Elle se trouve à l'étroit sur son emplacement actuel, où elle utilise partiellement le domaine public pour stocker ses marchandises, de part et d'autre de la rue du Docteur Fayau de Montaigu, actuellement en impasse.

L'emprise de cette voie s'inscrit à terme dans le projet de développement du quartier gare.

Après avoir envisagé différentes solutions de déplacement, l'entreprise, soucieuse de ne pas s'éloigner de sa clientèle professionnelle, a trouvé, en accord avec la collectivité, un point de chute situé à environ 1 km de son emplacement actuel, sur la voie de contournement de l'agglomération, dans la zone d'activités de la Marionnière. Ce terrain, d'une superficie de 3,6 ha, correspond parfaitement aux besoins de l'entreprise (qui occupe actuellement 2 ha).

2.2 Intérêt général du projet et choix du site retenu

Pour la Communauté de communes Terres de Montaigu, l'enjeu réside dans un ambitieux projet d'aménagement du quartier de la Gare, qui inclue le site occupé par l'entreprise, puisque la rue du Docteur Fayau de Montaigu est destinée à

faire partie d'un boulevard urbain desservant à la fois la gare et le nouveau quartier mixte habitat/tertiaire. Le foncier de l'entreprise a également vocation à accueillir des activités ou services/vitrines.

Situé en entrée de ville, le site actuel offre une image peu valorisante et surtout peu fonctionnelle pour les clients et les employés, qui doivent effectuer des déplacements fréquents entre les différents magasins pour les chargements des commandes. Rachetée il y a 4 ans, l'entreprise, qui emploie 33 personnes, a besoin de se réorganiser et de rationaliser son fonctionnement.

Le choix du site retenu résulte de plusieurs critères :

- la proximité du site actuel en restant au plus près de sa clientèle locale,
- la mise à disposition d'une emprise suffisante,
- l'aménagement de l'accès au site
- l'absence de fortes contraintes environnementales.

2.3 Incidences environnementales du projet

La Mission Régionale d'Autorité environnementale a estimé que le projet de révision allégée n'était pas soumis à évaluation environnementale, le périmètre n'étant concerné par aucune protection réglementaire. Les terrains étaient d'ailleurs classés en zone d'activités dans le précédent document d'urbanisme. Comme elle l'indique, il conviendra toutefois de préserver et de renforcer les haies qui entourent le site afin de compenser une haie située sur le site lui-même, de prendre en compte la gestion des eaux pluviales eu égard notamment à la proximité de la rivière. L'existence présumée d'une zone humide a fait l'objet d'une étude complémentaire qui a révélé qu'aucune contrainte de cet ordre ne grevait le site. Enfin, il convient de noter que la collectivité classe près de 5 ha du parc d'activités des Marches de Bretagne en zone agricole à titre de compensation.

2.4 Documents d'urbanisme supérieurs

Le projet de révision allégée s'inscrit parfaitement dans les orientations du PADD du PLU intercommunal et en particulier la suivante : organiser et accompagner le développement économique...notamment en préservant le tissu existant et en répondant au parcours résidentiel des entreprises.

Le projet est également conforme à l'objectif 3-1-6 du SCOT du Pays du bocage vendéen : promouvoir un modèle d'aménagement de haute qualité, flexible et adaptable dans le temps et l'espace.

3 ANALYSE ET CONCLUSIONS MOTIVEES

3.1 Sur la justification de la révision allégée

La Communauté de communes Terres de Montaigu a répondu à la demande de l'entreprise BOUTEAU qui cherchait un site adapté à son développement. Le maintien de l'entreprise sur son territoire peut être considéré d'intérêt général, le transfert permettant à la collectivité d'utiliser le foncier libéré pour développer son projet d'aménagement du quartier de la gare.

3.2 Sur le dossier d'enquête

Le dossier comprend tous les éléments permettant de comprendre les tenants et les aboutissants du projet, et notamment les raisons socio-économiques et environnementales du choix du site de la Marionnière par rapport aux autres solutions envisagées.

Les photos et les documents graphiques sont de qualité et permettent de bien appréhender le sujet.

3.3 Sur l'information et la participation du public

Tous les moyens disponibles ont été mis en œuvre pour informer le public, à partir de la concertation mise en œuvre en amont du projet. Le site internet de Terres de Montaigu a informé la population à chaque étape administrative de la procédure. L'information relative à l'enquête a été démultipliée sur le terrain par le biais des mairies déléguées, près des panneaux d'agglomération et à proximité des sites actuel et futur.

L'absence de participation du public ne peut donc, à mon sens, s'expliquer par un manque d'information, mais plutôt par un manque d'intérêt, s'agissant du déplacement d'une entreprise d'une zone d'activités vers une autre, qui plus est, à moins d'un km. Le site actuel n'offrant pas une image très valorisante sera remplacé par des aménagements plus modernes, comme de nombreuses villes le font autour de leur gare. Le nouveau site est, pour l'instant, très peu visible du public en raison des haies qui le ceinturent, et pas exploité sur le plan agricole. Il

n'est pas, de surcroît, considéré comme sensible sur le plan environnemental et aucune habitation ne se trouve à proximité.

3.4 Sur les avis des personnes publiques

Aucun avis n'a été exprimé contre ce projet. Non soumis à évaluation environnementale, par décision de la MRAe, la durée de l'enquête a été réduite à 15 jours, ce qui a été amplement suffisant compte tenu de l'absence de visites et d'observations du public.

La MRAe a justifié sa décision en rappelant que le PLUi a déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale, ne présente pas de contraintes réglementaires environnementales, et était classé en zone d'activités dans le précédent document d'urbanisme. La compensation proposée par la collectivité dans le parc d'activités des Marches de Bretagne a vraisemblablement pesé, à juste titre, dans la décision.

Aucun avis divergent n'a été exprimé : la Chambre d'Agriculture, en particulier, n'a vu que des avantages à la compensation d'un terrain non exploité, à faible intérêt agronomique, par un terrain exploité présentant un réel intérêt pour l'agriculture.

En résumé, je pense que la plupart des interlocuteurs, comme la population, a probablement vu d'un bon œil la disparition d'un établissement peu esthétique et ancien, pour permettre le développement du quartier de la gare. L'entreprise ne trouvera quant à elle vraisemblablement que des avantages dans la construction de bâtiments plus fonctionnels, induisant un fonctionnement plus rationnel, et dans de meilleures conditions de sécurité pour les employés et les usagers.

3.5 Sur le mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Dans mon procès-verbal de synthèse, j'ai fait part au maître d'ouvrages de mes interrogations concernant, d'une part la sécurité des accès au futur site, et, d'autre part la présomption de zone humide sur ledit site, évoquée dans le rapport de présentation.

Sur la question des accès, la collectivité m'a donné un certain nombre d'éléments relatifs aux nombres de véhicules, poids lourds, utilitaires et véhicules légers. Bien que ceux-ci datent de 2017, je considère que les entrées/sorties pourront être absorbées sans aménagement particulier par les voiries existantes. La collectivité évoque aussi la sécurité des employés qui effectueront leurs

déplacements sur un site « pensé au regard de son évolution et de ses besoins en matière d'aménagement technique ». L'ensemble de ces éléments répond à mes interrogations sur la sécurité des accès du nouveau site.

Concernant la présomption de zone humide sur le futur site, la Communauté de communes a fait réaliser une étude complémentaire, jointe à son mémoire en réponse, qui lève le doute quant à l'existence d'une zone humide. Il n'existe donc aucune contrainte de ce type pour l'aménagement du site. Je prends acte de l'intention du maître d'ouvrage d'ajuster la notice explicative sur ce point, avant approbation.

4 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

4.1 Les avantages du projet

La révision allégée permet de libérer un foncier stratégique pour la Ville et la Communauté de communes dans le cadre de l'aménagement du quartier de la gare, en entrée de ville.

L'entreprise BOUTEAU se relocalise à moins d'1 km de son site actuel, tout en restant en contact avec sa clientèle locale, sur une surface correspondant mieux à ses besoins. L'occasion pour elle de construire des locaux plus fonctionnels, en améliorant la sécurité des usagers et des employés.

Le site n'est concerné par aucune contrainte environnementale réglementaire, et ne présente pas d'intérêt sur le plan agronomique. La contrainte présumée concernant l'existence d'une zone humide a été levée par l'étude complémentaire.

Le projet s'inscrit parfaitement dans les objectifs du Projet d'aménagement durable du PLU intercommunal et du SCOT du Pays du Bocage Vendéen.

4.2 Les inconvénients du projet

Le projet va consommer un espace classé en zone naturelle et contribuer à l'imperméabilisation des sols dans ce secteur. Cet aspect est toutefois contrebalancé globalement par le classement en zone agricole de terrains initialement destinés à accueillir des activités économiques au nord de la Ville.

4.3 L'avis du commissaire enquêteur

Le bilan des avantages et des inconvénients du projet de révision allégée est largement en faveur des premiers. Le projet répond aux besoins, à la fois, de la

Communauté de communes et à ceux d'une entreprise importante dans l'économie locale, sans véritable consommation d'espaces naturels.

Les personnes publiques associées n'ont manifesté aucune opposition au projet, la MRAe ayant décidé que celui-ci pouvait être dispensé d'évaluation environnementale.

Aucune observation n'a été enregistrée de la part du public.

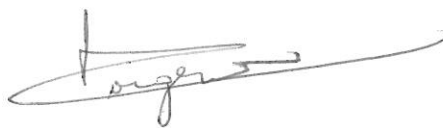
Le mémoire en réponse du président de Terres de Montaigu a levé la présomption de zone humide sur le nouveau site.

La procédure a été conduite en respectant le code de l'urbanisme et le code de l'environnement.

En conséquence, j'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de révision allégée n°2 du PLU intercommunal de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu.

Fait à La Roche sur Yon le 8 août 2021

Le commissaire enquêteur



Jacky TOUGERON