

**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**



# **RAPPORT D'ENQUETE**

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.. GENERALITES	p.3
1.1 Présentation sommaire de la Communauté de communes	
1.2 Objet de l'enquête publique	
1.3 Cadre juridique	
2.. PRESENTATION DU PROJET DE REVISION ALLEGEE	p.4
2.1 Nature et caractéristiques du projet	
2.2 Composition du dossier	
2.3 Concertation préalable	
3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	p.9
3.1 Désignation du commissaire enquêteur	
3.2 Organisation et ouverture de l'enquête	
3.3 Information du public	
3.4 Déroulement de l'enquête	
3.5 Participation du public	
3.6 Clôture de l'enquête	
4. OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES	p.11
4.1 Avis de la Mission Régionale d'autorité	
4.2 Avis des personnes publiques associées	
5. ANALYSE DES OBSERVATIONS	p.12
5.1 Du public	
5.2 Des personnes publiques	
6. PROCES VERBAL DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE	p.13
6.1 Procès-verbal de synthèse	
6.2 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage	

# 1. GENERALITES

## 1.1 Présentation sommaire de la Communauté de communes

L'objet de l'enquête est situé sur la commune de Montaigu-Vendée, créée le 1<sup>er</sup> janvier 2019 par la fusion de Montaigu, Boufféré, La Guyonnière, Saint Georges de Montaigu et Saint Hilaire de Loulay, et plus précisément sur l'ex commune de Saint Hilaire de Loulay.

Si le territoire de la Communauté de communes Terres de Montaigu, autorité organisatrice de l'enquête, est couvert par 2 Plan Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi), celui de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu, et celui de l'ancienne Communauté de Communes du canton de Rocheservière, la révision allégée n°2 ne concerne que le PLUi de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu, approuvé le 25 juin 2019.

Le territoire est, par ailleurs, couvert par le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays du bocage vendéen, approuvé en avril 2017.

## 1.2 Objet de l'enquête publique

La révision allégée a pour objet la transformation d'une zone naturelle (N) de 3,6 ha, en zone à vocation économique (UEE) dans le secteur de la Marionnière, afin de permettre le déplacement de l'entreprise BOUTEAU, actuellement située à proximité de la gare de Montaigu-Vendée, qui fait l'objet d'une vaste opération de réaménagement.



L'emplacement actuel de l'entreprise sur 2 sites

Le nouveau site envisagé constitue une enclave de zone naturelle (N), entre des entreprises existantes, à l'ouest, la station d'épuration au nord et la rivière la Maine à l'est. Il a été classé en zone d'activités économiques dans le PLU précédent (AUE), puis en zone naturelle (N) dans le PLUi. Il sera désormais classé en zone UEE et couvert par une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation).

### **1.3 Cadre réglementaire**

La procédure de révision allégée relève de l'article L.153.34 du Code de l'urbanisme. Dans le cadre de cette révision du plan local d'urbanisme, le projet arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

« La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ... »

Par ailleurs, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) saisie en amont dans le cadre d'un examen au cas par cas, a estimé que le projet n'était pas soumis à évaluation environnementale. Conformément à l'article L.123-9 du Code l'urbanisme, la durée de l'enquête peut, dans ce cas, être réduite à 15 jours, option choisie par la Communauté de communes.

Le projet répond aux orientations du PADD (Projet d'aménagement et de développement durable du PLUi) suivantes :

- Faciliter les accès au territoire en optimisant les liaisons ferroviaires régionales
- 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.

## **2. PRESENTATION DU PROJET DE REVISION ALLEGEE**

### **2.1 Nature et caractéristiques du projet**

L'entreprise BOUTEAU est un commerce de gros, qui fournit en matériaux de construction (gros œuvre, couverture, bois, second œuvre, électricité, outillage...) les artisans locaux. Elle occupe sur son site actuel une emprise totale de 2 ha, répartis de part et d'autre de la rue du Docteur Fayau de Montaigu, à l'arrière de la gare de Montaigu-Vendée. Elle emploie 33 personnes.

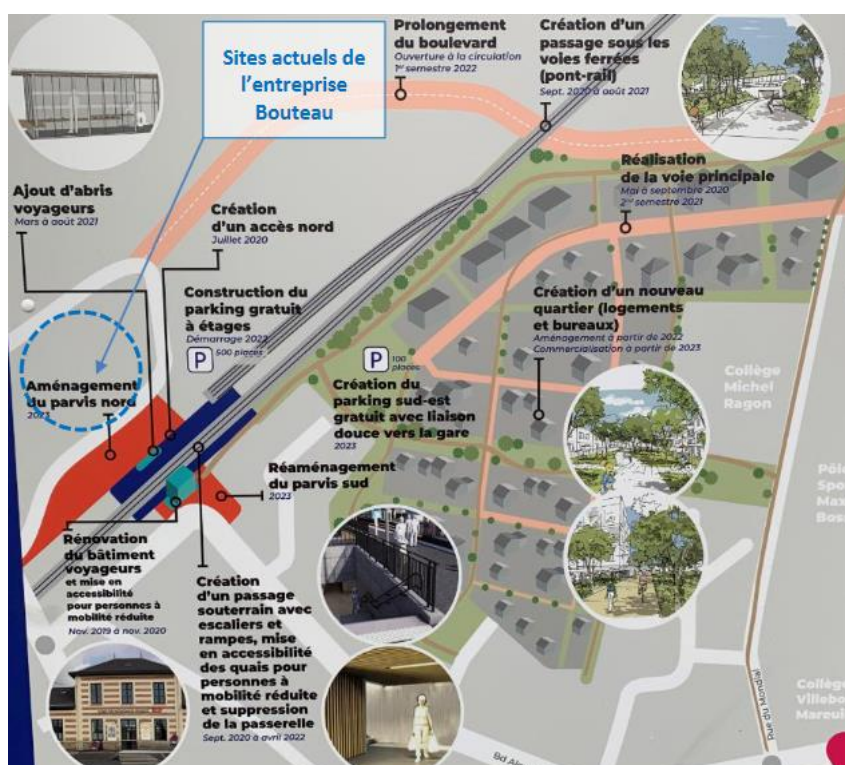


L'entreprise, qui a été rachetée il y a 4 ans, se trouve à l'étroit sur son emplacement actuel, où elle utilise partiellement le domaine public pour stocker ses marchandises. Les liaisons entre les 2 sites s'effectuent par la rue du Docteur Fayau de Montaigu, actuellement en impasse.



Vue partielle du site actuel (atelier bois)

Cette rue s'inscrit à terme dans le projet de développement du quartier gare, qui va se transformer en pôle d'échanges multimodal avec la création concomitante d'un quartier à vocation mixte habitat/tertiaire, et l'implantation d'activités /vitrines. L'ensemble sera desservi par un nouveau boulevard urbain situé partiellement dans l'emprise de la rue du Docteur Fayau de Montaigu.



### Le projet d'aménagement du quartier gare

Trois hypothèses d'implantation ont été étudiées :

- Sur un autre terrain dans la zone UEE de la Marionnière, entre la rue Saint Lazare et la rue Saint Exupéry : foncier insuffisant, situé en second rideau par rapport à la voie de contournement, densité importante de haies à préserver
- A l'intérieur de la Ville via la réhabilitation d'une friche : celle-ci fait partie d'un processus de vacance organisé dans le cadre de l'aménagement du quartier gare.
- Sur le parc d'activités des Marches de Bretagne, situé au nord de la commune déléguée de Saint Hilaire de Loulay : l'éloignement par rapport à

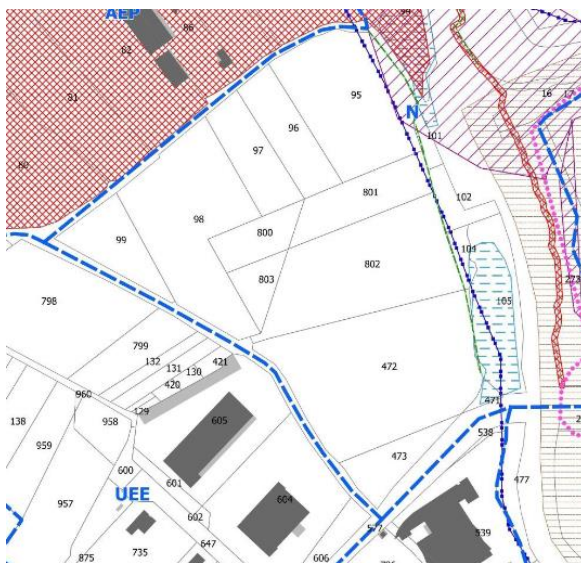
la clientèle était (après enquête informelle) susceptible d'entraîner une perte de chiffre d'affaires de 40%.

L'entreprise a souhaité se réinstaller, pour assurer sa pérennité, et répondre aux besoins de proximité de sa clientèle, sur un site situé à environ 1 km plus à l'ouest dans le secteur d'activités de la Marionnière. Ce secteur, déjà largement dédié aux activités d'artisanat de production, se trouve sur l'axe contournant l'agglomération montacutaine. La superficie disponible pour l'entreprise est de 3,6 ha.

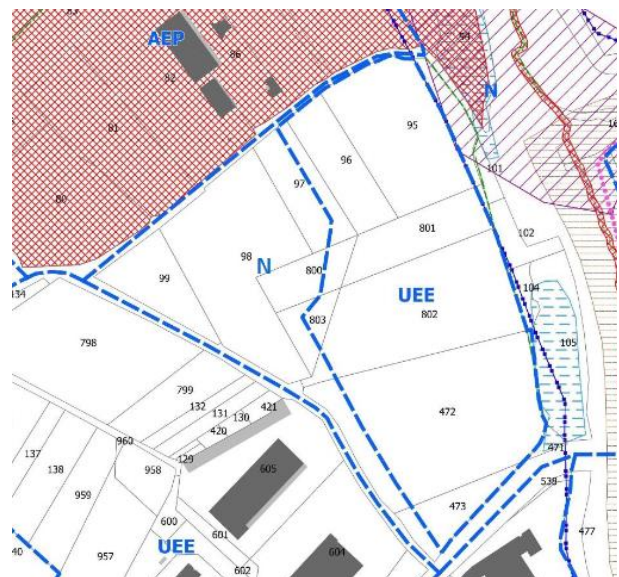
Le site d'implantation, bien que situé à proximité de la rivière la Maine, axe majeur en matière de biodiversité, ne présente pas une sensibilité particulière sur le plan environnemental, que ce soit en matière de sols, de paysage, de ressource en eau, ou de risques et nuisances.

L'accès au futur site existe déjà à partir de la rocade (rue Alfred de Vigny) par la rue Saint Exupéry, qui dessert également la station d'épuration à l'arrière. Il est prévu qu'un nouvel accès soit aménagé au sud, sur la rocade, spécifiquement pour les véhicules légers.

Une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) sera créée pour indiquer les grandes lignes de l'aménagement du secteur.



Zonage actuel



Zonage futur

Dans le cadre de l'engagement de la collectivité à limiter l'artificialisation des sols, la collectivité entend « compenser » le classement des parcelles en zone UEE à la Marionnière, par le reclassement d'une surface de 4,97 ha, actuellement en zone 1AUEI (donc destinée à des activités économiques) dans le Parc d'activités Les Marches de Bretagne, au nord de l'agglomération, en zone agricole (A). L'OAP n°35 concernant cette zone AUE sera modifiée en conséquence.

## **2.2 Composition du dossier**

Le dossier d'enquête, établi par le bureau d'études FUTUR PROCHE et la Communauté de communes, est composé des pièces suivantes :

- Un « complément au Rapport de présentation du PLUi » expose les motifs des changements apportés, soit le contexte de la révision allégée, son objet, l'état initial de l'environnement du site, les évolutions envisagées du PLUi, ainsi que l'analyse des incidences du projet sur l'environnement
- La décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
- La délibération du Conseil communautaire prescrivant la révision allégée du PLUi
- La délibération du Conseil communautaire arrêtant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée
- L'arrêté du Président de la Communauté de communes portant ouverture de l'enquête publique
- Les avis des personnes publiques associées et le compte rendu de la réunion d'examen conjoint du 10 juin 2021
- Le registre d'enquête
- L'avis d'enquête publique
- La copie des annonces légales

Le dossier a été complété, à la demande du commissaire enquêteur, par un plan d'aménagement de la ZA des Marches de Bretagne permettant de localiser les terrains reclassés en zone agricole, et la mise à disposition, pendant l'enquête, du PLUi.

## **2.3 Concertation préalable**

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, selon les modalités définies par la délibération du Conseil communautaire du 22 février 2021. La diffusion des informations sur les sites internet de la communauté de communes et de la commune de Montaigu-Vendée et le registre ouvert au siège de la Communauté de communes n'ont donné lieu à aucune observation. Le bilan de



la concertation a été dressé en même temps que la délibération arrêtant le projet de révision allégée, en date du 14 avril 2021.

### **3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

#### **3.1 Organisation de l'enquête**

J'ai été désigné pour conduire l'enquête publique par décision de M. le Président du Tribunal Administratif de Nantes n° E21000049/85 en date du 27 avril 2021.

Après un échange téléphonique avec Mme Manon LEAUTE, chargée de la planification à la Communauté de Communes Terres de Montaigu, celle-ci m'a adressé les principaux éléments du dossier d'enquête, puis nous sommes convenus d'une rencontre à la Communauté de Communes, à Montaigu-Vendée, en présence de l'élu en charge du dossier, afin de préparer l'enquête publique.

Je me suis rendu sur les lieux concernés dans les jours qui ont suivi.

Cette réunion s'est déroulée le 20 mai 2021, en présence de M. Damien GRASSET, 1<sup>er</sup> vice-président, chargé de l'habitat, de l'environnement et des déchets, de M. Éric DE OLIVEIRA, Directeur de l'urbanisme et de la planification, Typhaine GABILLEAU, Développeur économique et Mme Manon LEAUTE. Le projet de révision allégée m'a été présenté de façon détaillée dans le contexte économique et urbanistique du territoire par M. GRASSET et ses collaborateurs, sous forme d'un diaporama. Ils ont répondu à mes questions, concernant notamment le contenu du dossier, et les compléments qu'il me semblait utile d'apporter au dossier.

Il a été décidé d'organiser, le projet n'étant pas soumis à évaluation environnementale, une enquête publique d'une durée de 15 jours, avec 2 permanences du commissaire enquêteur, le 1<sup>er</sup> jour et le dernier jour.

L'enquête a été prescrite par arrêté n°ATDMAD\_21\_013 du Président du Conseil Communautaire, en date du 3 juin 2021. L'enquête a été fixée du vendredi 25 juin 2021 à 9 h 00 au vendredi 9 juillet 2021 à 17 h 00.

Deux permanences du commissaire enquêteur ont été organisées, le 1<sup>er</sup> jour de 9 h 00 à 12 h 00 et le dernier jour, de 14 h 00 à 17 h 00, en mairie de Montaigu-Vendée.

### **3.2 Information du public**

Conformément à l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique du Président de Terres de Montaigu, en date du 3 juin 2021, l'avis d'enquête a été diffusé avant le 10 juin 2021, sous forme de 12 affiches jaunes en format A2, et 9 panneaux. L'avis a notamment été affiché à la mairie de Montaigu-Vendée et dans les 4 mairies déléguées, dont celle de Saint Hilaire de Loulay, ainsi qu'au siège de la Communauté de communes. Les autres affiches ont été apposées à proximité des principaux panneaux d'agglomération et sur les lieux concernés par l'enquête.

L'avis d'enquête a été publié dans la presse, Ouest France et La Vendée Agricole, le 11 juin 2021 et le 2 juillet 2021.

L'avis d'enquête et l'arrêté du Président ont été consultables sur le site internet de Terres de Montaigu, Communauté de communes Montaigu-Rocheservière le 8 juin 2021, soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête, ainsi que sur le site de la commune de Montaigu-Vendée.

### **3.3 Déroulement de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, du 25 juin au 9 juillet 2021.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier et le registre papier sont restés à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture de la mairie.

Le dossier numérique a pu être consulté pendant la même durée sur un poste informatique en mairie de Montaigu-Vendée.

Le public a pu adresser ses observations et propositions par courrier postal au commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie au siège de l'enquête, ou par courriel à l'adresse [plui@terresdemontaigu.fr](mailto:plui@terresdemontaigu.fr).

Le commissaire enquêteur a tenu les 2 permanences prévues le matin du 1<sup>er</sup> jour et l'après-midi du dernier jour de l'enquête.

### **3.4 Participation du public**

Personne ne s'est présenté aux permanences du commissaire enquêteur et aucune observation n'a été inscrite sur le registre papier ni sur le site internet de la collectivité, et aucun courrier n'a été adressé au commissaire enquêteur.

S'agissant d'un transfert à l'intérieur des zones d'activités économiques, et le futur site n'étant riverain d'aucune habitation, dans un environnement

d'entreprises artisanales ou industrielles, le public ne s'est probablement pas senti concerné.

### **3.5 Clôture de l'enquête**

L'enquête publique a été close par mes soins le vendredi 9 juillet 2021 à 17 h., conformément à l'article 7 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Le dossier a été mis à ma disposition pour la rédaction du procès-verbal de synthèse.

Je tiens à souligner la qualité de l'accueil que j'ai reçu, tant à la Communauté de communes qu'à la mairie de Montaigu-Vendée, que ce soit par les élus, par les services de la Communauté de communes ou de la mairie de Montaigu-Vendée, pour la préparation aussi bien que pour les permanences.

## **4. OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES**

### **4.1 Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale**

Par décision du 24 mars 2021, la MRAe a estimé que le projet n'était pas « susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine », et n'était en conséquence pas soumis à évaluation environnementale. Elle rappelle que le PLUi de la Communauté de communes Terres de Montaigu a fait l'objet d'une évaluation environnementale et définit la consommation maximale d'espaces naturels et agricoles dans son périmètre.

Elle indique notamment :

- que le terrain concerné par le transfert n'est concerné par aucune protection environnementale particulière,
- que le déplacement de l'entreprise s'inscrit dans une logique de réduction des nuisances sur l'espace public,
- que le site classé en zone N était classé en zone d'activités dans le précédent document d'urbanisme
- que près de 5 ha de zones d'activités sont reclassés en zone agricole à titre de compensation

Elle attire toutefois l'attention sur la prise en compte, au sein de l'OAP :

- d'une zone humide présumée
- des haies existantes qui ceinturent le site
- de la gestion des eaux pluviales.

## 4.2 Avis des personnes publiques associées

Parmi les personnes publiques sollicitées pour participer à la réunion d'examen conjoint, le Syndicat mixte du SCOT du Pays du Bocage Vendéen et l'INAO ont transmis un avis positif. Lors de la réunion d'examen conjoint qui s'est tenue le 10 juin 2021, tous les avis exprimés l'ont été en faveur du projet, en particulier ceux de la DDTM et de Mauges Communauté.

La Chambre d'Agriculture a considéré, pour sa part, que les terres destinées à recevoir la nouvelle implantation de l'entreprise BOUTEAU n'ont pas de « potentiel agricole significatif », et ne sont pas exploitées, alors que les terres cédées à l'agriculture sur la ZA des Marches de Bretagne, sous bail et drainées, ont un fort potentiel agronomique.

La DDTM, qui a été associée en amont de la procédure, indique que le dossier présenté présente une bonne qualité d'argumentation.

La Chambre des Métiers a considéré que le nouveau site permettrait des gains de productivité pour les artisans et pour l'entreprise.

## 5. ANALYSE DES OBSERVATIONS

### 5.1 Du public

Aucune observation n'a été enregistrée.

### 5.2 Des personnes publiques

Le projet semble faire l'unanimité, les personnes publiques qui se sont exprimées n'y trouvant que des avantages. Le projet s'inscrit, il est vrai, dans le cadre beaucoup plus ambitieux du réaménagement global du quartier de la gare, qui vise à faire de celle-ci une porte d'entrée/vitrine du territoire, accueillant un nouveau quartier qualitatif à vocation d'habitat et d'activités tertiaires, ainsi qu'un pôle d'échange multimodal.

Les consultations en amont de la procédure ont, semble-t-il permis de constituer un dossier solide, expliquant la démarche de recherche d'un site ad hoc, que ce soit pour l'entreprise et ses clients ou pour la collectivité.

Dans ce cadre, la compensation proposée par la collectivité de reclasser 5 ha de zone d'activités en zone agricole a probablement été un argument décisif.

## 6. PROCES VERBAL DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE

### 6.1 Procès-verbal de synthèse

Le lundi 12 juillet, soit 3 jours après la clôture de l'enquête, j'ai rencontré, au siège de la Communauté de communes, M. Damien GRASSET, Vice-président de la Communauté de communes en charge du dossier, Mmes Manon LEAUTE, chargée de la planification et Typhaine GABILLEAU, chargée du développement économique, afin de leur remettre mon procès-verbal de synthèse.

Après avoir rappelé les points de vigilance indiqués par la MRAe, j'ai souhaité obtenir des précisions sur 2 points particuliers, de manière à étoffer mon rapport et mes conclusions :

- Combien de véhicules fréquentent quotidiennement le site de l'entreprise BOUTEAU et des aménagements spécifiques sont-ils envisagés, à plus ou moins long terme pour assurer la sécurité des accès et sorties sur la rue Alfred de Vigny, axe de contournement de l'agglomération montacutaine ? Sur le même sujet, j'ai sollicité des précisions sur le type d'accès envisagé sur la même rue, pour assurer la sécurité des véhicules légers.
- Le secteur d'implantation à la Marionnière étant situé en bordure de la rivière La Maine, le rapport de présentation, ainsi que la décision de la MRAe, font état d'une présomption de zone humide devant faire l'objet d'une étude complémentaire. J'ai donc souhaité avoir la confirmation que cette contrainte pouvait être levée.

### 6.2 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

M. le Président de Terres de Montaigu a répondu au procès-verbal de synthèse par un mémoire en date du 23 juillet 2021.

Au sujet des **accès**, le Président indique que les rotations quotidiennes sont de l'ordre de 12 poids lourds ou super poids lourds et environ 80 pour les véhicules utilitaires. Le dernier comptage, réalisé en 2017 faisait état d'un total de 800 véhicules/jours, dont les véhicules des particuliers et des employés, sur la rue du Docteur Fayau (en impasse). Ces véhicules empruntent déjà, pour la plupart la voie de contournement, rue Alfred de Vigny. Il ajoute que le transfert du site permettra de sécuriser les déplacements des employés et des clients qui sont actuellement amenés à traverser la rue pour accéder aux différents magasins, et

à stationner sur l'espace public. Le nouveau site a été pensé pour sécuriser ces déplacements internes.

Par ailleurs, la vitesse dans la rue Alfred de Vigny est limitée à 50km/h, avec des portions à 30 km/h, et des aménagements destinés à réduire la vitesse, et la rue saint Exupéry fera l'objet d'aménagements en 2022 (voirie renforcée, éclairage public, plateforme de retournement...).

Enfin, la configuration précise de l'accès pour les véhicules légers sur la rue Alfred de Vigny n'a pas été définie à ce jour.

En ce qui concerne la présomption de **zone humide** sur le nouveau site, le maître d'ouvrage joint à sa réponse une étude réalisée en mai 2021 par le bureau d'études Géouest. Celle-ci, après analyse des sondages pédologiques, et en l'absence de végétation, n'a pas permis d'identifier la présence d'une zone humide, et conclut à l'absence de contrainte liée à une zone humide pour le futur aménagement. Le président indique que le rapport de présentation sera ajusté en ce sens avant l'approbation de la révision allégée par le conseil communautaire.

Les réponses du maître d'ouvrage sur les 2 points ci-dessus répondent pleinement à mes interrogations, et me permettent de disposer des informations suffisantes pour établir mes conclusions motivées et mon avis.

Fait à La Roche sur Yon le 8 août 2021

Le commissaire enquêteur



Jacky TOUGERON