

# DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES TERRES DE MONTAIGU

## ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

du 17 octobre 2022 au 2 novembre 2022

relative au projet de révision allégée n°1 du  
Plan Local d'Urbanisme intercommunal de  
l'ancienne communauté de communes  
« Terres de Montaigu ».



## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

**Claude MATHIEU**  
Commissaire enquêteur

## Contenu

<b>1</b>	<b>GENERALITES</b> .....	<b>3</b>
1.1	Contexte.....	3
1.2	Motivation et objet de l'enquête.....	3
<b>2</b>	<b>LE PROJET</b> .....	<b>3</b>
2.1	Le dossier d'enquête .....	3
2.2	Présentation du projet .....	4
2.2.1	Contexte .....	4
2.2.2	Procédure de l'étude « Loi Barnier ».....	4
2.2.3	Révision allégée n°1 de l'ancienne communauté de communes « Terres de Montaigu ».....	4
<b>3</b>	<b>LA CONCERTATION PREALABLE</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>L'ENQUETE</b> .....	<b>6</b>
4.1	En amont de l'enquête .....	6
4.2	Déroulement de l'enquête .....	6
<b>5</b>	<b>PRISE EN COMPTE DES AVIS ET OBSERVATIONS</b> .....	<b>6</b>
5.1	Les avis .....	6
5.1.1	La MRAE.....	6
5.1.2	Les PPA .....	7
5.1.3	Compte rendu de l'examen conjoint.....	7
5.2	Les observations du public .....	7
5.3	Les remarques du commissaire enquêteur .....	7
5.3.1	Artificialisations des sols .....	7
5.3.2	Gestion des eaux pluviales .....	8
<b>6</b>	<b>CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b> .....	<b>8</b>
6.1	Les éléments de la conclusion .....	8
6.2	Analyse bilancielle .....	9
<b>7</b>	<b>AVIS MOTIVE</b> .....	<b>9</b>

# 1 Généralités

## 1.1 Contexte

Terres de Montaigu, communauté de communes Montaigu-Rocheservière, regroupe 10 communes et 50 000 habitants au cœur du triangle La Roche-sur-Yon, Nantes, Cholet.

Issue de la fusion de la communauté de communes Terres-de-Montaigu et de celle du Canton-de-Rocheservière, elle devient, au 1er janvier 2017, l'intercommunalité à fiscalité propre la plus peuplée des bocages vendéens.

Deux Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi) ont été approuvés en 2019 sur le territoire intercommunal de « Terres de Montaigu », car chaque communauté de communes historiques du canton de Rocheservière et « Terres de Montaigu » avait engagé l'élaboration de son PLUi avant la fusion des deux intercommunalités au 1er janvier 2017.

Depuis la modification des statuts en date du 14 décembre 2021, « **Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération** » détient les compétences « **Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale** »,

## 1.2 Motivation et objet de l'enquête publique unique

La communauté d'agglomération Terres de Montaigu souhaite, par réduction des marges de recul au titre de la Loi Barnier, faire évoluer et optimiser les deux PLUi:

- ♦ l'évolution du PLUi de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu sur la commune de Montaigu-Vendée (commune déléguée de Boufféré)
- ♦ l'évolution du PLUi de l'ancienne communauté de communes de Rocheservière (commune de l'Herbergement).

Pour ce faire, la communauté d'agglomération utilisera la procédure de la révision dite « allégée » dans la mesure où celle-ci n'a pas pour effet de porter atteinte aux orientations du PADD et qu'elle a uniquement pour objet :

- ♦ Soit de réduire un espace boisé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ♦ Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

# 2 Le projet

## 2.1 Le dossier d'enquête

Ce dossier de 198 pages établi pour les deux révisions allégées, comprend dans ses grandes lignes :

- ♦ Note de présentation au titre de l'article R123-8 du Code de l'environnement,
- ♦ Pièces liées aux procédures
- ♦ Dossier de révision allégée n°1 du PLUi de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu,
- ♦ Dossier de révision allégée n°1 du PLUi de l'ancienne Communauté de communes du Canton de Rocheservière.
- ♦ Pièces administratives de l'enquête publique unique
- ♦ Avis des personnes publiques et de la MRAE.

### **Avis du commissaire enquêteur**

*Elaboré par FUTUR PROCHE, Agence d'aménagement du territoire, 2 rue Alain Bombard, 44800 Saint-Herblain, le dossier de présentation est un document complet au regard de la réglementation, notamment de l'article R 123-8 du Code de l'environnement.*

*Didactique, il permet d'appréhender rapidement le contexte de cette révisions allégée ainsi que les modifications proposées.*

## 2.2 Présentation du projet

### 2.2.1 Contexte

Actuellement, les deux PLUi, Rocheservière et Terres de Montaigu, composantes des documents d'urbanisme de la Communauté de communes Terres de Montaigu, sont soumis à l'application de la Loi Barnier du 2 février 1999.

Les articles L 111-6 et L 111-7 du Code de l'urbanisme fixent les règles d'inconstructibilité de 100m et de 75 m le long des grands axes routiers.

#### Article L 111-8

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, **peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.** »

Conformément à ce dernier article, la communauté d'agglomération a prescrit la réalisation d'une étude « Loi Barnier » :

- ♦ sur deux secteurs du PLUi de l'ancienne communauté de communes « Terres de Montaigu » qui s'étendent le long de la RD1763 et la RD1137 et sont distants d'environ 1,5 km,
- ♦ sur deux du PLUi de l'ancienne communauté de communes de Rocheservière.

**L'intégration de l'étude « Loi Barnier » dans les différents secteurs susvisés permettra de réduire les marges de recul d'inconstructibilité le long des différents axes routiers bordant ces secteurs.**

### 2.2.2 Procédure de l'étude « Loi Barnier »

C'est une procédure identique pour la révision allégée des deux PLUi qui a été réalisée pour mener l'étude sur les différents secteurs.

L'étude de cette réduction des marges de recul portera notamment sur le diagnostic des sites d'études, afin de :

- ♦ Répondre aux demandes d'accueil des entreprises a proximité des axes routiers,
- ♦ Limiter l'étalement urbain en optimisant le foncier,
- ♦ Etudier un projet d'Aménagement dans un objectif de qualité paysagère, urbaine et architecturale,
- ♦ Prendre en compte les risques et les nuisances.

### 2.2.3 Révision allégée n°1 de l'ancienne communauté de communes « Terres de Montaigu ».

La demande de dérogation de l'inconstructibilité des marges de recul au titre de la Loi Barnier concerne deux secteurs de développement économique :

- ♦ **Le secteur 2AUÉE des Caillaudières (secteur 1)** : situé en entrée de ville de Boufféré, à proximité du péage de l'A83,
- ♦ **Le secteur 1AUEI du Point du Jour (secteur 2)** : situé en continuité Sud du parc d'activités industrielles du Point du Jour.

Ce projet sera ainsi de nature à :

- ♦ à répondre aux demandes d'accueil des entreprises à proximité de l'A83, tout en optimisant le foncier
- ♦ s'intégrer en partie au sein d'un projet plus global d'aménagement de l'entrée de ville du Sud de Boufféré
- ♦ à améliorer le niveau de qualité paysagère, urbaine et architecturale existant au sein des 2 zones d'activités.

Après avoir confronté les enjeux identifiés avec les différents scénarios de réduction des marges de recul, **les élus n'ont pas souhaité poursuivre l'étude Loi Barnier pour le secteur 2AUÉE des Caillaudières, estimant que le projet global de qualification de l'entrée de ville de Boufféré n'était pas suffisamment abouti. Ce n'est que lorsque que la zone 2AUÉE sera ouverte à l'urbanisation que la démarche pourra être poursuivie.**

Actuellement, l'OAP sectorielle n°30 s'applique sur la zone 1AUEI du Point du Jour, pour une superficie de 21.8ha.

L'intégration de l'étude « Loi Barnier », se traduit par la suppression de l'OAP n° 30 et la création de deux OAP :

- ♦ **OAP n°30-1 du Point du jour Nord, pour 14,5 ha**, qui reprend pratiquement toutes les caractéristiques de l'OAP 30,
- ♦ **Une nouvelle OAP 30-2 est créée sur la partie Sud du secteur du Point du Jour**, pour une superficie de **7.3 ha dont** les orientations d'aménagements reprennent les caractéristiques du schéma d'intentions :
  - ✚ Localisation de la surface constructible en 1AUEI.
  - ✚ Différenciation entre le recul des installations (25m) et des constructions (35m) depuis la RD1137.
  - ✚ Aménagement paysager à réaliser en entrée de la zone dans la continuité de l'existant.
  - ✚ Création d'une haie sur merlon, d'un accès piétons et d'une clôture champêtre en limite du village de la Fromagère.
  - ✚ Retrait de 5m des constructions en limite du village de la Fromagère.

Le règlement graphique du PLUi reste inchangé, en ce qu'il représente déjà la présence de l'OAP sur le secteur du Point du Jour Sud.

#### **Avis du commissaire enquêteur sur le projet**

La réflexion globale, particulièrement approfondie, concernant la constructibilité et l'aménagement de la marge de recul actuelle porte sur cinq domaines distincts, les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et enfin la qualité des paysages.

Les enseignements qui en sont tirés et leurs mises en œuvre dans le schéma d'intentions seront très positifs dans le cadre de l'environnement et de l'intégration des futurs bâtiments de ces zones, au niveau notamment des qualités paysagère, urbaine et architecturale.

**Ce dossier est de très bonne qualité et très complet.**

### **3 La concertation préalable**

Conformément aux articles L103-1 à L103-6 du Code de l'urbanisme, la concertation a été menée pendant toute la durée d'élaboration du projet de révision allégée n°1 du PLUi des anciennes Communauté de communes « Terres de Montaigu » et de Rocheservière, depuis la délibération du 16 novembre 2020 lançant la procédure et jusqu'à la délibération qui arrêtera le projet et où sera également soumis le présent bilan de concertation. :

- ♦ Diffusion d'informations sur les sites internet de Terres de Montaigu et des communes concernées ;
- ♦ Mise à disposition d'un registre ouvert aux habitants pendant toute la durée de la procédure, au siège de Terres de Montaigu ;
- ♦ Envoi de courriels sur l'adresse mail suivante : [plui@terresdemontaigu.fr](mailto:plui@terresdemontaigu.fr), en rappelant la référence « Etude Loi Barnier » permettant au grand public d'adresser ses remarques, ses questions ou ses contributions au projet de révision allégée.

Les modalités de concertation ont été enrichies par la possibilité d'envoi de courriers au siège de Terres de Montaigu, situé 35 avenue Villebois Mareuil – 85600 MONTAIGU-VEENDEE.

**Le bilan fait ressortir qu'aucune observation, remarque ou avis n'a été émise.**

#### **Avis du commissaire enquêteur sur la concertation préalable**

Les moyens de concertation et d'information déclinés ont permis d'informer les habitants et les acteurs du territoire. Aucune observation, remarque ou avis n'a été émis.

Le commissaire enquêteur considère que la concertation préalable sur les projets de révision a été correctement menée, malgré un manque d'intérêt flagrant du public.

## 4 L'enquête

C'est une enquête publique unique qui a été menée pour les projets de révisions allégées n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'ancienne communauté de communes du canton de Rocheservière et du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'ancienne communauté de communes Terres de Montaigu.

### 4.1 En amont de l'enquête

La réunion du 2/09/2022, à Mon Espace Habitat a été l'occasion :

- ♦ d'établir en concertation avec le commissaire enquêteur les grandes lignes de l'arrêté de la communauté d'agglomération d'organisation de l'enquête (début et fin d'enquête, nombre et date des permanences, ...)
- ♦ de déterminer les conditions et les lieux d'affichage et d'information du public,
- ♦ de déterminer les conditions matérielles d'organisation de l'enquête (salles, internet, ....)

L'arrêté intercommunal n° ATDMAD-22-036 en date du 8 septembre 2022, portant ouverture d'une enquête publique unique sur le territoire de l'ex-communauté de communes Terres de Montaigu, comprend 10 articles et fixe de manière complète et exhaustive le cadre organisationnel de l'enquête.

### 4.2 Déroulement de l'enquête

Le commissaire enquêteur a conduit cette enquête du lundi 17 octobre 2022 au mercredi 2 novembre inclus soit une durée de 17 jours consécutifs. Quatre permanences ont été tenues, 2 en mairie de Montaigu-Vendée et deux en mairie de l'Herbergement.

- ♦ L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions.
- ♦ L'affichage réalisé s'est révélé adapté et complet.
- ♦ Les publications dans la presse ont été faites.
- ♦ L'enquête était annoncée sur les sites internet des communes et de la communauté d'agglomération.
- ♦ Dans toutes les mairies, les salles mises à disposition étaient tout à fait adaptées et les PMR pouvaient y accéder.
- ♦ La fréquentation du public a été très faible.
- ♦ Le personnel communal a toujours été attentif, bienveillant et à l'écoute du commissaire enquêteur.

J'ai reçu quatre personnes qui ont déposé 4 observations sur les registres.

#### **Avis du commissaire enquêteur :**

*L'affichage et la publicité de l'enquête ont été effectués conformément à la réglementation et parfaitement réalisés.*

*Les salles mises à disposition du commissaire enquêteur étaient tout à fait adaptées et accessibles aux PMR. Un équipement informatique y était mis à la disposition du public.*

*Le public a toujours pu être reçu par le commissaire enquêteur.*

*La participation du public a été particulièrement faible*

***Le commissaire enquêteur estime que l'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions.***

## 5 Prise en compte des avis et observations

### 5.1 Les avis

#### 5.1.1 La MRAE

La décision de la MRAE après examen au cas par cas a été prise le 3 mars 2022.

**Elle décide qu'en application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du code de l'urbanisme, et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, les projets de révision allégée n°1 ne sont pas soumis à évaluation environnementale.**

#### 5.1.2 Les PPA

Malgré un grand nombre de courriers qui les invitaient à participer à la réunion d'examen conjoint, très peu de PPA ont participé à cette réunion qui s'est déroulée le 7 septembre 2022.

Avant la réunion, seuls ont été enregistrés les avis et/ou observations du bureau syndical du SCOT du Pays Yon et Vie qui précise que la révision allégée du PLUi de l'ancienne communauté de communes du canton de Rocheservière est sans incidence sur le SCOT susnommé.

#### 5.1.3 Compte rendu de l'examen conjoint

La réunion d'examen conjoint s'est tenue pour les deux révisions allégées le 7 septembre 2022. Il ressort du compte que les réactions sont très peu nombreuses et se traduisent par des observations sur l'importance des principes de densification et sur la gestion des eaux pluviales.

La réponse apportée par le service « Développement et Accompagnement des entreprises » de la Communauté d'agglomération met l'accent sur :

- La prise en compte des principes de densification tout au long de la démarche du projet, par l'optimisation des zones de stockage et la mitoyenneté des bâtiments,
- La gestion des eaux pluviales assurée par des noues, limitant ainsi les tuyaux.

#### **Avis du commissaire enquêteur**

La réponse du maître d'ouvrage mérite des précisions. Cette demande a fait l'objet des remarques du commissaire enquêteur.

### 5.2 Les observations du public

Les deux observations concernant le PLUi « Terres de Montaigu » relèvent d'une demande de renseignements et d'une demande de précisions concernant les aménagements en limite du village de la Fromagère.

### 5.3 Les remarques du commissaire enquêteur

Dans le procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur a formulé des remarques et interrogé le maître d'ouvrage sur un certain nombre de points qui sont traités au § 7 du rapport. Les réponses du maître d'ouvrage sont exhaustives, précises et argumentées.

Le commissaire enquêteur a souhaité reprendre ci-dessous certains points qui intéressent les révisions allégées des deux PLUi :

#### 5.3.1 Artificialisations des sols

Le recul des marges de recul, en créant de nouvelles surfaces commerciales, accroît le potentiel de surfaces imperméables, d'autant plus qu'y sera recherchée une plus grande densification (mitoyenneté des bâtiments).

Le commissaire enquêteur a demandé l'avis du maître d'ouvrage sur ce constat dans le contexte de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

#### **Avis du commissaire enquêteur**

La réponse du maître d'ouvrage précise qu'en permettant une optimisation du foncier dans les extensions prévues des zones d'activités existantes, la Communauté d'agglomération aura un besoin moins important d'aménagement de futures zones d'activités. Ce moindre besoin conduira à de moindres dépenses en voirie et réseaux, ainsi qu'à une moindre consommation d'espaces au-delà des limites actuelles des zones d'activités existantes.

Cette réponse est admissible dans le cadre de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 qui impose le zéro artificialisation des sols d'ici 2050.

### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend note que la gestion des eaux pluviales par des noues s'applique à l'ensemble des zones d'activité.

## **6 Conclusions du commissaire enquêteur**

### **6.1 Les éléments de la conclusion**

#### **Le commissaire enquêteur constate que:**

- la MRAe a décidé que le projet de révision allégée n°1 n'est pas soumis à évaluation environnementale.
- le Président de la communauté d'agglomération Terres de Montaigu a apporté une réponse aux observations des PPA, lors de la réunion d'examen conjoint,
- la concertation préalable a été correctement menée,
- les annonces de l'enquête publique, publiées dans la presse locale et sur le site internet de la communes les affiches mises en place, ont permis au public d'être largement informé dans le strict respect de la réglementation en vigueur,
- l'enquête s'est déroulée du lundi 17 octobre 2022 au mercredi 2 novembre 2022 inclus soit une durée de 17 jours consécutifs selon l'arrêté de l'autorité organisatrice,
- pendant ces journées, le public a pu s'exprimer sur 3 registres papier disposés au Pôle habitat de la communauté d'agglomération, à la mairie de L'Herbergement et de Montaigu-Vendée, ainsi que par mail,
- au cours des 4 permanences assurées, 4 personnes ont été accueillies par le commissaire enquêteur,
- le dossier d'enquête publique, disponible en versions numérique et papier sur les trois sites était facilement accessible et conforme à la réglementation.

#### **Le commissaire observe que :**

- la réunion d'examen conjoint s'est déroulée notamment sans les représentants des services de l'État et de la Chambre d'agriculture,
- la réception du public s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles avec toute l'aide possible de la part du personnel des collectivités territoriales. Les entretiens avec les personnes reçues se sont déroulés dans un climat calme et serein.
- les réponses du maître d'ouvrage, aussi bien pour les PPA, le public, que pour les interrogations du commissaire enquêteur, sont traitées de manière exhaustive.
- le maître d'ouvrage affiche dans ses réponses son souci permanent de tenir compte des inquiétudes du public.

#### **Le commissaire considère que**

- les mesures prises dans le schéma d'intentions destiné à être repris dans l'OAP du Point du Jour (30-2) sont de nature à préserver l'environnement,
- la réduction des marges de recul va accroître les surfaces imperméables de la zone d'activité,
- l'optimisation du foncier par la réduction des marges de recul dans les extensions prévues des zones d'activités existantes, conduira à de moindres dépenses en voirie et réseaux, ainsi qu'à une moindre consommation d'espaces au-delà des limites actuelles des zones d'activités existantes.



## 6.2 Analyse bilancielle

Hormis le risque d'accroître l'imperméabilisation des sols de la zone d'activité, les évolutions réglementaires proposées ne présenteront pas davantage d'effet sur l'environnement que lors du classement du secteur en 1AUEi.

En effet, toutes les mesures sont prises dans le schéma d'intentions destiné à être repris dans l'OAP du Point du Jour pour que la diminution des marges de recul soit dénuée de tout impact :

- ✚ Différenciation entre le recul des installations (25m) et des constructions (35m) depuis la RD1137.
- ✚ Aménagement paysager à réaliser en entrée de la zone dans la continuité de l'existant.
- ✚ Création d'une haie sur merlon, d'un accès piétons et d'une clôture champêtre en limite du village de la Fromagère.
- ✚ Retrait de 5m des constructions en limite du village de la Fromagère.

## 7 Avis motivé

Aussi, en prenant en compte ce qui précède,

**En reconnaissant que :**

- le projet de la révision allégée n°1 du PLUi « Terres de Montaigu » a un impact extrêmement limité sur l'environnement,
- la limitation des marges de recul est de nature à optimiser le foncier existant et ainsi conduira à de moindres dépenses en voirie et réseaux, ainsi qu'à une moindre consommation d'espaces au-delà des limites actuelles des zones d'activités existantes.
- La gestion des eaux pluviales par des noues s'appliquera à l'ensemble des zones d'activité.

**Le commissaire enquêteur émet**

**un avis FAVORABLE**

**sur le projet de révision allégée n°1 du PLUi de l'ancienne communauté de communes « Terres de Montaigu ».**

Fait aux SABLES D'OLONNE, le 30 novembre 2022.



**Claude MATHIEU**

Commissaire enquêteur