

**REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DE LA VENDEE**

**TERRES DE MONTAIGU  
Communauté d'Agglomération**



**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE**

**1-Révision allégée n°2 du PLUi de l'ancienne  
Communauté de Communes du Canton de Rocheservière**  
(Commune nouvelle de Montréverd)

**Réalisée du mardi 7 janvier au mercredi 22 janvier 2025**

**COMMISSAIRE ENQUETEUR : Rémi ABRIOL**

**2<sup>ème</sup> PARTIE :  
CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS**

## Table des matières

1. Périmètre et contexte de l'enquête.....	3
2. La motivation du projet de révision allégée .....	4
3. Le déroulement de l'enquête .....	5
4. Les Avis émis sur le projet .....	5
4.1. La MRAe .....	5
4.2. Les Personnes Publiques Associées .....	5
5. Les observations du Public .....	5
6. Bilan des avantages et des inconvénients du projet soumis à enquête .....	6
7. Les réponses à mon PV de synthèse .....	7
8. Conclusions motivées .....	7
9. Avis .....	8

## 1. Périmètre et contexte de l'enquête :

La collectivité souhaite engager une procédure de révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière.

Le PLUi reprend, dans les dispositions générales de son règlement écrit, les marges de recul à respecter vis-à-vis des principaux axes routiers. Deux types de recul s'appliquent :

- Les règles de recul vis-à-vis de l'Autoroute 83 et des routes classées à grande circulation, telles que fixées à l'article L111-6 du Code de l'urbanisme,
- Les règles de recul vis-à-vis du réseau routier départemental, telles que fixées par le règlement de voirie départementale.

Ces règles n'ont pas été réinterrogées dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Certains secteurs bénéficient néanmoins d'une dérogation au titre de la « Loi Barnier », menée antérieurement à l'élaboration du PLUi. La révision allégée n°1 du PLUi approuvée le 6 février 2023 a également permis de créer une étude « Loi Barnier » afin de réduire le recul de la RD763 qui s'imposait à l'extension de la zone d'activités du Chaillou Sud située sur la commune de L'Herbergement.

Ainsi, la présente procédure de révision allégée a pour objet de réduire la marge de recul de 75 mètres de la RD763 (route classée à grande circulation) longeant **la zone d'activité de La Chevasse** située sur la commune de Montréverd, au sud de l'urbanisation de la commune déléguée de Saint-Sulpice-le-Verdon. **La zone d'activité de La Chevasse** est classée en zone urbaine à vocation économique (UEP) au règlement graphique du PLUi.

La réduction d'une marge de recul repose sur les dispositions de l'article L111-8 du Code de l'urbanisme, qui dispose que : « *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.* ».

Il est donc proposé de réaliser une étude « Loi Barnier », visant à réduire ces marges de recul, au titre de l'article L111-8 du Code de l'urbanisme, qui permettra sur ce secteur, de :

- Répondre aux demandes d'accueil des entreprises à proximité de la RD763,
- 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 potentiels.

Une fois l'étude « Loi Barnier » réalisée, celle-ci sera traduite dans les documents du PLUi. La définition des périmètres de l'étude, son analyse et les justifications des choix d'aménagement retenus feront l'objet de compléments au rapport de présentation. Le projet d'aménagement sera traduit dans le règlement graphique du PLUi. L'étude sera également intégrée aux annexes du PLUi.

Conformément à l'article L153-31 du Code de l'urbanisme, une procédure de révision est mise en œuvre. La révision ayant uniquement pour objet de réaliser une étude « Loi Barnier » sans qu'il soit porté attente aux orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi, la révision est dite « Allégée » au titre de l'article L153-34 du Code de l'urbanisme.

## 2. La motivation du projet soumis à l'enquête :

Les enjeux identifiés pour le projet de réduction de la marge de recul de la RD763 sont :

**1/ Valoriser le foncier disponible en zone UEP.**

**2/ Adapter la marge de recul au contexte qui diffère selon les parcelles au sein de la ZA :**

- **a) Parcelles dont les limites parcellaires sont au contact direct de la RD763** (parcelles ZV 233, ZV 273, ZV 272 et ZV 231) :

→ **Au sein de la marge de recul existante, une seule parcelle libre (parcelle ZV 231) présente un enjeu fort :**

- Elle présente une forme en pointe qui rend difficile son aménagement et sa constructibilité sans optimiser au maximum l'espace et donc réduire de manière importante la marge de recul de 75 m.
- Elle fait l'objet d'une étude de faisabilité du Département en vue d'accueillir dans un futur proche un Centre de Conservation et d'Etudes (CCE) dédié au stockage de mobiliers archéologiques et à la recherche archéologique
- **b) Parcelles dont les limites parcellaires sont au contact de la rue des Auberges, et non de la RD763 pour lesquelles la réduction de la marge de recul présente un enjeu moins fort :**

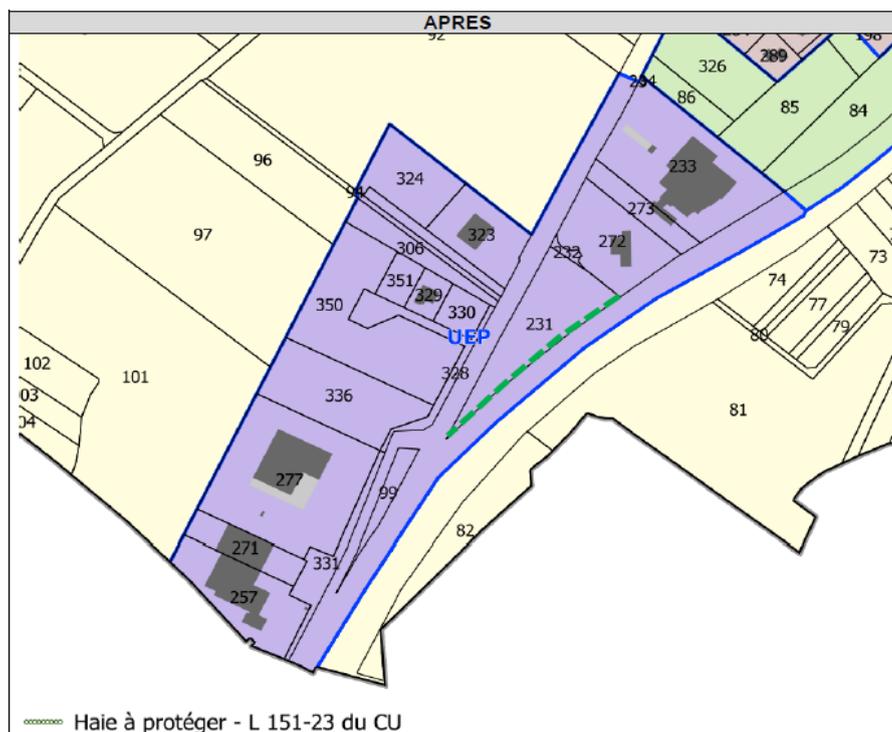
→ Ces parcelles sont pour la plupart construites. Seules les parcelles ZV 350 et ZV 336 ne le sont pas.

- La marge de recul actuelle de 75 m permet leur constructibilité mais sa réduction permettrait de constituer un front bâti plus cohérent tout en optimisant un foncier précieux. Le PLUi impose déjà un recul de 5 m depuis la rue des Auberges.

**3/ Préserver la haie existante :**

Haie le long de la RD763 en limite Est de la parcelle ZV 231 qui permettra de créer un écran végétal à la future construction

### -Traduction dans le PLUi :



### **3. Le déroulement de l'enquête :**

L'enquête s'est déroulée pendant 16 jours consécutifs, sans incident, du mardi 7 janvier au mercredi 22 janvier 2025 inclus aux jours et heures fixés par l'arrêté ARRAE 2024.042 du 13 novembre 2024, le commissaire enquêteur a tenu deux permanences pour ce dossier à la mairie de Montréverd le 7 janvier 2025 matin et le 22 janvier 2025 matin.

### **4. Les Avis émis sur le projet :**

#### **4.1. La MRAe**

Par information à caractère tacite n°PDL-2024-8029 du 10 septembre 2024, la Mission Régionale d'Autorité environnementale Pays de la Loire a estimé que la révision allégée n°2 est réputée avoir un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale après examen au cas par cas réalisé par la personne publique, au titre de l'article R104-35 du Code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R104-33 du Code de l'urbanisme, Terres de Montaigu, Communauté d'Agglomération a rendu une décision sur la non-nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

#### **4.2. Les Personnes Publiques Associées**

Le bilan comptable des avis suite aux 36 notifications effectuées se résume à :

Soit sur 36 demandes d'avis :

- ✓ 3 favorable
- ✓ 4 sans observations
- ✓ 0 préconisations ou observations
- ✓ 29 Sans réponse

**Une réunion d'examen conjoint** s'est tenue le 29 novembre 2024. Aucune nouvelle remarque n'a été formulée par les PPA présentes. La collectivité a souhaité amender le dossier sur les points suivants :

-Intégrer dans les dispositions générales du règlement écrit :

La réglementation en vigueur en conformité avec les dispositions de l'article L111-7 du Code de l'urbanisme qui précise que les dispositifs d'énergies renouvelables ne sont pas concernés par les marges de recul des routes classés à grande circulation. Ainsi, cela permettra aux entreprises existantes d'installer éventuellement de tels dispositifs sur les emprises de stationnement situés dans la marge de recul.

Un rappel des routes classées à grande circulation concernées par des dispositifs « Loi Barnier » afin de faciliter l'instruction et la compréhension par les porteurs de projet.

-Offrir davantage de souplesse aux entreprises situées à l'Ouest de la rue des Auberges en réduisant davantage la marge de recul. La faire correspondre avec le recul de 5m des constructions depuis la limite de la rue des Auberges tel qu'imposé dans le règlement écrit en zone UE semble cohérent. Cela équivaut à une marge de recul oscillant de 30m à 50m depuis l'axe de la RD763

### **5. Les observations du Public durant l'enquête :**

Il n'y a pas eu d'observations du public ni d'associations, formulées par écrit dans les registres. Un seul courriel a été reçu sur l'adresse dédiée par messagerie électronique.

Le dossier "en ligne" sur le site de Terres de Montaigu Communauté d'Agglomération et de la commune Montréverd a fait l'objet d'une quarantaine de consultations.

L'absence de contributions du public peut s'expliquer par le fait que le territoire a été soumis courant 2023 et 2024 à deux modifications du PLUi toutes deux soumises à une enquête publique qui ont permis aux habitants de venir s'exprimer même sur des sujets hors périmètre des enquêtes en cours, notamment sur des changements de zonage de plusieurs parcelles.

La concertation préalable mise en œuvre à compter de juillet 2024, ainsi que les informations avant l'enquête sur son objet se sont avérées efficaces et probablement suffisantes pour la population de Montréverd.

## 6. Bilan des avantages et des inconvénients du projet soumis à enquête :

LES AVANTAGES	LES INCONVENIENTS
Un projet compatible avec le PADD du PLUi.	Les risques pour l'habitat d'éventuelles espèces protégées.
Une consommation nouvelle d'ENAF évitée conformément au PADD.	Une densification des activités à proximité d'habitations
Une sensibilité écologique du site jugée faible après étude d'octobre 2023.	Une nouvelle circulation de véhicules professionnels et de salariés
Une optimisation des fonciers libres et de celui des entreprises installées	L'introduction d'une dérogation aux règles de recul et d'un dossier « loi Barnier » en annexe du PLUi vont complexifier l'élaboration des projets
Un projet de soutien à l'économie locale.	
Une auto-évaluation environnementale concluant à l'absence d'incidences significatives sur l'environnement.	
Un projet dispensé d'évaluation environnementale par la MRAe car non susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.	
Un engagement de la collectivité à initier une étude approfondie de type « loi Barnier » qui prendra en compte les enjeux environnementaux.	
Elle fait l'objet d'une étude de faisabilité du Département en vue d'accueillir dans un futur proche un Centre de Conservation et d'Etudes (CCE) dédié au stockage de mobiliers archéologiques et à la recherche archéologique	

## **7. Les réponses à mon Procès-Verbal de Synthèse :**

J'ai remis mon P.V de synthèse au maître d'ouvrage le 30 janvier 2025. Ce dernier y a répondu dans les délais impartis par un mémoire daté du 11 février 2025 dont les points principaux sont repris ci-après :

**Révision allégée n° 2 du PLUi de l'ex CCCR :** aucune remarque n'a été formulée et aucune question n'a été posée par le commissaire enquêteur.

## **8. Conclusions motivées**

Je constate que les avantages l'emportent largement sur les inconvénients, d'autant que la révision allégée proposée est de nature à concilier l'évitement de nouvelles consommations d'ENAF, le développement des entreprises et l'émergence de projets porteurs pour le territoire et, dans un environnement qui sera protégé et géré.

J'ai pu constater que la concertation et l'information du public ont été, non seulement conformes aux dispositions réglementaires mais diffusées plus largement sur tous les supports de communication dont dispose la collectivité et qu'il n'y avait eu aucune manifestation d'opposition à ce projet.

Je considère que ce projet en soutien à l'économie locale et à l'optimisation des fonciers disponibles pour le développement économique du territoire présente un caractère d'intérêt général, car au final, bénéfique non seulement pour la commune nouvelle de Montréverd mais également pour le territoire de Terres de Montaigu Communauté d'Agglomération.

La visite des lieux m'a permis de constater que l'environnement du site n'offre pas de grands enjeux particuliers puisque déjà anthropisé et que les entreprises installées sont dynamiques et susceptibles de se développer sur place pour leurs futurs projets dans le cadre d'une démarche environnementale et sociale.

Les nouvelles possibilités d'optimisation des fonciers ne présentent que des avantages en évitant des transferts entre sites distants mais également en termes de développement, de maintien de l'activité économique locale et de développement de l'emploi sans accroissement notable des nuisances.

Le dossier est complet et présente une auto évaluation environnementale précise sur l'état initial et les principales incidences de la réduction des marges de recul par rapport aux voies à grande circulation de la zone, avec un bilan concluant à l'absence d'incidences significatives sur l'environnement.

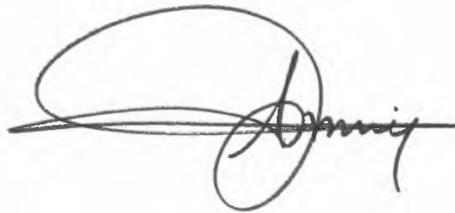
## 9. Avis du commissaire enquêteur :

En conséquence de ces conclusions, j'émet un **avis favorable** au projet de révision allégée N°2 du PLUi de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière tel qu'il a été soumis à l'enquête publique. Cet avis n'est assorti d'aucune réserve.

*N.B : Conformément aux dispositions de l'article L 123-15 du code de l'environnement, un rapport unique d'enquête publique et les conclusions avec avis du commissaire enquêteur sont remis dans le délai de 30 jours qui suit la clôture de l'enquête publique, à Monsieur le Président de Terres de Montaigu Communauté d'agglomération représenté par Monsieur Damien GRASSET, vice-président Habitat-Environnement.*

Fait à L'ÎLE D'OLONNE, le 19 février 2025

Rémi ABRIOL,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rémi Abriol', with a large, stylized initial 'R' and a horizontal line extending to the left.

Commissaire Enquêteur