

**REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA VENDEE**

**TERRES DE MONTAIGU
Communauté d'Agglomération**



ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

**2- Révision allégée n° 4 du PLUi de l'ancienne
Communauté de Communes Terres de Montaigu**
(Commune nouvelle de Montaigu-Vendée)

Réalisée du mardi 7 janvier au mercredi 22 janvier 2025

COMMISSAIRE ENQUETEUR : Rémi ABRIOL

**2^{ème} 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	6
4. Les Avis émis sur le projet	6
4.1. La MRAe	6
4.2. Les Personnes Publiques Associées	6
5. Les observations du Public	7
6. Bilan des avantages et des inconvénients du projet soumis à enquête	8
7. Les réponses à mon PV de synthèse	8
8. Conclusions motivées	8
9. Avis	9

1. Périmètre et contexte de l'enquête :

La collectivité souhaite engager une procédure de révision allégée n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu.

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 les reculs de la RD1137 et de l'A83 qui s'imposaient à l'extension de la zone d'activité du Point du Jour Sud située sur la commune de Montaigu-Vendée, au sud de l'urbanisation de la commune déléguée de Boufféré.

Ainsi, la présente procédure de révision allégée a pour objet de réduire la marge de recul de 75 mètres de la RD1137 {route classée à grande circulation) traversant la zone d'activité de La Daunière située sur la commune de Montaigu-Vendée, au sud de l'urbanisation de la commune déléguée de Saint-Georges-de-Montaigu. **La zone d'activité de La Daunière** est classée en zone urbaine à vocation économique (UEE) 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 cette marge 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 RD1137,
- 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.

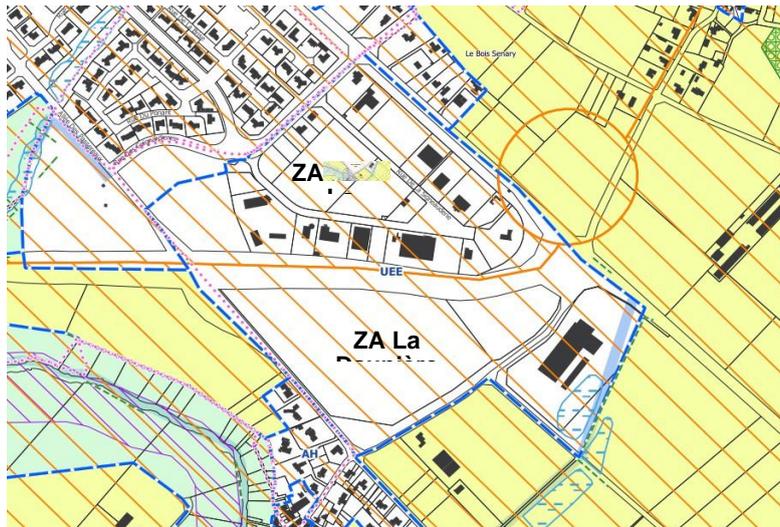
Une fois l'étude « Loi Barnier » réalisée, celle-ci sera traduite dans les documents du PLUi. La définition des périmètres de l'étude, son analyse et les justifications des choix d'aménagement retenus feront l'objet de compléments au rapport de présentation. Le projet d'aménagement sera traduit dans le règlement graphique et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation {OAP) « Sectorielles » 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 a été 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, et de créer une OAP sur le site. 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 :

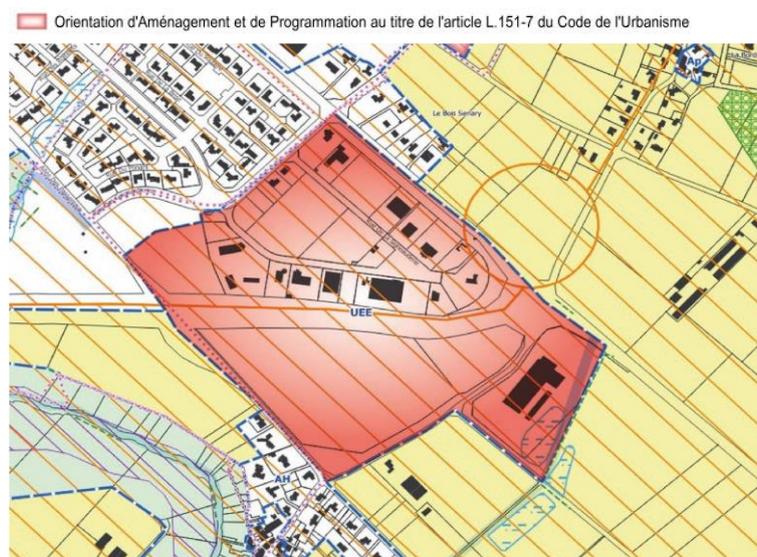
La collectivité a donc engagé la procédure de révision allégée n°4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu. La collectivité souhaiterait dédier la ZA de la Daunière Sud à l'accueil d'entreprises innovantes, d'activités industrielles « 4.0 », au développement de filières locales déjà en place sur le territoire avec un rayonnement régional.

Traduction dans le PLUi



Le règlement graphique ne présente pas les marges de recul liées aux routes à grande circulation. Les nouvelles marges de recul ne seront donc pas apposées sur le règlement graphique. Toutefois, le périmètre de la nouvelle OAP sectorielle sera représenté graphiquement sur le règlement graphique.

L'OAP présentera, elle, les nouvelles marges de recul.



L'OAP sectorielle qu'il est proposé de créer sera complémentaire à cette OAP thématique et contextualisée au secteur concerné.

Elle a pour objectif de :

- Fixer les principes de son organisation urbaine (accès, déplacements, constructions).
- Identifier les enjeux paysagers et leur prise en compte à l'échelle du site.
- Anticiper l'intégration du projet dans son environnement.

OAP sectorielle La Daunière (Saint Georges de Montaigu)



Les enjeux identifiés pour le projet de réduction de la marge de recul de la RD1137 sont :

1/ Valoriser le foncier disponible en zone UEE.

2/ Proposer sur la Daunière Sud des activités industrielles 4.0 nécessitant des surfaces importantes, en cohérence avec la parcelle occupée de SEV Enseignes (2,4 ha) et un bâtiment « vitrine » au plus près du rond-point, donnant à voir le dynamisme du territoire.

3/ Préserver la haie existante au sein de la Daunière Nord et Sud.

4/ Prendre en compte la zone d'habitat pavillonnaire située à l'Ouest de la Daunière Sud dans la mesure où aucune haie ou autre écran paysager n'existe à ce jour en limite Ouest et Sud du site. Il s'agit donc de préserver la vue en maîtrisant l'implantation des futures constructions en limite Ouest et Sud du site de la Daunière Sud.

5/ Adapter la marge de recul de la Daunière Nord et de la Daunière Sud.

Au sein de la marge de recul existante côté Daunière Nord, il est constaté que les reculs des espaces extérieurs non bâtis et des constructions sont différents :

- Les constructions sont en moyenne implantées à environ 40 m de l'axe de la RD1137,
- Les installations et espaces extérieurs non bâtis aménagés sont en moyenne implantés à environ 25 m de l'axe de la RD1137. Cela correspond à la limite des parcelles occupées.

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 dans les locaux de Mon Espace Habitat à Montaigu-Vendée le 7 janvier 2025 après-midi et le 22 janvier 2025 après-midi.

4. Les Avis émis sur le projet :

4.1. La MRAe :

Par Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme en date du 27 août 2024 sous le n°PDL 2024-8030, la révision allégée n°4 du PLUi de l'ancienne communauté de communes Terres de Montaigu n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale.

Toutefois, la MRAe recommande de mener les analyses nécessaires pour s'assurer que la station d'épuration est en capacité d'accepter les effluents des futures constructions, et, le cas échéant, de conditionner les nouveaux aménagements dans la ZAE de la Daunière à la mise en œuvre d'une capacité suffisante du système d'assainissement.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la communauté d'agglomération Terres de Montaigu a rendu une décision en ce sens.

4.2. Les Personnes Publiques Associées :

Le bilan comptable des avis suite aux 41 notifications effectuées se résume à :

Soit sur 41 demandes d'avis :

- ✓ 3 favorable
- ✓ 4 sans observations
- ✓ 1 préconisations ou observations (voir ci-dessous)
- ✓ 33 Sans réponse

L'E.P.T.B de la Sèvre Nantaise : Par courrier en date du 14 octobre 2024, l'E.P.T.B adresse les observations suivantes :

-Il peut être opportun de réaliser une prospection complémentaire afin de délimiter précisément la zone humide et de vérifier l'absence de zones humides sur le reste de la ZAE.

-Étudier toutes les possibilités permettant de maximiser l'infiltration des eaux pluviales ayant ruisselé sur des surfaces non polluées, pour ne pas aggraver les écoulements naturels

-Privilégier la perméabilisation et la végétalisation dans les projets d'aménagement ;

-Lorsque la création de bassins de rétention est indispensable, ces bassins doivent être réalisés avec des pentes douces permettant l'installation d'une flore hygrophile pour développer la phytoépuration et la phytoremédiation. Le maintien de cette flore nécessite d'adopter une gestion différenciée.

-Il paraît nécessaire de s'assurer que la station d'épuration est en capacité d'accepter les effluents des futures constructions, et, le cas échéant, de conditionner les nouveaux aménagements dans la ZAE de la Daunière à la mise en œuvre d'une capacité suffisante du système d'assainissement.

Une réunion d'examen conjoint s'est tenue le 29 novembre 2024. La collectivité a apporté des éléments de réponse aux recommandations de la MRAe et de l'ETB Sèvre Nantaise sur les problématiques d'assainissements EU et EP. Par ailleurs, la collectivité a souhaité amender le dossier soumis à l'enquête 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.

-Il est, en outre, précisé que ces dispositions spécifiques s'appliqueront sur l'ensembles des trois zones d'activité situées sur le territoire de l'ancienne communauté de communes de Terres de Montaigu.

La collectivité précise que l'étude « loi Barnier » concerne aussi la RD 137 tel que le prévoit la notice et la réduction des marges de recul. Toutefois les textes et schémas n'évoquent que la RD1137. Cette précision sera portée aux textes et aux schémas présentés dans la notice pour son approbation en Conseil d'Agglomération

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 de Montaigu-Vendée 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 trois modifications du PLUi et une révision allégée toutes 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 les pastillages de granges et autres bâtiments susceptibles de changer de destination.

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 Montaigu-Vendée.

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, d'un dossier « loi Barnier » en annexe du PLUi et d'une OAP vont complexifier l'élaboration des projets
Un projet de soutien à l'économie locale.	
La création d'une OAP dédiée à la ZA Daunière Sud précise l'aménagement envisagé par la collectivité pour le site	
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.	

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 :

Seule la révision allégée N° 4 du PLUi de l'ex CCTM a fait l'objet de remarques des PPA et de questions de la part du public. Les réponses données par le maître d'ouvrage montrent que la collectivité prend bien en compte notamment les observations de la MRAe et de l'E.P.T.B Sèvre Nantaise concernant la gestion des effluents d'eaux usées et d'eaux pluviales, ainsi que la nécessaire prise en considération des zones humides.

Les observations du public exprimées dans leur courriel « pétition » ont fait l'objet d'une analyse et la collectivité s'engage sur la réalisation d'une protection visuelle et acoustique par un merlon planté qui sera réalisé dès la viabilisation du site et l'implantation des entreprises qui ne sont pas connues à ce jour. La collectivité s'engage également à étudier les améliorations sécuritaires sur le tracé de l'ouvrage franchissant la RD 1137, pour faciliter les déplacements « doux » vers les réseaux existants au-delà de la RD en direction de l'agglomération.

Je considère que ces réponses sont de nature à apporter des éléments complémentaires satisfaisants aux observations et demandes exprimées au cours de l'enquête.

Je considère, en outre, que ces réponses sont de nature à informer le public sur les projets soumis à enquête et leurs enjeux et lui permettre d'en apprécier la légitimité et l'utilité notamment en matière de gestion économe des fonciers pour permettre d'éviter de consommer de nouveaux espaces NAF.

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 dans un environnement qui sera protégé et géré sur le long terme.

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, il est bénéfique non seulement pour la commune de Montaigu-Vendée 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 largement 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.

Je considère que la création d'une OAP spécifique éclaire le public sur les intentions de la collectivité en matière d'aménagement du site

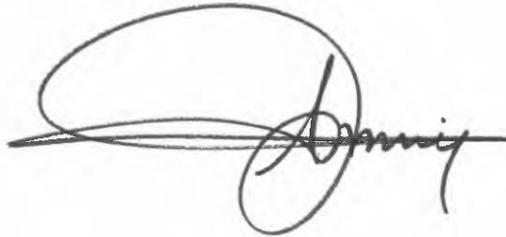
9. Avis du commissaire enquêteur :

En conséquence de ces conclusions, j'émet un **avis favorable** au projet de révision allégée N°4 du PLUi de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu 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 ont été 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'.

Commissaire Enquêteur