

**REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DE LA VENDEE**

**TERRES DE MONTAIGU  
Communauté d'Agglomération**



**ENQUETE PUBLIQUE**

**Modification N°6 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal  
(PLUi) de l'ancienne Communauté de Communes Terres de  
Montaignu :**

**Commune de La Bruffière  
et Commune nouvelle de Montaignu-Vendée**

**Réalisée du vendredi 6 juin au vendredi 20 juin 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 modification n°6 du PLUi .....	4
3. Le déroulement de l'enquête .....	7
4. Les Avis émis sur le projet .....	7
4.1. La MRAe.....	7
4.2. Les Personnes Publiques Associées .....	7
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 .....	9
9. Avis .....	10

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

Terres de Montaigu, Communauté d'Agglomération dispose de deux documents d'urbanisme intercommunaux correspondant aux deux Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi) élaborés par les deux anciennes communautés de communes, avant leur fusion au 1<sup>er</sup> janvier 2017. Le projet se situe sur le territoire de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu anciennement composée de 6 communes (aujourd'hui 5) : La Bernardière, La Boissière-de-Montaigu, La Bruffière, Cugand (aujourd'hui Cugand-La Bernardière), Montaigu-Vendée (la commune nouvelle regroupe les communes déléguées de Boufféré, La Guyonnière, Montaigu, Saint-Georges-de-Montaigu et Saint-Hilaire-de-Loulay) et Treize-Septiers, dispose d'un PLUI approuvé le 25 juin 2019.

La collectivité souhaite engager une procédure de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu dont l'objet est repris succinctement ci-dessous.

La présente procédure de modification concerne le **PLUi de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu**, et plus **spécifiquement les communes de La Bruffière et de Montaigu-Vendée**. Les sujets de modification sont :

- **Zone commerciale de La Barillère – Commune de Montaigu-Vendée (communes déléguées Montaigu/Saint-Hilaire-de-Loulay) :**
  - Modification de zonage d'une zone urbaine à vocation d'habitat (UBA) en zone urbaine à vocation économique (UEC) et corrections d'erreurs matérielles.
  - Mise en cohérence de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Commerce ».
- **Village de La Perrochère – Commune de Montaigu-Vendée (commune déléguée Boufféré) :**
  - Modification de zonage d'une zone urbaine à vocation d'habitat (UCA) en zone urbaine à vocation économique (UEE).
  - Ajout de haies à préserver.
- **Abbaye de Meslay – Commune de Montaigu-Vendée (commune déléguée La Guyonnière) :**
  - Modification de zonage du STECAL AE (entreprises isolées) en STECAL AR (mixte).
  - Ajout de protection réglementaire de bâtiments d'intérêt patrimonial et de petits patrimoines bâtis (correction d'erreurs matérielles).
- **« Maison de Bellevue » – Impasse Joseph Guitton – Commune de La Bruffière :**
  - Modification de zonage d'une zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics (UL) en zone urbaine à vocation d'habitat (UAB).
  - Inscription de la « Maison de Bellevue » en bâtiment intéressant (correction d'une erreur matérielle).
- **Modification du règlement écrit :**
  - Article UE8 – Règles en matière de stationnement

La procédure de modification N°6 du PLUi fait évoluer le rapport de présentation, le règlement graphique et les orientations d'aménagement et de programmation du document d'urbanisme, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi de l'ancienne Communauté de Communes de Terres de Montaigu.

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

Dans ce paragraphe, sont présentés successivement les cinq modifications du PLUi avec leurs enjeux, de manière synthétique :

### Zone commerciale de La Barillère Commune de Montaigu-Vendée :

**Objet :** Mettre en cohérence le zonage avec les activités commerciales existantes et avec la délimitation de l'ensemble commercial de La Barillère



### **Modifications réalisées :**

Modification de zonage UBA > UEC et corrections d'erreurs matérielles et mise en cohérence du périmètre de l'OAP thématique « Commerce »



### Village de La Perrochère – Commune de Montaigu-Vendée :

**Objet :** Mettre en cohérence le zonage avec l'activité économique existante et permettre qu'elle puisse se développer



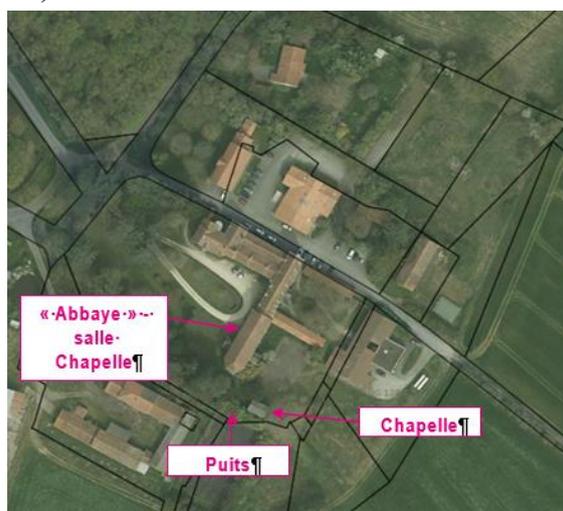
**Modifications réalisées :**

Modification de zonage UCA > UEE et Ajout de haies à préserver



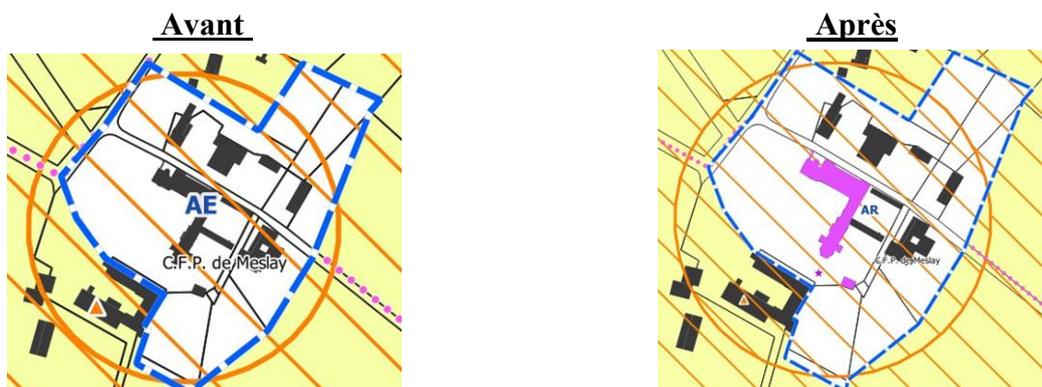
Abbaye de Meslay – Commune de Montaigu-Vendée :

**Objet :** Permettre la diversification des activités du site (formation/réception, hébergement touristique, restauration, etc.)



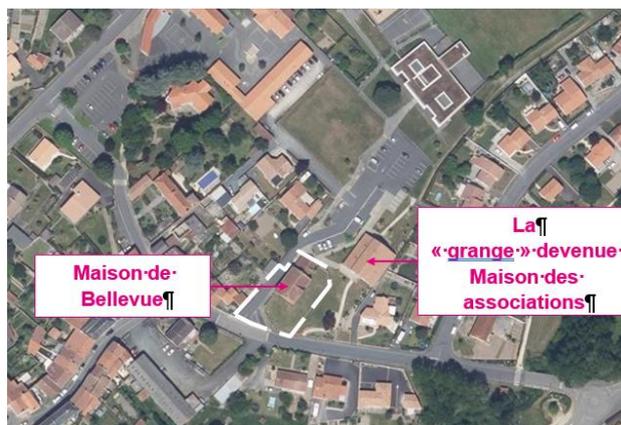
**Modifications réalisées :**

Modification de zonage STECAL AE en STECAL AR, et ajout de patrimoine bâti à préserver (édifice remarquable, petit patrimoine)



Maison de Bellevue – Commune de La Bruffière :

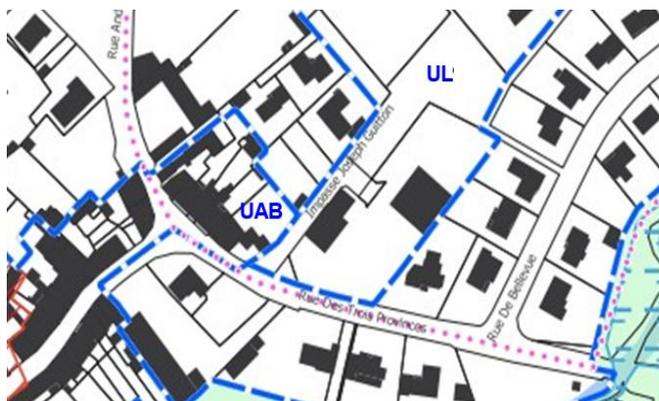
**Objet :** Permettre la création de près de 5 logements dont 1 logement d'urgence dans la « Maison de Bellevue »



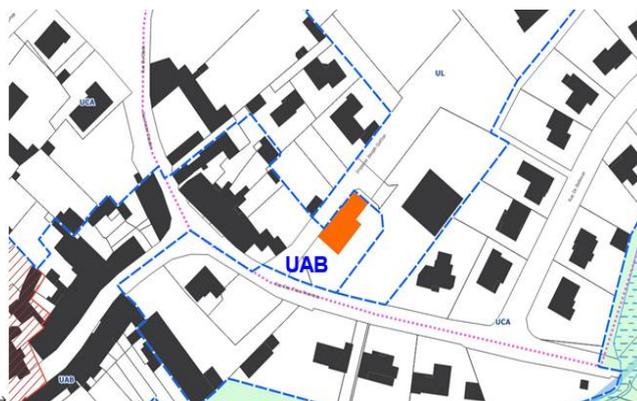
**Modifications réalisées :**

Modification de zonage à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics (UL) en zone à vocation d'habitat (UAB) et inscription de la « Maison de Bellevue » en bâtiment intéressant

**Avant**



**Après**



**Règlement écrit :**

**Objet :** Faire évoluer la règle quantitative de stationnement en zone urbaine à vocation économique pour l'hébergement hôtelier et touristique

**Avant**

Destination → / → sous-destination projetée	Nombre de places requises
Commerce de détail	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher (sans pouvoir excéder les seuils définis à l'article L.111-19 du Code de l'urbanisme) <sup>a</sup>
Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre <sup>a</sup>
Restauration Equipements d'intérêt collectif et les services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Des besoins des salariés et des visiteurs ;</li> <li>→ De sa situation géographique au regard des transports collectifs et des parcs publics de stationnement existants ou projetés. <sup>a</sup></li> </ul>
Commerce de gros Industrie et artisanat Entrepôt Bureaux Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Logement de fonction	1 place par logement <sup>a</sup>

**Après**

Destination → / → sous-destination projetée	Nombre de places requises
Commerce de détail	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher (sans pouvoir excéder les seuils définis à l'article L.111-19 du Code de l'urbanisme) <sup>a</sup>
Hébergement hôtelier et touristique	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins, et notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Des besoins des salariés et des visiteurs ;</li> <li>→ De sa situation géographique au regard des transports collectifs et des parcs publics de stationnement existants ou projetés. <sup>a</sup></li> </ul>
Restauration Equipements d'intérêt collectif et les services publics Commerce de gros Industrie et artisanat Entrepôt Bureaux Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Logement de fonction	1 place par logement <sup>a</sup>

**L'auto-évaluation conclut à l'absence d'incidences significatives sur l'environnement pour l'ensemble du projet de modification N°6 du PLUi de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu.**

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

L'enquête s'est déroulée pendant 15 jours consécutifs, sans incident, du vendredi 6 juin au vendredi 20 juin 2025 inclus aux jours et heures fixés par l'arrêté n°ARRAE 2025\_017 du 17 avril 2025, avec 4 permanences du commissaire enquêteur (deux dans chaque lieu d'enquête). Pendant toute la durée de l'enquête, les registres d'enquête et les dossiers complets de présentation sont restés à la disposition du public, aux heures et jours habituels d'ouverture des sites.

***Le Commissaire Enquêteur a reçu toute l'aide nécessaire à l'accomplissement de sa mission pendant la phase préparatoire, durant l'enquête et plus particulièrement pendant ses permanences. Il remercie Mme LEAUTE pour sa grande compétence et sa disponibilité.***

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

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

Par envoi N° PDL 001370/KK.AC.PP du 27 mars 2025, la MRAe a fait savoir qu'au regard du dossier reçu le 10 février 2025, en l'absence de réponse prévue à l'article R 104-35 du Code de l'urbanisme au terme du délai de deux mois, la MRAe Pays de la Loire est réputée avoir un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

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

Seuls la CDPENAF, la Chambre d'Agriculture, le Département de la Vendée, le SCoT du Pays de Yon et Vie, les communes de La Bruffière et de Cugand-La Bernardière, Mauges Communauté, la CCI, la CMA, et le SCoT du Pays du Bocage Vendéen ont répondu à la sollicitation de la collectivité et ont émis un avis favorable au projet (seul le Département a fait une observation).

Le bilan comptable des avis rendus suite aux 47 notifications effectuées se résume donc à :

- ✓ 9 favorables, dont 8 sans observations
- ✓ 1 préconisation ou observation
- ✓ 1 désistement
- ✓ 37 Sans réponse

Il est précisé que Le Préfet et les services de l'Etat n'ont pas formulé d'avis ni fait d'observation. Le travail collaboratif réalisé par les deux structures très en amont de l'arrêt du projet de modification est sans aucun doute à l'origine de cet accord tacite.

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

Il n'y a eu que très peu d'observations du public ou d'associations, formulées par écrit dans les registres Une seule contribution a été enregistrée et aucun courriel ou courrier n'ont été reçus sur l'adresse dédiée par messagerie électronique ou annexés aux registres.

Le dossier "en ligne" sur le site de Terres de Montaigu Communauté d'agglomération, de la commune de Montaigu-Vendée et de La Bruffière a fait l'objet d'une quarantaine de consultations.

La quasi 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 deux révisions allégées, 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.

Les informations mises en œuvre avant et pendant l'enquête sur son objet se sont avérées efficaces et probablement suffisantes pour la population de Montaigu-Vendée et de La Bruffière.

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

LES AVANTAGES	LES INCONVENIENTS
Un projet compatible avec le PADD du PLUi.	Une complexification du dossier de PLUi par l'ajout d'annexe en complément du rapport de présentation
Une consommation nouvelle d'ENAF évitée conformément au PADD	Une densification possible des activités à proximité d'habitations
Une sensibilité écologique des sites jugée faible.	Un STECAL tourné vers une activité d'animation et de location de locaux à usage festif susceptible d'occasionner une gêne liée au stationnement et aux bruits
Une optimisation des fonciers libres et de celui des entreprises installées avec une mise en cohérence des zonages	
Un projet en soutien à l'économie locale permettant le maintien et le développement des entreprises.	
Une auto-évaluation environnementale très détaillée concluant à l'absence d'incidences significatives sur l'environnement de l'ensemble des modifications souhaitées	
Un projet allant dans le sens du SCoT et du PLH en permettant la réalisation de logements nouveaux sans consommation d'ENAF nouvelle.	
Un projet dispensé d'évaluation environnementale par la MR Ae car non susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.	
Le projet permet la sauvegarde et la réhabilitation de plusieurs patrimoines bâtis d'intérêt.	

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

J'ai remis mon P.V de synthèse au maître d'ouvrage le 03 juillet 2025. Ce dernier y a répondu dans les délais impartis par un mémoire daté du 10 juillet 2025 dont les points principaux sont repris ci-après :

- « *Le Département attire l'attention de la collectivité sur des aménagements éventuels qui pourraient être nécessaires de faire pour l'accès à la future zone UEE du village de La Perrochère, en cas de développement des activités existantes. La collectivité prend acte de la vigilance apportée par le Conseil Départemental.*

-*M. BROSSARD Bernard demeurant à La Guyonnière est venu déposer une demande de reclassement de son terrain en zone constructible Même si la présente enquête publique ne concerne pas la parcelle, la collectivité réitère ses réponses déjà réalisées. A ce titre, la demande de modification de zonage ne répond pas à l'objectif du Projet d'Aménagement et de Développement Durables débattu lors de l'élaboration du PLUi, qui est de pérenniser les espaces naturels, agricoles et forestiers en fixant des objectifs de modération de la consommation d'espaces situés en dehors des enveloppes urbaines des communes*

- *Concernant la modification de la vocation du STECAL de l'abbaye de Meslay, l'élargissement des activités du site vers l'événementiel et la location des espaces pour tous types de manifestations posent questions sur les problématiques de stationnement et de bruits vis-à-vis des habitants proches du site. Le site bénéficie actuellement d'une offre de 120 places de stationnement sur son emprise parcellaire. Si l'accueil de public sur le site nécessite de réaliser des places de stationnement supplémentaires, une emprise prévue à cet effet, située dans le périmètre du STECAL, permettra de suppléer l'offre de 20/30 places de stationnement : L'exploitant du lieu, le producteur, le diffuseur, le responsable légal d'une activité se déroulant dans un lieu ouvert au public, clos ou ouvert, et impliquant la diffusion de sons amplifiés est tenu de respecter les prescriptions générales de fonctionnement définies par les articles R571-25 à 28 du Code de l'environnement et R1336-1 à 3 du Code de la santé publique. »*

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. Elles lui permettront 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 modification proposée est de nature à concilier l'évitement de nouvelles consommations d'ENAF, le développement des entreprises et de logements nouveaux, 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 présentation 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 et du parc de logements présente un caractère d'intérêt général, car au final, il est bénéfique non seulement pour les communes de Montaigu-Vendée et La

Bruffière mais également pour le territoire de Terres de Montaigu, Communauté d'Agglomération.

La visite des lieux m'a permis de constater que l'environnement des sites n'offre pas de grands enjeux particuliers puisque largement anthropisés.

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.

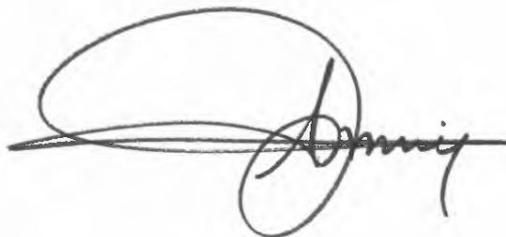
Le dossier est complet et présente une auto évaluation environnementale précise sur l'état initial et les principaux enjeux des différentes modifications, avec un bilan concluant à l'absence d'incidences significatives sur l'environnement.

## 9. Avis du commissaire enquêteur :

En conséquence de ces conclusions, j'émet un **avis favorable** au projet de modification n° 6 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.

Fait à L'ÎLE D'OLONNE, le 20 juillet 2025

Rémi ABRIOL,

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

Commissaire Enquêteur

*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 Madame SECHER, élue de la Commission intercommunale Habitat, Urbanisme et Déchets*