

**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 Montaigu :  
Commune de La Bruffière et  
Commune nouvelle de Montaigu-Vendée**

**Réalisée du vendredi 6 juin au vendredi 20 juin 2025**

**COMMISSAIRE ENQUETEUR : Rémi ABRIOL**

**1<sup>ère</sup> PARTIE : RAPPORT D'ENQUETE**

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

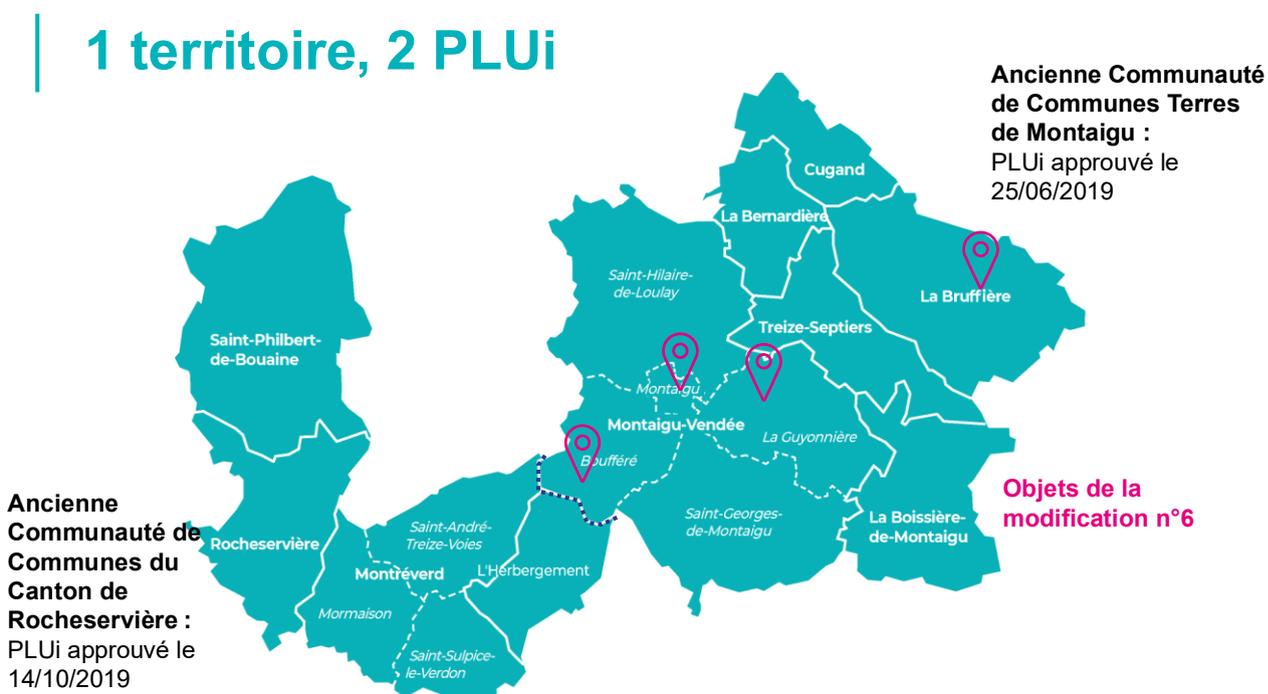
## Table des matières

<b>1. GENERALITES</b>	<b>3</b>
1.1. Cadre général du projet soumis à enquête publique .....	3
1.2. Présentation du territoire.....	3
1.3. Objets de l'enquête publique .....	4
1.4. Cadre juridique et réglementaire .....	5
1.5. Justification du choix de la procédure .....	6
1.6. Enjeux - caractéristiques des projets- .....	6
1.6.1 Compatibilité avec les documents supra-communautaires	6
1.6.2 Les enjeux des modifications	7
1.6.3 Analyse des impacts sur l'environnement.....	13
1.7 La composition du dossier d'enquête publique .....	13
1.7.1 Les pièces administratives .....	14
1.7.2 Le complément au rapport de présentation du PLUi .....	15
1.7.3 Avis des P.P.A .....	15
1.7.4 Analyse du commissaire enquêteur sur le dossier d'enquête .....	16
 <b>2. ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE</b> .....	 <b>16</b>
2.1. La désignation du commissaire enquêteur .....	14
2.2. L'arrêté d'ouverture d'enquête .....	14
2.3. Publicité-affichage-information du public .....	15
2.4. Chronologie des événements avant l'enquête.....	16
 <b>3. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE</b> .....	 <b>16</b>
3.1. Chronologie des événements pendant l'enquête.....	16
3.2. Chronologie des événements après clôture des registres d'enquête .....	17
3.3. Déroulement .....	17
3.4. Accueil du public .....	18
3.5. Clôture de l'enquête .....	18
 <b>4. AVIS EMIS LORS DE L'ELABORATION DES PROJETS</b> .....	 <b>18</b>
4.1. Avis de la MRAe.....	18
4.2. Observations des P.P.A	18
4.3. Bilan comptable des observations des PPA	20
 <b>5. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC</b> .....	 <b>22</b>
5.1 Etat quantitatif des observations du public .....	22
5.2 Observations du Public, des Associations, etc.....	22
5.3 Points soulevés par le C.E.....	23
5.4 Le PV de synthèse.....	23
5.5 Mémoire en réponse aux questions du commissaire enquêteur .....	23
 <b>6. ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR DU MEMOIRE EN REPONSE</b> .....	 <b>25</b>
 <b>7. LISTE DES PIECES DU DOSSIER</b> .....	 <b>27</b>
 <b>8. ANNEXES</b>	 <b>28-35</b>

## 1. GENERALITES :

### 1.1. Cadre général du projet soumis à enquête publique :

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.



### 1.2. Présentation du territoire :

Terres de Montaigu, Communauté d'Agglomération a été créée au 1er janvier 2022. Elle est issue de Terres de Montaigu, Communauté de communes Montaigu-Rocheservière créée au 1er janvier 2017, ayant regroupé les 2 anciennes Communautés de Communes du territoire : la Communauté de Communes Terres de Montaigu (36 774 habitants en 2021) et la Communauté de Communes du Canton de Rocheservière (14 568 habitants en 2021).

Le territoire compte une superficie de 383 km<sup>2</sup> et connaît une **croissance démographique importante et continue**, portée pour moitié par le solde migratoire. En moyenne, plus de 500 habitants supplémentaires par an sont arrivés sur le territoire entre 2010 et 2016.

En 2021, Terres de Montaigu Agglomération a atteint les 50 000 habitants. Ce seuil démographique lui a permis de devenir communauté d'agglomération au 1<sup>er</sup> janvier 2022. Les études prospectives de l'INSEE laissent envisager une population de 54 446 habitants d'ici 2025 et de 64 809 habitants d'ici 2040.

La population de Terres de Montaigu se caractérise par sa jeunesse : un tiers de la population a moins de 25 ans. La population vieillissante est donc minoritaire mais, comme sur le plan national, elle tend à croître avec plus de 100 habitants de plus de 75 ans chaque année.

Terres de Montaigu Communauté d'Agglomération constitue également un **pôle économique majeur** du Sud-Loire. Le territoire est reconnu pour son dynamisme économique qui en fait un bassin d'emploi très attractif (taux d'activité de 92%), avec plus de 2 600 entreprises implantées sur le territoire et près de 21 000 emplois.

Ce dynamisme économique, tant endogène qu'exogène, est principalement dû à un esprit d'entreprise solidement ancré, qui a permis le développement de plusieurs fleurons de l'industrie : Sodebo (leader français de la pizza et du sandwich), VMI (leader européen du pétrin pour la cosmétique et l'agroalimentaire), Defontaine (leader de la couronne d'orientation et du roulement pour l'aéronautique, l'automobile et l'éolien). Le dynamisme économique local est également favorisé par la très bonne accessibilité du territoire (Gare, autoroute) et par l'attractivité de l'agglomération nantaise.

Montaigu-Vendée est une commune de 21 241 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2021 (selon le dernier recensement INSEE : population légale 2024), qui s'étend sur 117,92 km<sup>2</sup>. L'agglomération de Montaigu-Vendée assure des fonctions de centralité et exerce une aire d'influence sur les autres communes en regroupant les établissements scolaires (4 collèges, 2 lycées) et de formation supérieure (près de 11 000 scolaires et étudiants), l'hôpital, le théâtre, la piscine, les services et équipements publics et les centres commerciaux. Le développement autour de Montaigu-Vendée se distingue par son caractère multipolaire. La variété et la qualité des équipements présents sur le territoire font de Terres de Montaigu, un **pôle majeur dans le Pays du Bocage Vendéen**.

La **qualité du cadre de vie** concourt également à l'attractivité du territoire, en proposant une vie « à la campagne ». Avec son paysage sculpté par les rivières, le territoire regorge d'un patrimoine naturel et historique mais il est cependant confronté à des problèmes de mobilité et de logement du fait du développement rapide qu'il connaît.

Enfin, si Terres de Montaigu aime innover et est résolument tourné vers l'avenir, ce territoire est profondément attaché à préserver ses racines rurales (la nature des sols des parcelles cadastrées est à 78% à dominante de type agricole), ses valeurs de solidarité, de simplicité et de convivialité incarnées par le **très riche tissu associatif local**.

### 1.3 Objet de l'enquête publique :

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**.

**Montaigu-Vendée** est une commune de 21 374 habitants en 2022 (données population légale INSEE 2025), qui s'étend sur 117,92 km<sup>2</sup>. Depuis le 1er janvier 2019, les communes de Boufféré, La Guyonnière, Montaigu, Saint-Georges-de-Montaigu et Saint-Hilaire-de-Loulay constituent la commune nouvelle de Montaigu-Vendée.

**La Bruffière** est une commune de 4 093 habitants en 2022 (données population légale INSEE 2025), qui s'étend sur 40,92 km<sup>2</sup>. Population qui fait aujourd'hui de La Bruffière, la troisième commune de Terres de Montaigu Communauté d'Agglomération en nombre d'habitants.

Les évolutions apportées au PLUi de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu concernent les modifications suivantes :

- **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.

#### 1.4 Cadre juridique et réglementaire :

L'enquête publique est prescrite au titre :

- ❖ Du Code général des collectivités territoriales,
- ❖ Du Code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-31 et suivants,
- ❖ Du Code de l'environnement et notamment les articles L 122.4 et suivants
- ❖ De l'article L I23-9 du Code de l'environnement qui permet la réduction à 15 jours de la durée d'enquête publique pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale,
- ❖ De l'Arrêté N° 2024\_\_046 du 12 décembre 2024 prescrivant la modification N°6 du PLUi de l'ancienne Communauté de Communes de Terres de Montaigu
- ❖ De la décision n°E25000069/85 du Président du Tribunal Administratif de Nantes en date du 31 mars 2025, désignant Monsieur Rémi ABRIOL, directeur Général de services techniques en retraite, comme commissaire enquêteur et Monsieur. Jean-Yves ALBERT, cadre EDF retraité, en suppléant.
- ❖ De la considération que "Terres de Montaigu, Communauté d'Agglomération" détient les compétences "Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale", conformément aux statuts modifiés en date du 11 décembre 2023,
- ❖ De l'Arrêté N° 2025\_016 du 7 avril 2025, constatant l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale tel qu'indiqué dans l'information de la MRAe et décidant de ne pas réaliser ladite évaluation.
- ❖ De l'arrêté d'ouverture d'enquête publique N° ARRAE 2025\_017 en date du 17 avril 2025.

## 1.5 Justification du choix de procédure :

La présente procédure d'évolution du PLUi ne rentre pas dans le champ d'application de la révision (article L153-31 du Code de l'urbanisme), puisqu'elle :

- Ne change pas les orientations du PLUi,
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ne réduit pas 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 nuisance.

Conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, la présente procédure relève du champ de la procédure de modification en ce qu'elle a pour objectif de modifier le rapport de présentation, les règlements écrit et graphique, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Commerce » du PLUi, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies dans son projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

La procédure de modification est régie par les **articles L153-36 à 44 du Code de l'urbanisme**. Ainsi, la procédure de modification n°6 du PLUi de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu a été prescrite par arrêté du Président n°ARRAE 2024\_046 en date du 12 décembre 2024.

Au regard de l'**article L122-4 du Code de l'environnement** et de l'analyse menée dans le cadre de cette procédure, il s'avère que la procédure de modification est soumise à un **examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable** en application des articles R104-33 à R104-37 du Code de l'urbanisme. Conformément à l'**article R104-12 du Code de l'urbanisme**, l'examen au cas par cas ne s'applique pas « aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L.153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle. »

Ainsi, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Pays de la Loire a été consultée et a disposé de 2 mois pour donner son avis conforme et jauger de l'opportunité de réaliser une évaluation environnementale de la procédure ou non.

## 1.6 Enjeux et caractéristiques des projets de Modification N°6 du PLUi de l'ancienne Communauté de Communes de Terres de Montaigu :

### 1.6.1. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPPRACOMMUNAUTAIRES :

#### **LE SCOT DU PAYS DU BOCAGE VENDEEN (2017-2032)**

Le SCoT du Pays du Bocage Vendéen, **approuvé le 29 mars 2017**, a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Le territoire du SCoT s'organise autour de plusieurs niveaux de centralités qui concourent tous de manière différente à une attractivité renforcée du territoire. Concernant l'ancienne Communauté de Communes de Terres de Montaigu, le SCoT identifie trois types de pôles, notamment :

- **Les pôles de Pays** se distinguent par un rôle structurant plus affirmé encore :

**Le pôle de Pays de Montaigu** comprend les **communes déléguées Boufféré, La Guyonnière, Montaigu, Saint-Georges de Montaigu et Saint-Hilaire-de-Loulay** (commune nouvelle de Montaigu- Vendée). Positionné entre les agglomérations de Nantes et La Roche-sur-Yon, le pôle de Montaigu, entendu au sens de son agglomération, organise les fonctions urbaines au travers d'une diversification et du développement du parc résidentiel de qualité.

- **Les pôles d'appui** qui sont les pôles de services, d'emplois et de population structurant déjà l'espace autour d'eux. Ils concernent les communes de Cugand, **La Bruffière** et Treize-Septiers.

Le SCoT définit, dans son Document d'orientations et d'objectifs (DOO), sur une période de 15 ans (2017-2032) :

- **Des objectifs en matière de logements et de consommation d'espaces pour la commune de La Bruffière, faisant partie du pôle d'appui Cugand, La Bruffière et Treize-Septiers**
- **Des objectifs en matière économique et de consommation d'espaces pour la commune de Montaigu-Vendée, en tant que pôle de Pays**
- **Favoriser le développement de l'hébergement et des activités sportives, culturelles et de loisirs**

### **LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE TERRES DE MONTAIGU (2020-2025)**

Le Programme Local de l'Habitat **adopté le 17 février 2020** fixe, pour la commune de La Bruffière, un objectif de production de **29 logements par an** sur la période 2020-2025, dont 17% minimum de logements sociaux.

Le PLH fixe l'orientation et l'action suivante :

Orientation n°1 : Développer une offre diversifiée de logements pour favoriser les parcours résidentiels des ménages

- **Disposer d'un parc de logements diversifiés répondant aux besoins des habitants**

### **TERRES D'ENAIERGIE : LE PLAN CLIMAT DE TERRES DE MONTAIGU (2022- 2028)**

Terres de Montaigu a adopté son Plan Climat « Terres d'Enairgie » le 4 juillet 2022.

Action N°1 : Intégrer Les Enjeux Environnementaux Dans Les Plans Locaux D'urbanisme Intercommunaux :

- **Des objectifs afin de faire du PLUi, un outil au service des objectifs climat-air-énergie du territoire :**
  - Mise en cohérence du PLUi et du PCAET au travers de nouvelles orientations ou prescriptions : matériaux « bas carbone » ; végétalisation des espaces artificialisés ; gestion des eaux pluviales ; énergies renouvelables ; efficacité énergétique ; préservation des espaces naturels et agricoles ; déplacements et écomobilité...
  - Poursuivre le travail engagé au travers de la **politique d'optimisation du foncier** pour l'habitat et les zones d'activités économiques : écoconception des zones d'activités, mutualisation de surfaces, occupation des "dents creuses".

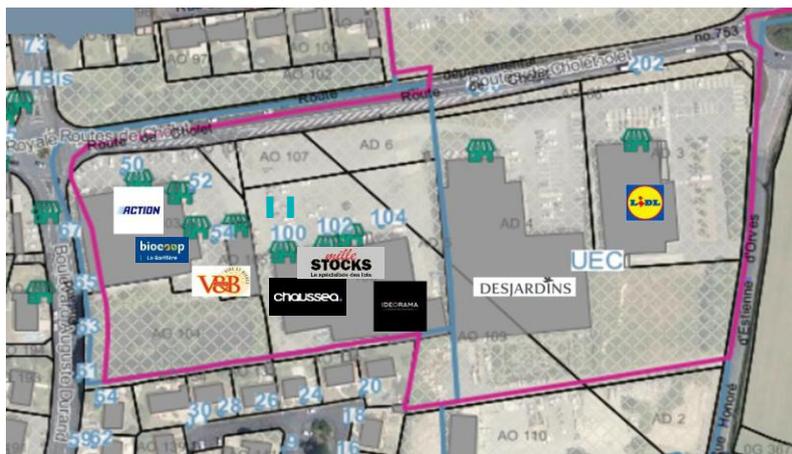
L'ensemble des modifications soumises à la présente enquête est compatible avec les orientations des documents supracommunautaires rappelées ci-dessus.

#### 1.6.2 : LES ENJEUX DES MODIFICATIONS DU PLUi :

**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 »



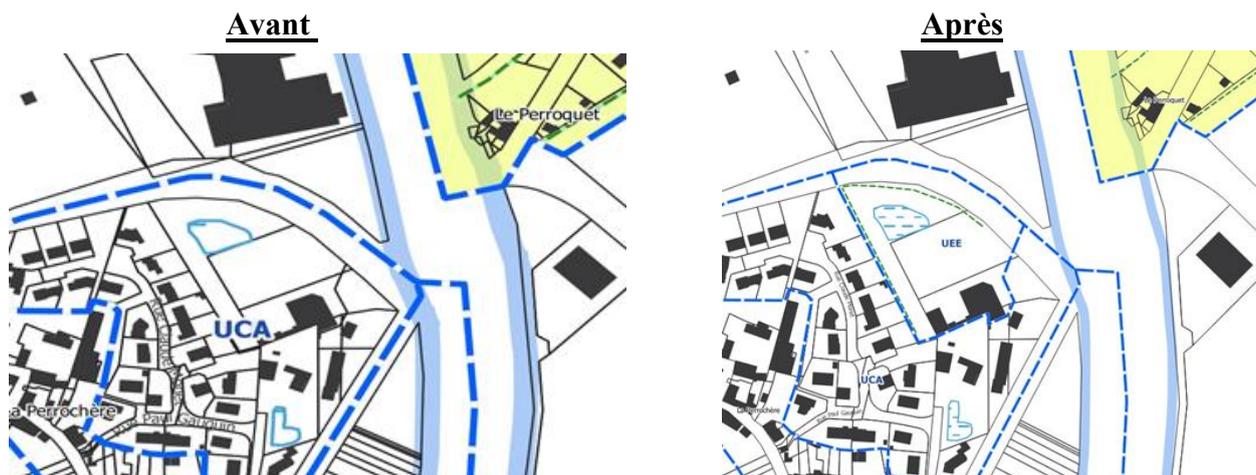
**Village de La Perrochère – Commune de Montaignu-Vendée :**

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



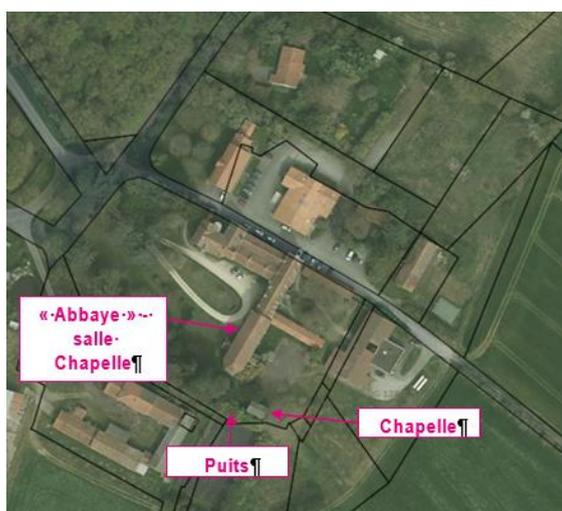
**Modifications réalisées :**

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



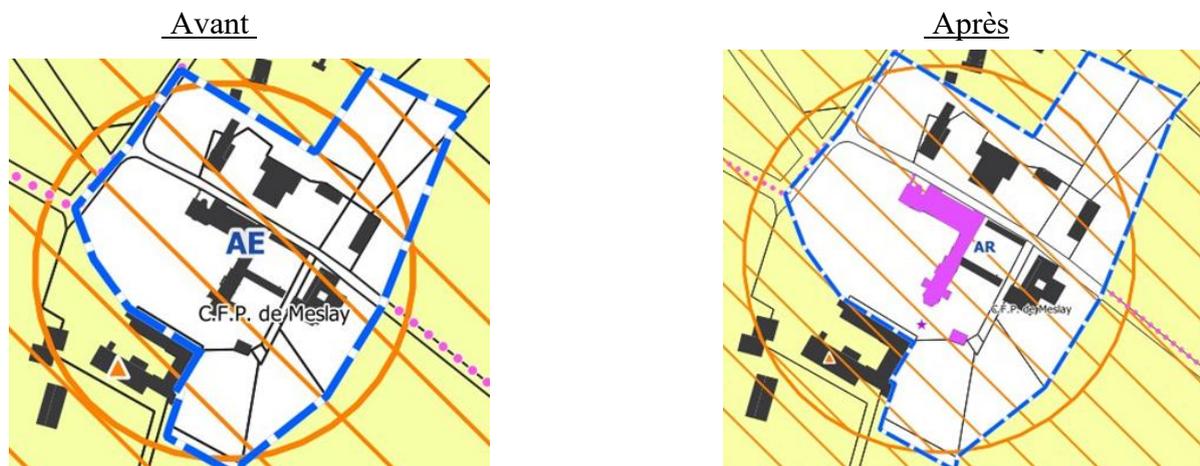
### Abbaye de Meslay – Commune de Montaigu-Vendée :

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



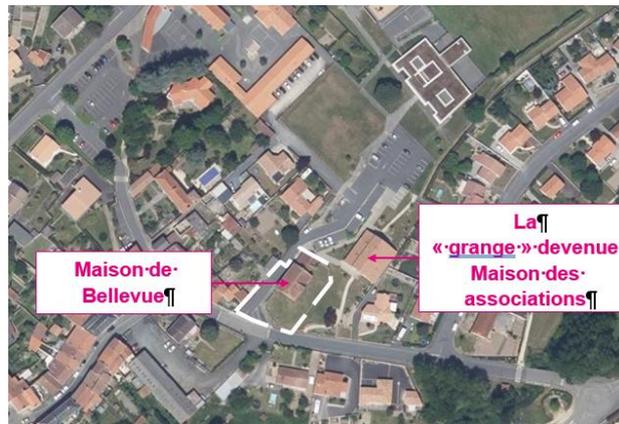
### **Modifications réalisées :**

Modification de zonage STECAL AE en STECAL AR, 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 »

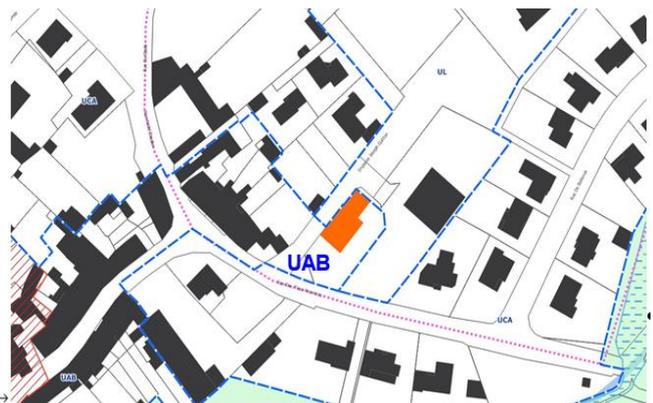
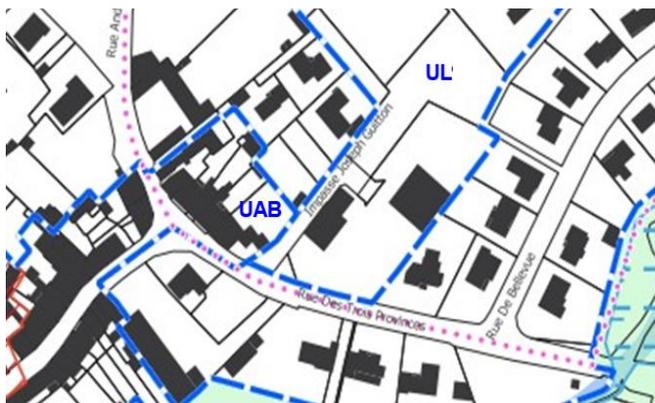


**Modifications réalisées :**

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**

**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)
Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre
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.</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

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)
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.</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

### 1.6.3 ANALYSES DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT :

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

Considérant le fait :

- Que les modifications réalisées concernent un espace situé au sein de la zone commerciale de la Barillère, inscrit en zone urbaine (UBA), étudié dans le cadre de l'élaboration du PLUi approuvé le 25 juin 2019 et ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale ;
- Que le site est déjà entièrement classé en zone urbanisée « constructible » dans le PLUi ;
- Que le site est situé en dehors des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques Identifiés au PLUi ;
- Que l'objectif est de permettre l'optimisation de l'usage du foncier d'un espace destiné à l'accueil de commerces déjà existants sous condition de surfaces réglementées par l'OAP t h é m a t i q u e « Commerce », ne portant pas concurrence aux commerces de proximité du centre-ville de Montaigu ;
- Que le secteur n'est pas concerné par un périmètre d'inventaire ou une protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager, ni par un périmètre relatif à la protection d'un captage de production d'eau destiné à la consommation humaine ;
- Que la zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 n°521506011 « Zone à chiroptères du bourg de Montaigu » se situe à environ 830 m à l'Ouest du site ;
- Que l'absence de site Natura 2000 sur le territoire du PLUi, que la zone de protection spéciale (FR5210008) et la zone spéciale de conservation (FR5200625) du Lac de Grand lieu se situent à environ 32 km du site ;
- Que l'évolution du PLUi n'entraîne pas de consommation planifiée d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Que la sensibilité écologique du site, actuellement construit ou aménagé, est jugée faible :
  1. Le site est localisé à proximité de la centralité de Montaigu, d'infrastructures routières d'importance départementale (RD n°753) et est desservi par les réseaux.
  2. Le site présente des zones humides (deux plans d'eau artificiels) au Sud-Ouest du site, localisées et préservées au règlement graphique.
- Que les évolutions réglementaires proposées sur un espace déjà dédié à l'urbanisation, ne présenteront pas davantage d'effet sur l'environnement que lors du classement du secteur en zone UBA.

L'auto-évaluation conclut à **l'absence d'incidences significatives sur l'environnement des modifications réalisées.**

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

Considérant le fait :

- Que les modifications réalisées concernent un espace situé en bordure du village de La Perrochère, inscrit en zone urbaine (UCA), étudié dans le cadre de l'élaboration du PLUi approuvé le 25 juin 2019 et ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale ;
- Que le site est déjà entièrement classé en zone urbanisée « constructible » dans le PLUi ;
- Que le site est situé en dehors des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques identifiés au PLUi ;
- Que l'objectif est de permettre l'optimisation de l'usage du foncier d'un espace destiné au développement de l'activité économique existante et/ou l'accueil de nouvelles activités économiques ;
- Que le secteur n'est pas concerné par un périmètre d'inventaire ou une protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager, ni par un périmètre relatif à la protection d'un captage de production d'eau destiné à la consommation humaine ;
- Que la zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I

n°520616298 « Ancienne exploitation d'argile de La Balandière » se situe à plus de 2,5 km au Sud du site.

- Que l'absence de site Natura 2000 sur le territoire du PLUi, que la zone de protection spéciale (FR5210008) et la zone spéciale de conservation (FR5200625) du Lac de Grand lieu se situent à 29 km ;
- Que l'évolution du PLUi n'entraîne pas de consommation planifiée d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Que la sensibilité écologique du site est jugée faible :
  1. Le site est localisé à proximité immédiate du Vendéopôle Vendée Sud Loire 1, d'infrastructures routières d'importance départementale (RD n°84 et n°763) et est desservi par les réseaux.
  2. Le site présente une zone humide (plan d'eau) au Nord du site, localisée et préservée au règlement graphique.
  3. Le site présente des haies qui seront préservées au règlement graphique.
- Que les évolutions réglementaires proposées sur un espace déjà dédié à l'urbanisation, ne présenteront pas davantage d'effet sur l'environnement que lors du classement du secteur en zone UCA.

L'auto-évaluation conclut à l'**absence d'incidences significatives sur l'environnement des modifications réalisées.**

### **Abbaye de Meslay – Commune de Montaigu-Vendée :**

Considérant le fait :

- Que les modifications réalisées concernent un espace situé sur le site de l'Abbaye de Meslay, inscrit en zone agricole (A) qualifiée de STECAL AE, étudié dans le cadre de l'élaboration du PLUi approuvé le 25 juin 2019 et ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale ;
- Que le site est situé en dehors des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques Identifiés au PLUi ;
- Que l'objectif est de permettre la diversité des activités sur un site d'intérêt patrimonial du territoire et la préservation du patrimoine bâti ;
- Que le secteur n'est pas concerné par un périmètre d'inventaire ou une protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager, ni par un périmètre relatif à la protection d'un captage de production d'eau destiné à la consommation humaine ;
- Que la zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 n°521506011 « Zone à chiroptères du bourg de Montaigu » se situe à plus de 2,6 km à l'Ouest du site ;
- Que l'absence de site Natura 2000 sur le territoire du PLUi, que la zone de protection spéciale (FR5210008) et la zone spéciale de conservation (FR5200625) du Lac de Grand lieu se situent à 33 km du site ;
- Que le périmètre du STECAL est inchangé. Ainsi, l'évolution du PLUi n'entraîne pas de consommation planifiée d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Que la sensibilité écologique du site est jugée faible :
  1. Le site est situé à proximité d'infrastructures routières d'importance départementale (RD n°753) et est desservi par les réseaux.
  2. Le patrimoine bâti du site est préservé (classement en édifice remarquable et en petit patrimoine bâti au règlement graphique).
- Que les évolutions réglementaires proposées sur un espace déjà dédié à l'urbanisation, ne présenteront pas davantage d'effet sur l'environnement que lors du classement du secteur en STECAL AE.

L'auto-évaluation conclut à l'absence d'incidences significatives sur l'environnement des modifications réalisées.

### **Maison de Bellevue – Commune de La Bruffière :**

Considérant le fait :

- Que les modifications réalisées concernent un espace situé en centralité de la commune, inscrit en zone UL, étudié dans le cadre de l'élaboration du PLUi approuvé le 25 juin 2019 et ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale ;
- Que le site est déjà entièrement classé en zone urbanisée « constructible » dans le PLUi
- Que le site est situé en dehors des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques Identifiés au PLUi ;
- Que l'objectif est de permettre l'optimisation de l'usage d'un bâti inoccupé, qui permettra l'accueil de près de 5 logements dont 1 logement d'urgence ;
- Que le secteur n'est pas concerné par un périmètre d'inventaire ou une protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager, ni par un périmètre relatif à la protection d'un captage de production d'eau destiné à la consommation humaine ;
- Que la zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 n°520616301 « Etang des Aies – Beau soleil » se situe à plus de 1,7 km au Nord du site ;
- Que l'absence de site Natura 2000 sur le territoire du PLUi, que la zone de protection spéciale (FR5210008) et la zone spéciale de conservation (FR5200625) du Lac de Grand lieu se situent à 37 km du site ;
- Que l'évolution du PLUi n'entraîne pas de consommation planifiée d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Que la sensibilité écologique du site, actuellement construit ou aménagé, est jugée faible : :
  1. Le site est situé en centralité de la commune, à proximité d'infrastructures routières d'importance départementale (RD n°755) et est desservi par les réseaux.
  2. Le site ne présente aucune zone humide au règlement graphique.
- Que les évolutions réglementaires proposées sur un espace déjà dédié à l'urbanisation, ne présenteront pas davantage d'effet sur l'environnement que lors du classement secteur en zone UL.

L'auto-évaluation conclut à l'absence d'incidences sur l'environnement des modifications réalisées.

**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.**

### **1.7 La composition du dossier d'enquête publique :**

Le dossier soumis à l'enquête a été élaboré par la Direction Urbanisme et Habitat (Manon LEAUTE) de Terre de Montaigu, Communauté d'Agglomération.

#### **1.7.1 Les pièces administratives :**

- 1. Note de présentation au titre de l'article R123-8 du Code de l'environnement
- 2. Arrêté du Président N°2024\_046 du 12 décembre 2024 prescrivant la modification N°6 du PLUi
- 3. Arrêté du Président n°ARRAE 2025\_017 d'ouverture de l'enquête publique
- 4. Avis d'enquête publique unique
- 5. Annonces légales (Ouest-France et Le Courrier Vendéen) :
  - 5.1. Annonces légales du 22 mai 2025
  - 5.2. Annonces légales du 12 juin 2025

### 1.7.2 Le complément au rapport de présentation du PLUi :

Ce complément au rapport de présentation du PLUi est composé des éléments suivants :

- Une introduction présentant Terres de Montaigu Communauté d'agglomération, les communes et territoires concernés, le cadre juridique des procédures, ainsi que les consultations obligatoires des personnes publiques associées ainsi que la consultation de l'autorité environnementale.
- L'évolution proposée avec les projets de modification et les raisons de faire évoluer le PLUi.
- Les évolutions du PLUi avant et après mise en œuvre des projets.
- Les auto-évaluations au titre de la demande "au cas par cas". Article R122-18 du code de l'environnement.
- Projets d'évolution du dossier arrêté portés à la connaissance du public.

### 1.7.3 Les avis des PPA :

- Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
- CDPENAF
- Chambre d'Agriculture de la Vendée
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- Chambre de Commerce et d'Industrie
- Commune de Cugand
- Commune de La Bruffière
- Mauges Communauté
- Syndicat Mixte du SCoT du Pays Yon et Vie
- SCoT du Pays du Bocage Vendéen
- Conseil Départemental de la Vendée

### 1.7.4 Analyse du commissaire enquêteur sur le dossier d'enquête :

*A la lecture de l'ensemble des pièces qui le compose, le commissaire enquêteur constate que le dossier présenté est complet et conforme à l'article R123-8 du code de l'environnement. Il est bien documenté. Les documents graphiques sont de bonne qualité et bien légendés. Cette présentation permet au public de bien appréhender les enjeux du projet de modification N°6 du PLUi de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu.*

## **2. : ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE :**

### **2.1 La désignation du commissaire enquêteur :**

Par décision N° E2500069/85 en date du 31 mars 2025, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné le commissaire enquêteur pour la conduite de l'enquête publique relative à la Modification N°6 du PLUi de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu.

### **2.2 L'arrêté d'ouverture d'enquête :**

Par arrêté N° ARRAE\_2025\_017 en date du 17 avril 2025 le Président de Terres de Montaigu Communauté d'agglomération a prescrit l'enquête publique organisant les modalités relatives aux permanences du commissaire enquêteur à la publicité, l'affichage et l'information du public.

- L'arrêté précise notamment

- l'objet de l'enquête publique ;
- Les conséquences réglementaires des modifications envisagées ;

- Les lieux où le dossier sera consultable, avec registre pour le dépôt des observations ;
- Les modalités de consignations des observations du public, sur les registres, par courrier postal et par courriel ;
- Les dates, lieux et durées des permanences ;
- Le délai au terme duquel le commissaire enquêteur remettra ses conclusions ;
- Les modalités de prises de connaissance du rapport et des conclusions par le public ;
- la phase d'approbation finale qui tiendra compte des avis recueillis.

### 2.3 Publicité-affichage-information du public :

L'avis a été diffusé au moins 15 jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci :

- Par voie d'affiches au siège de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération, à Mon Espace Habitat, en mairies de Montaigu-Vendée et de La Bruffière, et sur les lieux concernés par l'enquête. L'accomplissement de cet affichage sera certifié par les maires de Montaigu-Vendée et de La Bruffière et par le Président de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération (voir en annexes).
- Sur les sites internet des communes de Montaigu-Vendée, de La Bruffière et de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération.

Le dossier a également été disponible en version numérique au siège de l'enquête situé à Mon Espace Habitat, sur un poste informatique mis à disposition.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu prendre connaissance du dossier en version papier à Mon Espace Habitat et en mairie de La Bruffière, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, à l'exception des jours fériés. Le public a pu formuler ses observations sur les registres d'enquête ouverts à cet effet à Mon Espace Habitat et en mairie de La Bruffière, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

#### Lieux d'affichage pour les deux sites concernés :

	Numéro	Localisation	Type	Nombre
<b>La Bruffière</b>	Affiche 1	Panneau extérieur de la mairie	affiche	1
	<b>TOTAL des affiches</b>			<b>1</b>
	Panneau 1	Impasse Joseph Guilton/rue des Trois Provinces	panneau	1
	<b>TOTAL des panneaux</b>			<b>1</b>
<b>Montaigu-Vendée</b>	<b>Numéro</b>	<b>Localisation</b>	<b>Type</b>	<b>Nombre</b>
	Affiche 1	Panneau extérieur de la mairie de Montaigu-Vendée	affiche	1
	Affiche 2	Panneau extérieur de la mairie déléguée Boufféré	affiche	1
	Affiche 3	Panneau extérieur de la mairie déléguée La Guyonnière	affiche	1
	Affiche 4	Panneau extérieur de la mairie déléguée St-Hilaire-de-Loulay	affiche	1
	<b>TOTAL des affiches</b>			<b>4</b>
	Panneau 1	Zone commerciale de La Barillère	panneau	1
	Panneau 2	Zone commerciale de La Barillère (partie sud EM)	panneau	1
	Panneau 3	Village de La Perrochère	panneau	1
	Panneau 4	Abbaye de Meslay	panneau	1
<b>TOTAL des panneaux</b>			<b>4</b>	
<b>Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération</b>	<b>Numéro</b>	<b>Localisation</b>	<b>Type</b>	<b>Nombre</b>
	Affiche 1	Panneau extérieur du siège de l'Hôtel d'agglomération	affiche	1
	Affiche 2	Panneau intérieur (A4) /extérieur (A2) de Mon Espace Habitat	affiche	1
<b>TOTAL des affiches</b>			<b>2</b>	

#### Parutions « Presses » :

Le 1<sup>er</sup> avis d'enquête a été publié le 22 mai 2025, dans Ouest-France et Le Courrier Vendéen.  
Le 2<sup>ème</sup> avis d'enquête a été publié le 12 juin 2025, dans Ouest-France et Le Courrier Vendéen.

## 2.4 Chronologie des événements avant l'enquête :

- **Lundi 31 mars 2025** : réception par le Commissaire Enquêteur de sa désignation par le Président du Tribunal Administratif de Nantes sous le N° E25000069/85 ;

- **Lundi 14 avril 2025** : à 10 heures réunion de présentation du projet et de ses enjeux par Madame Manon LEAUTE, Chargée de Planification. La réunion se poursuit pour la planification de l'enquête. M. GRASSET, Vice-Président de l'agglomération en charge de l'urbanisme nous rejoint pour un exposé plus « politique » sur les enjeux de la modification du PLUi. Nous effectuons dans la continuité une visite des lieux concernés par le projet de modification.

- **Lundi 4 avril 2025** : signature de l'arrêté N° ARRAE\_2025\_16 par le Président de Terres de Montaigu, Communauté d'Agglomération, constatant l'absence de la nécessité de réaliser une étude environnementale selon l'avis de la MRAe.

- **Jeudi 17 avril 2025** : signature de l'arrêté N° ARRAE\_2025\_017 par le Président de Terres de Montaigu, Communauté d'Agglomération, portant ouverture de l'enquête publique.

- **Jeudi 22 mai 2025** : publication du 1<sup>er</sup> avis d'enquête publique dans Ouest-France et Le Courrier Vendéen.

- **Mardi 27 mai** : paraphe des dossiers d'enquête dans l'objectif de l'ouverture d'enquête prévue le 6 juin 2025.

## 3. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE :

### 3.1. Chronologie des événements pendant l'enquête :

**Vendredi 6 juin 2025** : permanence du CE de 9h30 à 12h30 à Montaigu-Vendée (Mon Espace Habitat)

-Visite de M. MERLET Florent de l'entreprise POISSON Paysage, venu se renseigner sur le projet de classement d'une partie de son terrain d'entreprise en zone UEC précédemment classée en zone UCA. Il regrette de ne plus pouvoir envisager un projet de maison sur ce terrain.

-Visite de M. POISSON Loïc 4 rue J. MOULIN, à Montaigu-Vendée venu se renseigner sur le classement du fond de sa parcelle. Il a constaté la régularisation en zone UCA.

-Visite de M. BELETEAU, venu se renseigner sur le contenu plus précis de la modification.

-Visite de M. GALLOIS Denis venu se renseigner sur le contenu plus précis de la modification concernant le site de la ZA de la Barillère

-Visite de M. DUCEPT et M. DROUET, venus se renseigner sur le contenu plus précis de la modification concernant le site de la ZA de la Barillère et le STECAL de l'Abbaye de MESLAY

-Visite de M. SOULARD Vincent, venu se renseigner sur les sites de La Perrochère et de l'Abbaye de MESLAY et voir si la création d'un STECAL nouveau sur le site de la ferme des Noelles (St Georges de Montaigu) était imaginable

Toutes ces personnes (7) ont obtenu réponse à leurs questionnements et n'envisagent pas de déposer de contributions.

**Jeudi 12 juin 2025** : publication du 2<sup>-ème</sup> avis d'enquête publique dans Ouest-France et Le Courrier Vendéen.

**Du 6 juin après-midi au 17 juin 2025 :**

Aucune contribution n'a été déposée sur les registres

**Mercredi 18 juin 2025** : 2<sup>ème</sup> permanence du CE de 9h à 12h à La Bruffière

-Visite de courtoisie de M. BREGEON, maire de La Bruffière.

-Visite de M. BROSSARD Bernard demeurant à La Guyonnière venu déposer une demande de reclassement de son terrain en zone constructible (parcelle A 455 à Meslay).

-Visite anonyme d'une personne venue s'assurer que la Maison Bellevue à La Bruffière ne serait pas détruite.

Au final, une seule contribution a été portée au registre d'enquête ce jour par M. BROSSARD.

**Mercredi 18 juin 2025** : 3<sup>ème</sup> permanence du C.E de 14h30 à 17h30 à Montaigu-Vendée (MEH)

Pas de visites, ni courriels, ni courriers reçus.

**Du 18 juin au 20 juin midi** :

Pas de visites, ni courriels, ni courriers reçus.

**Vendredi 20 juin 2025** : 4<sup>ème</sup> et dernière permanence à La Bruffière de 15h30 à 17h30,

-Visite de M. AUBRY, possédant un terrain sur Treize-Septiers au village de La Roche Fleurie. Il souhaitait savoir si son terrain pouvait devenir constructible.

Ce même 20 juin 2025, le commissaire enquêteur a procédé à **la clôture de l'enquête publique et des registres à 17h30**. Il a pu constater qu'il n'y avait qu'une contribution portée sur les registres, qu'il n'y avait pas eu de visites significatives, qu'aucun courriel n'a été adressé, et qu'aucun courrier n'a été reçu durant l'enquête.

### 3.2 Chronologie des événements après clôture des registres d'enquête :

**Jeudi 03 juillet 2025** :

Conformément aux dispositions de l'article 7 de l'arrêté n°ARRAE\_2025\_017 du 17 avril 2025, le commissaire enquêteur remet son procès-verbal de synthèse en mains propres à Monsieur Damien GRASSET, en présence de Madame Manon LEAUTE, afin de lui communiquer les observations écrites et orales recueillies durant l'enquête, en l'invitant à produire leurs observations éventuelles dans un délai maximal de 15 jours.

**Jeudi 10 juillet 2025** : réception par courriel du mémoire en réponse signé par le Président de Terres de Montaigu Communauté d'agglomération. Le document original est réceptionné par courrier en recommandé avec accusé de réception le 15 juillet 2025.

**Mardi 22 juillet 2025 à 14 heures** :

1. Remise du dossier d'enquête, avec registres, rapport, conclusions et avis, à Madame SECHER, élue à la Commission intercommunale Habitat, Urbanisme et Déchets, en présence de Madame Manon LEAUTE Chargée de Planification ;
2. Transmission du rapport, conclusions et avis au Président du Tribunal Administratif de Nantes.

### 3.3 Déroulement :

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.*

### 3.4 Accueil du public :

Durant toute la durée de l'enquête, il était assuré au sein du site "Mon Espace Habitat" de Terres de Montaigu Communauté d'agglomération ainsi qu'en mairie de La Bruffière pendant les heures habituelles d'ouverture au public.

Un poste informatique ainsi que le dossier papier et son registre étaient à la disposition des personnes voulant consulter le projet de Modification N°6 du PLUi de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu.

### 3.5 Clôture de l'enquête :

Le vendredi 20 juin 2025 à 17h30, terme officiel de l'enquête, conformément à l'article 7 de l'arrêté n°ARRAE\_2025\_17 en date du 17 avril 2025, le Commissaire Enquêteur a procédé à la clôture des registres et de l'enquête publique.

## 4. AVIS EMIS PAR LES P.P.A LORS DE L'ELABORATION DES PROJETS ET DE LA PHASE D'ENQUÊTE :

### 4.1 Avis de la MRAe :

Par information à caractère tacite 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 R104-35 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.

### Analyse et commentaires du Commissaire Enquêteur :

*La MRAe confirme, que le projet n'est pas susceptible d'avoir d'incidences notables sur l'environnement et la santé humaine, donc l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale,*

### 4.2 Observations des Personnes Publiques Associées :

#### 4.2.1 : CDPENAF :

Par courrier envoyé en date du 12 mars 2025, la collectivité a saisi la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) afin de lui soumettre le projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu, en application de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme.

Par courriel reçu en date du 26 mars 2025, la CDPENAF a fait part d'une absence de nécessité de saisine de la CDPENAF et de suite donnée à celle-ci.

A ce titre et conformément à la demande de la commission, la collectivité a retiré la saisine relative à ce dossier par courrier en date du 31 mars 2025.

**Analyse et commentaires du Commissaire Enquêteur :**

*Le commissaire enquêteur n'a pas d'observations complémentaires à formuler sur ce positionnement de la CDPENAF*

**4.2.2 Chambre d'Agriculture de la Vendée :**

Par courrier envoyé en date du 12 mars 2025, la collectivité a saisi la Chambre d'Agriculture de la Vendée afin de lui soumettre le projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu, en application de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme.

Par courrier du 30 mai 2025, la Chambre a répondu que le projet de modification n'appelait aucune observation de sa part.

**Analyse et commentaires du Commissaire Enquêteur :**

*Le commissaire enquêteur n'a pas d'observations complémentaires à formuler sur ce positionnement de la Chambre d'Agriculture*

**4.2.3 Syndicat mixte du SCoT du Pays Yon et Vie :** Par courrier daté du 27 mai 2025, le SCoT a fait savoir que le territoire du PLUi modifié étant couverts par un SCoT approuvé, le Syndicat Mixte n'a pas de remarque à formuler sur ce projet.

**Analyse et commentaires du Commissaire Enquêteur :**

*Le commissaire enquêteur n'a pas d'observations complémentaires à formuler sur ce positionnement du SCOT I*

**4.2.4 Commune de La Bruffière :** Par mail du 12 mai 2025, la commune émet un avis favorable au projet sans remarque.

**Analyse et commentaires du Commissaire Enquêteur :**

*Le commissaire enquêteur n'a pas d'observations complémentaires à formuler sur ce positionnement de la commune.*

**4.2.5 Commune de Cugand-La Bernardière :** par courrier du 28 avril 2025, la commune émet un avis favorable sans réserve au projet.

**Analyse et commentaires du Commissaire Enquêteur :**

*Le commissaire enquêteur n'a pas d'observations complémentaires à formuler sur ce positionnement de la commune.*

**4.2.6 : Conseil Départemental de Vendée :** Par courrier du 17 juin 2025, le Département émet un avis favorable au projet de modification mais 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

**Analyse et commentaires du Commissaire Enquêteur :**

*Le commissaire enquêteur demande le point de vue de la collectivité sur ce positionnement du Département.*

4.2.7 : **Mauges Communauté** : Par courrier reçu le 11 juin 2025, Mauges Communauté émet un avis favorable au projet de modification et félicite la collectivité pour son travail exécuté.

**Analyse et commentaires du Commissaire Enquêteur :**

*Le commissaire enquêteur n'a pas d'observations complémentaires à formuler sur ce positionnement de la commune.*

4.2.8 : **SCoT Du Pays du Bocage Vendéen** : Par mail du 20 juin 2025, la structure porteuse du SCoT a fait connaître son absence de remarques sur le projet

**Analyse et commentaires du Commissaire Enquêteur :**

*Le commissaire enquêteur n'a pas d'observations complémentaires à formuler sur ce positionnement du SCoT.*

4.2.9 : **Chambre des Métiers et de l'Artisanat** : Dans un courrier parvenu au porteur de projet le 20 juin 2025, la CMA se déclare favorable sans réserve au projet de modification n° 6 du PLUi.

**Analyse et commentaires du Commissaire Enquêteur :**

*Le commissaire enquêteur n'a pas d'observations complémentaires à formuler sur ce positionnement de la CMA.*

4.2.10 : **Chambre de commerce et d'industrie** : Par courriel du 16 juin 2025 parvenu au porteur de projet, la CCI se déclare favorable sans réserve au projet de modification n° 6 du PLUi.

**Analyse et commentaires du Commissaire Enquêteur :**

*Le commissaire enquêteur n'a pas d'observations complémentaires à formuler sur ce positionnement de la CCI.*

### **4.3 Bilan comptable des observations des PPA :**

La collectivité a adressé 47 demandes d'avis conformément à la procédure de consultation des Personnes Publiques Associées. Le bilan comptable des retours d'avis s'établit comme suit :

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

**Analyse et commentaires du Commissaire Enquêteur :**

*Au final, peu de PPA ont émis un avis sur le projet. Il est probable que le travail collaboratif fait en amont de la procédure et que les sujets sans grands enjeux soient à l'origine de cette situation. Ceci est notamment vrai pour le Préfet et les services de l'Etat.*

**TABLEAU RECAPITULATIF DES AVIS :**

PPA/PPC	Date d'envoi par mail (AR)	Date de réception de l'avis	Nature de l'avis
Préfecture de la Vendée	16/04/2025		
DDTM - Service planification	16/04/2025		
DDTM - Secrétariat CDPENAF	12/03/2025		désistement acté le 09/04/2025
Conseil régional	16/04/2025		
Conseil départemental	16/04/2025	17/06/2025	Absence d'observation / Favorable concernant la Perrochère
Syndicat mixte du Pays du Bocage vendéen	16/04/2025	20/06/2025	Pas de remarque
Chambre d'Agriculture	16/04/2025	30/05/2025	Absence d'observation
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	16/04/2025		Pas de remarque
Chambre de Commerce et d'Industrie	16/04/2025	16/06/2025	Pas de remarque
La Boissière-de-Montaigu	16/04/2025		
La Bruffière	16/04/2025	12/05/2025	Absence d'observation
Cugand-la-Bernardière	16/04/2025	28/04/2025	Favorable
Montaigu-Vendée	16/04/2025		
Treize-Septiers	16/04/2025		
L'Herbergement	16/04/2025		
Montréverd	16/04/2025		
Vieillevigne	16/04/2025		
Les Brouzils	16/04/2025		
Chavagnes-en-Paillers	16/04/2025		
Bazoges-en-Paillers	16/04/2025		
Les Landes-Genusson	16/04/2025		
Tiffauges	16/04/2025		
Remouillé	16/04/2025		
Saint-Hilaire-de-Clisson	r courrier LRAR : 23/04/2025		
Clisson	16/04/2025		
Gétigné	16/04/2025		
Boussay	16/04/2025		
Sèvremoine	16/04/2025		
Mauges Communauté	16/04/2025	11/06/2025	Favorable
Clisson Sèvre et Maine Agglo	16/04/2025		
Communauté de communes de Mortagne sur Sèvre	16/04/2025		
Communauté de communes du Pays de St Fulgent	16/04/2025		
Communauté de Communes du Pays des Herbiers	16/04/2025		
EPTB de la Sèvre Nantaise	16/04/2025		
Syndicat mixte du Pays du Vignoble nantais	16/04/2025		
Syndicat mixte du Pays Yon et Vie	16/04/2025	27/05/2025	Absence d'observation
INAO	16/04/2025		
CNPF	16/04/2025		
Vendée Eau	16/04/2025		
CAUE de la Vendée	16/04/2025		
Vendée Logement	16/04/2025		
Vendée Habitat	16/04/2025		
ADILE Vendée	16/04/2025		
SyDEV	16/04/2025		
SNCF IMMOBILIER	16/04/2025		
Vinci Autoroutes	16/04/2025		
SAFER	16/04/2025		

## 5. ANALYSE DES OBSERVATIONS ET CONTRIBUTIONS :

### 5.1. Etat quantitatif des observations du public :

Pendant ses 4 permanences, le commissaire enquêteur a reçu neuf (9) visites ayant un rapport direct avec l'enquête. Les personnes reçues ont toutes obtenues une réponse à leurs questionnements dont le contenu était plutôt généraliste ou hors champ de l'enquête et basés sur la curiosité déclenchée par la présence des affiches jaunes sur le terrain .

ANALYSE QUANTITATIVE	
Observations orales	9
Inscriptions dans les registres de l'enquête	1
Lettre remise au commissaire enquêteur et annexée au registre	0
Courriels réceptionnés à l'adresse internet de l'enquête	1
Courriers réceptionnés au siège de l'enquête	0
<b>TOTAL</b>	<b>9</b>

### 5.2 Observations du Public, des Associations, etc. :

#### 5.2.1 : Contributions inscrites aux registres :

- **LB 1** : M. BROSSARD Bernard demeurant à La Guyonnière venu déposer une demande de reclassement de son terrain en zone constructible (parcelle A 455 à Meslay).



***Analyse et commentaires du Commissaire Enquêteur :** Je demande à la collectivité qu'elle donne une réponse précise au contributeur dans le cadre du PV de synthèse.*

Le dossier "en ligne" sur le site de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération, de la ville de Montaigu-Vendée et de la commune de La Bruffière a toutefois fait l'objet d'une quarantaine (44) de consultations. Le peu de contributions du public peut s'expliquer par le fait que le territoire a été soumis courant octobre/novembre 2023 à une enquête publique de modification de PLUi qui a 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.

L'information sur l'enquête et ses objets s'est avérée efficace et probablement suffisante pour la population de Montaigu-Vendée et La Bruffière et plus généralement du territoire de Terres de Montaigu, Communauté d'Agglomération.

### 5.3 Points soulevés par le commissaire enquêteur :

5.3.1 : Concernant la modification 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 me pose les questions suivantes : comment seront gérés les problématiques de stationnement et de bruits vis-à-vis des habitants proches du site.

*Analyse et commentaires du Commissaire Enquêteur : Je demande à la collectivité qu'elle m'apporte réponse à ces préoccupations.*

5.3.2 : Par ailleurs, concernant la transformation de la maison « Bellevue » à La Bruffière en logements, il est possible de considérer que ceux-ci généreront la présence d'une dizaine de nouveaux véhicules qui devront pouvoir stationner.

*Analyse et commentaires du Commissaire Enquêteur : Je demande à la collectivité qu'elle m'apporte réponse à cette préoccupation.*

### 5.4 Le Procès-verbal de synthèse :

Conformément au délai imparti, après la clôture des registres d'enquête, le 03 juillet 2025, le procès-verbal de synthèse sur le déroulement de l'enquête et les observations formulées a été remis à Monsieur Damien GRASSET, Vice-Président de Terres de Montaigu Communauté d'agglomération, accompagné de Mme Manon LEAUTE, en l'invitant à produire dans un délai de 15 jours maximum ses observations aux interrogations formulées par le commissaire enquêteur.

Afin de forger ses conclusions motivées avant avis, celui-ci souhaite obtenir le point de vue du porteur de projet sur les observations formulées par les PPA et le public. Le commissaire enquêteur a posé deux questions de sa propre initiative.

### 5.5 Mémoire en réponse aux questions du commissaire enquêteur :

Le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse a été réceptionné par le commissaire enquêteur, par courriel dans les délais impartis le 10 juillet 2025, confirmé par courrier postal en recommandé avec accusé de réception le 15 juillet 2025. Ce mémoire en réponse est signé du vice-président, Monsieur GRASSET et du Président de Terre de Montaigu Communauté d'Agglomération, Monsieur Antoine CHEREAU

Il est précisé que le procès-verbal de synthèse ainsi que le mémoire en réponse de Terres de Montaigu Communauté d'agglomération constituent des annexes au présent rapport d'enquête publique.

Du fait qu'il n'y ait que quatre questions, le PV de synthèse et le mémoire en réponse sont succinctement reproduit ci-dessous :

#### **Modification n° 6 du PLUi de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu :**

**-Question des PPA :** Conseil Départemental de Vendée : Par courrier du 17 juin 2025, le Département émet un avis favorable au projet de modification mais attire l'attention de la collectivité sur les aménagements qu'il sera nécessaire de faire pour l'accès à la future zone UEE du village de La Perrochère, en cas de développement des activités existantes

**Analyse et commentaires du Commissaire Enquêteur :**

*Le commissaire enquêteur demande le point de vue de la collectivité sur ce positionnement du Département.*

**Réponse de la collectivité :**

La collectivité prend acte de la vigilance apportée par le Conseil Départemental.

**Question du public : -LB 1:** M. BROSSARD Bernard demeurant à La Guyonnière venu déposer une demande de reclassement de son terrain en zone constructible (parcelle A 455 à Meslay).



**Analyse et commentaires du Commissaire Enquêteur :** *Je demande à la collectivité qu'elle donne une réponse précise au contributeur dans le cadre du PV de synthèse.*

**Réponse de la collectivité :**

Même si la présente enquête publique ne concerne pas la parcelle cadastrée n°A 455, la collectivité réitère sa réponse déjà réalisée lors :

- du rapport d'enquête publique d'élaboration du PLUi du 20 mai 2019
- de la réponse au courrier du 07 novembre 2019
- du rapport d'enquête publique relatif à la modification n°1 du 23 novembre 2020
- du rapport d'enquête publique relatif à la modification n°2 du 4 décembre 2023
- de la réponse au courrier du 17 octobre 2023
- de la réponse au courrier du 23 janvier 2024
- de la rencontre du 30 mai 2024.

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.

**Commentaires du commissaire enquêteur :**

5.3.1 : 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 me pose les questions suivantes : comment seront gérées les problématiques de stationnement et de bruits vis-à-vis des habitants proches du site ?

Analyse et commentaires du Commissaire Enquêteur : Je demande à la collectivité qu'elle m'apporte réponse à ces préoccupations.

**Réponses de la collectivité :**

Sur le stationnement : 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 et située dans le périmètre du STECAL permettra de suppléer l'offre de 20/30 places de stationnement non imperméabilisées (page 83 de la notice).

Sur la gestion du bruit : L'exploitant du lieu, le producteur, le diffuseur qui dans le cadre d'un contrat a reçu la responsabilité de la sécurité du public, le responsable légal d'une activité se déroulant dans un lieu ouvert au public ou recevant du 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.

Également il est précisé que les activités à titre événementiel qui prendraient place sur ce vaste site de 3 ha seront ponctuelles et concentrées en partie centrale et au Sud-Est du site, limitant les interactions avec les habitations limitrophes. Enfin, les activités de formation et d'hébergement de l'Institut de Meslay existent déjà sur le site depuis de nombreuses années.

5.3.2 : Par ailleurs, concernant la transformation de la maison « Bellevue » à La Bruffière en logements, il est possible de considérer que ceux-ci généreront la présence d'une dizaine de nouveaux véhicules qui devront pouvoir stationner.

Analyse et commentaires du Commissaire Enquêteur : Je demande à la collectivité qu'elle m'apporte réponse à cette préoccupation.

**Réponses de la collectivité :**

Le futur règlement de la zone UAB impose la réalisation d'une place de stationnement par logement créé. Le projet envisageant la création de 5 logements dans sa fourchette haute, 5 places de stationnement seront donc requises à minima. Elles sont prévues d'être réalisées sur la parcelle du projet dans l'angle situé entre la rue des Trois Provinces et l'impasse Joseph Guitton, par un accès depuis l'impasse Joseph Guitton (voir le principe des espaces extérieurs ci-après).

De plus, si le besoin effectif de places de stationnement s'avérerait être plus élevé, une possibilité de foisonnement avec les places publiques disponibles en limite Est du projet peut être envisagée (parcelle cadastrée AE n°103 vers l'école primaire Charles Perrault).

## 6. Analyse du commissaire enquêteur sur le mémoire en réponse :

Les réponses du Président de Terres de Montaigu Communauté d'agglomération aux observations et suggestions des Personnes Publiques Associées et du public sont précises et argumentées.

Aucune question n'est éludée et elles auront reçu une réponse complète, précisant certains points du règlement et explicitant de manière pédagogique et compréhensible par tous les publics.

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

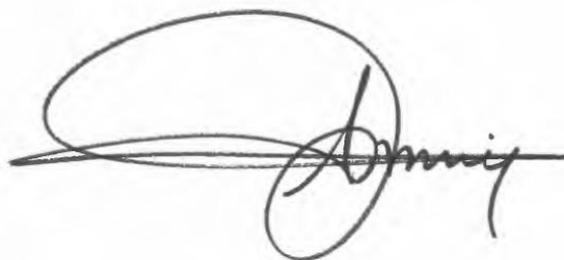
Je considère, en outre, que ces réponses sont de nature à informer le public sur les projets soumis à enquête et leurs enjeux et lui permettre d'en apprécier la légitimité et l'utilité notamment en matière de développement économique, de gestion économe des fonciers pour permettre d'éviter de consommer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

Le présent rapport et ses conclusions et avis motivés ont été remis dans les délais à Madame SECHER, élue de la Commission intercommunale Habitat, Urbanisme et Déchets, représentant le Président de Terres de Montaigu, Communauté d'Agglomération accompagnée de Mme Manon LEAUTE.

Les conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur sont traités séparément dans la deuxième partie de ce rapport dans un document distinct (appelé « Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur pour la modification n°6 du PLUi de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu.

**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 horizontal line extending to the left.

**Commissaire Enquêteur**

## 7.LISTE DES PIECES DU DOSSIER :

1-ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°6 DU PLUI DE L'ANCIENNE COMMUNAUTE DE COMMUNES TERRES DE MONTAIGU :		
<b><u>I- PIECES ADMINISTRATIVES :</u></b>	<b>Date émission</b>	<b>Nomb re de Pages</b>
Note de présentation au titre de l'article R123-8 du Code de	Non daté	23
Désignation du Tribunal Administratif de Nantes n°E24000059/85	31/03/25	2
Arrêté du Président n°ARRAE 2024-046 du 12 décembre 2024 prescrivant la modification n°6 du PLUI	12/12/24	2
Arrêté du Président n°ARRAE_2025_016, constatant l'absence de la nécessité de réaliser une étude environnementale	04/04/25	2
Arrêté du Président n°ARRAE_2025_017 du 17 avril 2025 portant ouverture de l'enquête publique	17/04/25	3
Avis d'enquête publique	Mai 2025	2
Annonces légales du 22 mai 2025 Ouest France et Courrier Vendéen	20/12/24	2
Annonces légales du 12 juin 2025 Ouest France et Courrier Vendéen	12/06/24	2
<b>II- AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES :</b>		
Commune de Cugand la Bernardière	23/04/25	1
Syndicat Mixte du SCoT Pays Yon et Vie	27/05/25	1
Commune de La Bruffière	12/05/25	1
CDPENAF	26/03/25	1
Mauges Communauté	03/06/25	1
Chambre d'Agriculture de la Vendée	30/05/25	1
Conseil Départemental de Vendée	17/06/25	1
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	20/06/25	1
Chambre de commerce et d'industrie	16/06/25	1
SCOT du Pays Vendéen	18/06/25	1
Avis N°PDL-001371 du 27/03/2025 de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale	27/03/25	3
<b>III- LES DOCUMENTS DE L'ENQUÊTE :</b>		
Registres d'enquête publique "Mon Espace Habitat" Montaigu-Vendée et commune de La Bruffière	06/06/25	2x16
Procès-verbal de synthèse	03/07/25	15
Mémoire en réponse de la collectivité au PV de synthèse	10/07/25	17
Certificats d'affichages	20/06/25	5
Rapport- + Annexes	20/07/25	35
Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur	20/07/25	10

## 8 ANNEXES

## 1. Arrêté du Président de Terres de Montaigu Agglomération N° ARRAE\_2025\_017 du 17 avril 2025 :

**TERRES DE  
MONTAIGU**  
Communauté d'agglomération

Envoyé en préfecture le 24/04/2025  
Reçu en préfecture le 24/04/2025  
Publié le 25 AVR. 2025 SLOW  
ID : 085-2025017233-2025017-ARRAE\_2025\_017A-AR

**ARRÊTÉ  
DU PRÉSIDENT**  
N° ARRAE\_2025\_017

### Ouverture d'une enquête publique relative au projet de modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu

Le Président de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération,

Mu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L153-35 et suivants,  
Mu le Code de l'environnement et notamment les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants,  
Mu l'article L123-9 du Code de l'environnement qui permet la réduction à 15 jours de la durée d'enquête publique pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale,  
Mu l'arrêté du Président n°ARRAE\_2024\_048 en date du 12 décembre 2024 prescrivant la modification n°6 du PLUi de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu,  
Mu l'information n°MRAe PDL 001276 / KK AC PP de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) Pays de la Loire en date du 27 mars 2025 selon laquelle elle émet un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale après examen au cas par cas réalisé par la personne publique,  
Mu l'arrêté du Président n°ARRAE\_2025\_016 en date du 07 avril 2025 constatant l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale tel qu'indiqué par l'information de la MRAe et décidant de ne pas réaliser ladite évaluation,  
Mu la notification du projet de modification n°6 aux personnes publiques et les avis reçus dans le cadre de la procédure de consultation,  
Mu la décision n°E25000069/85 du Président du Tribunal Administratif de Nantes en date du 31 mars 2025 désignant Monsieur René ABRÛL, directeur général des services techniques retraité, en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Jean-Yves ALBERT, cadre ERDF-GRDF en retraite, en qualité de commissaire enquêteur suppléant,  
Mu les pièces du dossier,  
Considérant que « Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération » détient les compétences « Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu de carte communale », conformément aux statuts modifiés en date du 03 mars 2025,

### ARRÊTÉ

#### ARTICLE 1 : OBJET ET DURÉE DE L'ENQUÊTE

Une enquête publique relative au projet de modification n°6 du PLUi de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu est organisée **du vendredi 06 juin 2025 à 9h30 au vendredi 20 juin 2025 à 17h30 inclus**, soit une durée réduite de 15 jours consécutifs ; le projet n'étant pas soumis à évaluation environnementale.

La modification n°6 du PLUi porte sur :

- Zone commerciale de La Barrière – Commune de Montaigu-Vendée (communes déléguées Montaigu/Saint-Hilaire-de-Loulay) :
  - Modification de zonage d'une zone urbaine à vocation d'habitat (U3A) 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 bâtiments d'intérêt patrimonial et d'un petit patrimoine bâti (correction d'erreurs matérielles).
- « Maison de Bellevue » – Impasse Joseph Guillon – 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 fait évoluer le rapport de présentation, les règlements écrit et graphique, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Commerce », sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi.

Le dossier d'enquête comporte notamment une notice explicative valant compléments au rapport de présentation, les avis des personnes publiques et de la MRAe.

35 avenue Villebois Mareuil | BP 40306 | 85603 MONTAIGU-VENDEE | Tél. 02 51 46 45 45  
[www.terresdemontaigu.fr](http://www.terresdemontaigu.fr)



### **ARTICLE 2 : PUBLICITE DE L'ENQUETE**

Un avis d'enquête publique sera publié en caractères apparents, 15 jours au moins avant le début de l'enquête et sera rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux (Ouest-France et Le Courrier Vendéen) diffusés dans le département de la Vendée.

Cet avis sera diffusé au moins 15 jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci :

- Par voie d'affiches au siège de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération, à Mon Espace Habitat, en mairies de La Bruffière et de Montaigu-Vendée, en mairies déléguées de Boufféré, La Guyonnière et Saint-Hilaire-de-Loulay (Montaigu-Vendée) et sur les lieux concernés par l'enquête. L'accomplissement de cet affichage sera certifié par les maires de La Bruffière, de Montaigu-Vendée et par le Président de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération.
- Sur les sites internet des communes de La Bruffière, de Montaigu-Vendée et de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération.

### **ARTICLE 3 : DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

**Le siège de l'enquête publique est fixé à Mon Espace Habitat - Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération, 15 Place du Champ de Foire - Montaigu - 85600 MONTAIGU-VENDEE.**

Pendant toute la durée d'enquête, l'ensemble du dossier d'enquête sera disponible sur les sites internet des communes de La Bruffière ([www.labruffiere.fr](http://www.labruffiere.fr)) et de Montaigu-Vendée ([www.montaigu-vendee.com](http://www.montaigu-vendee.com)) et de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération ([www.terresdemontaigu.fr](http://www.terresdemontaigu.fr)).

Le public pourra prendre connaissance du dossier en version papier en mairie de La Bruffière et à Mon Espace Habitat, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, à l'exception des dimanches et des jours fériés. Le dossier sera également disponible en version numérique au siège de l'enquête situé à Mon Espace Habitat, sur un poste informatique mis à disposition.

Le public pourra formuler ses observations sur les registres d'enquête ouverts à cet effet en mairie de La Bruffière et à Mon Espace Habitat, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, à l'exception des dimanches et des jours fériés. Les registres papiers seront composés de feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur.

Chacun pourra également consigner ses observations de la manière suivante :

- Par courrier adressé à  
Monsieur le commissaire enquêteur  
Mon Espace Habitat - Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération  
15 Place du Champ de Foire - Montaigu - 85600 MONTAIGU-VENDEE
- Par courriel à l'adresse suivante : [plu@terresdemontaigu.fr](mailto:plu@terresdemontaigu.fr) en rappelant la référence « Enquête publique ».

Seront prises en compte, les observations parvenues pendant la durée d'enquête fixée du **vendredi 06 juin 2025 à 9h30 au vendredi 20 juin 2025 à 17h30 inclus**, cachet de la Poste faisant foi pour les contributions adressées par courrier.

Les observations transmises sur les registres papier, par courrier ou par courriel seront consultables à Mon Espace Habitat dans les meilleurs délais et pendant toute la durée de l'enquête.

Les observations transmises par courriel seront consultables sur les sites internet des communes de La Bruffière et de Montaigu-Vendée et de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération dans les meilleurs délais et pendant toute la durée de l'enquête.

Les données personnelles type adresse postale, adresse mail, téléphone seront masquées. Seuls les noms, prénoms et texte de l'observation resteront visibles, excepté pour les contributions anonymes.

Les observations et propositions du public pourront être communiquées à toute personne, à ses frais, qui en fait la demande durant toute la durée de l'enquête.

### **ARTICLE 4 : DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Par décision du Tribunal Administratif de Nantes N°E25000069/85 en date du 31 mars 2025, Monsieur Rémi ABRIOL a été désigné en qualité de commissaire enquêteur. Monsieur Jean-Yves ALBERT a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant. Ils sont tous deux inscrits sur la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur 2025.

Envoyé en préfecture le 24/04/2025
Reçu en préfecture le 24/04/2025
Publié le 25 AVR. 2025 <i>SLO</i>
ID : 085-202070223-20250417-ARRAE_2025_017A-AR

#### **ARTICLE 5 : PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Le commissaire enquêteur recevra en personne les observations écrites et/ou orales du public, les :

Date	Horaires	Lieu
Vendredi 06 juin 2025	9h30 à 12h30	Mon Espace Habitat
Mercredi 18 juin 2025	9h00 à 12h00	Mairie de La Bruffière
Mercredi 18 juin 2025	14h30 à 17h30	Mon Espace Habitat
Vendredi 20 juin 2025	15h30 à 17h30	Mairie de La Bruffière

#### **ARTICLE 6 : INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES**

Toute information sur le dossier d'enquête peut être obtenue auprès de Mon Espace Habitat, responsable du projet, au 02.51.46.46.14 ou par voie postale, à Mon Espace Habitat, Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération, 15 Place du Champ de Foire - Montaigu - 85600 MONTAIGU-VENDÉE en rappelant la référence « Enquête publique » ou par courriel à l'adresse suivante : [plus@terresdemontaigu.fr](mailto:plus@terresdemontaigu.fr) en rappelant la référence « Enquête publique ».

#### **ARTICLE 7 : CLOTURE DE L'ENQUÊTE**

À l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête seront clos et signés par le commissaire enquêteur. Celui-ci rencontrera, dans la huitaine, le responsable du projet et lui communiquera ses observations consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet disposera d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

#### **ARTICLE 8 : RAPPORT ET CONCLUSIONS**

Le commissaire enquêteur établira un rapport qui relatara le déroulement de l'enquête et examinera les observations recueillies. Ce rapport comportera notamment la liste des pièces du dossier d'enquête, une synthèse des observations et une analyse des propositions et, le cas échéant, les réponses apportées par le responsable du projet.

Il consignera, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserve ou défavorables au projet. Il remettra dans un délai de 30 jours après la clôture de l'enquête, son rapport et ses conclusions motivées, ainsi que les registres d'enquête à Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération.

Pendant un an, à compter de la réception du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, toute personne intéressée pourra en prendre connaissance en mairie de La Bruffière et à Mon Espace Habitat et sur les sites internet des communes de La Bruffière et de Montaigu-Vendée et de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération.

#### **ARTICLE 9 : DÉCISION À PRENDRE AU TERME DE L'ENQUÊTE**

Au terme de l'enquête, la modification n°6 du PLUI de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu pourra être approuvée par délibération de l'organe délibérant de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération. Le projet pourra être éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques qui seront joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, avant son approbation.

#### **ARTICLE 10 : EXECUTION**

Le Président de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération, les maires de La Bruffière et de Montaigu-Vendée, ainsi que le commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont une copie leur sera adressée, ainsi qu'au Président du Tribunal Administratif de Nantes.

Certifié exécutoire par le Président, compte tenu de la réception en Préfecture et de sa publication et/ou de sa notification.

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nantes (1, allée de/le Goulette - CS 24111 - 44041 NANTES Cedex) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification.

Fait à Montaigu-Vendée

Le Président,  
Antoine CHEREAU

Signé électroniquement par Antoine  
Chereau  
Date de signature : 17/04/2025  
Qualité : Président de Terres de  
Montaigu Communauté  
d'agglomération



## 2. Parutions dans la presse : -22 mai 2025 : Ouest-France et Courrier Vendéen :

**MEDIALEX**  
Secrétariat juridique des sociétés

### ATTESTATION DE PARUTION

*Cette attestation vous est adressée sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure. Médialex peut être amené à vous adresser une attestation de parution modifiée après vérification de vos données saisies (modification de date de parution, de journal en cas d'habilitation partielle mal renseignée, de périodicité du journal ...).*

De la part de : Nelly Hardy  
Identifiant annonce : 22278129 / Zone 20  
Numéro d'ordre : 7407346701

Rennes,  
Le 14/05/2025

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital de 480 000 Euros, représentée David SHAPIRO, déclarons avoir reçu ce jour par voie électronique de :

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION TERRES DE MONTAIGU**

Date	Support	Département
Le 22 mai 2025	Ouest-France (support papier)	85 - VENDEE
Date	Support	Département
Le 22 mai 2025	Courrier Vendéen (support papier)	85 - VENDEE

## -12 juin 2025 : Ouest-France et Courrier Vendéen :

### ATTESTATION DE PARUTION

*Cette attestation vous est adressée sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure. Médialex peut être amené à vous adresser une attestation de parution modifiée après vérification de vos données saisies (modification de date de parution, de journal en cas d'habilitation partielle mal renseignée, de périodicité du journal ...).*

De la part de : Claire Achard  
Identifiant annonce : 22318047 / Zone 20  
Numéro d'ordre : 7408080901

Rennes,  
Le 20/05/2025

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital de 480 000 Euros, représentée David SHAPIRO, déclarons avoir reçu ce jour par voie électronique de :

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION TERRES DE MONTAIGU**

Le texte d'annonce légale ci-dessous :

Cette annonce d'enquête publique 2ème avis paraîtra :

Date	Support	Département
Le 12 juin 2025	Ouest-France (support papier)	85 - VENDEE
Date	Support	Département
Le 12 juin 2025	Courrier Vendéen (support papier)	85 - VENDEE

David SHAPIRO  
Représentant permanent de Médialex

### 3. Attestations d'affichage :



## CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Monsieur Florent LIMOUZIN, Maire de MONTAIGU-VENDÉE, atteste avoir fait procéder à l'affichage de l'arrêté n°ARRAE\_2025\_017 en date du 17 avril 2025 portant ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu, du 25 avril 2025 au 20 juin 2025 inclus, sur :

- Le panneau d'affichage extérieur de la Mairie/mairie déléguée de :

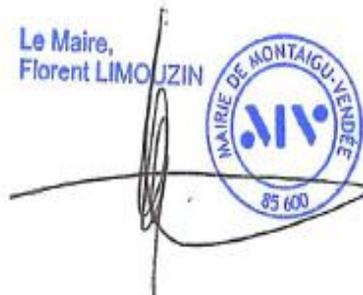
- Montaigu
- Boufféré
- La Guyonnière
- Saint-Hilaire de Loulay

- Sur le site internet de la commune de Montaigu-Vendée.

Fait pour servir et valoir ce que de droit,

A Montaigu, le 20 juin 2025

Le Maire,  
Florent LIMOUZIN





**CERTIFICAT D’AFFICHAGE**

Je soussigné Jean-Michel BREGEON, Maire de LA BRUFFIERE, atteste avoir fait procéder à l’affichage des avis d’enquête publique relatifs à l’enquête publique concernant la modification n°6 du Plan Local d’Urbanisme intercommunal (PLUi) de l’ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu, qui s’est déroulée du 6 juin 2025 au 20 juin 2025 inclus, dans les lieux suivants :

Numéro	Localisation	Type	Nombre
Affiche 1	Panneau extérieur de la mairie	affiche	1
<b>TOTAL des affiches</b>			<b>1</b>
Panneau 1	Impasse Joseph Guillon/rue des Trois Provinces	panneau	1
<b>TOTAL des panneaux</b>			<b>1</b>

Fait pour servir et valoir ce que de droit,

A La Bruffière, le 26 juin 2025.

Le Maire,  
Jean-Michel BREGEON



**CERTIFICAT D’AFFICHAGE**

Je soussigné Jean-Michel BREGEON, Maire de LA BRUFFIERE, atteste avoir fait procéder à l’affichage de l’arrêté n°ARRAE\_2025\_017 en date du 17 avril 2025 portant ouverture de l’enquête publique relative à la modification n°6 du Plan Local d’Urbanisme intercommunal (PLUi) de l’ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu, du 25 avril 2025 au 20 juin 2025 inclus, sur :

- Le panneau d’affichage extérieur de la Mairie.
- Sur le site internet de la commune.

Fait pour servir et valoir ce que de droit,

A La Bruffière, le 26 juin 2025.

Le Maire,  
Jean-Michel BREGEON





## CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Florent LIMOUZIN, Maire de MONTAIGU-VENDÉE (Vendée), atteste avoir fait procéder à l’affichage des avis d’enquête publique relatifs à l’enquête publique concernant la modification n°6 du Plan Local d’Urbanisme intercommunal (PLUi) de l’ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu, qui s’est déroulée du 6 juin 2025 au 20 juin 2025 inclus, du 22 mai 2025 au 20 juin 2025 inclus, dans les lieux suivants :

Numéro	Localisation	Type	Nombre
Affiche 1	Panneau extérieur de la mairie de Montaigu-Vendée	affiche	1
Affiche 2	Panneau extérieur de la mairie déléguée Boufféré	affiche	1
Affiche 3	Panneau extérieur de la mairie déléguée La Guyonnière	affiche	1
Affiche 4	Panneau extérieur de la mairie déléguée St-Hilaire-de-Loulay	affiche	1
<b>TOTAL des affiches</b>			<b>4</b>
Panneau 1	Zone commerciale de La Barillère	panneau	1
Panneau 2	Zone commerciale de La Barillère (partie sud)	panneau	1
Panneau 3	Village de La Perrochère	panneau	1
Panneau 4	Abbaye de Meslay	panneau	1
<b>TOTAL des panneaux</b>			<b>4</b>

Fait pour servir et valoir ce que de droit,

A Montaigu-Vendée, le 20 juin 2025

Le Maire,  
Florent LIMOUZIN



Mairie de Montaigu-Vendée  
Hôtel de Ville  
Place de l'Hôtel de Ville  
Montaigu  
85400 MONTAIGU-VENDÉE  
mairie@montaigu-vendee.com  
www.montaigu-vendee.com

# TERRES DE MONTAIGU

Communauté d'agglomération

## CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Monsieur Antoine CHEREAU, Président de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération, atteste avoir fait procéder à l'affichage des avis d'enquête publique relatifs à l'enquête publique concernant la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu, du 6 juin 2025 au 20 juin 2025 inclus, du 22 mai 2025 au 20 juin 2025 inclus, dans les lieux suivants :

Numéro	Localisation	Type	Nombre
Affiche 1	Panneau extérieur siège Hôtel d'agglomération	affiche	1
Affiche 2	Panneau extérieur siège Mon Espace Habitat	affiche	1
Affiche 3	Panneau intérieur Mon Espace Habitat	affiche	1
Affiche 4	Site internet Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération	affiche	1
<b>TOTAL affiches</b>			<b>4</b>

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

A Montaigu-Vendée, le 20 juin 2025

Le Président  
Antoine CHEREAU

