

DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE

ENQUÊTE PUBLIQUE



ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR :

**Le projet d'extension du Parc d'Activités des Marches de Bretagne -
Landes de Roussais, situé sur la commune de Montaigu-Vendée.**

Réalisée du 15 octobre 2025 au 15 novembre 2025.

RAPPORT D'ENQUÊTE

Commissaire Enquêteur : Jacques PROUST

Suppléant : Claude GRELIER

SOMMAIRE

1	Introduction	4
1.1	Avant-propos	4
1.2	Objet de l'enquête	4
2	Présentation du projet	4
2.1	Localisation du projet	4
2.2	Site d'implantation du projet	5
2.3	Contexte du projet.....	6
2.4	Objectifs et principaux impacts du projet	6
2.4.1	Développement économique et offre foncière	6
2.4.2	Cohérence territoire et urbanisme	6
2.4.3	Intégration environnementale et gestion durable	7
2.4.4	Impacts agricoles.....	7
2.4.5	Phase d'exécution des travaux	7
2.5	Données financières et économiques du projet	8
2.5.1	Contexte et importance économique du territoire	8
2.5.2	Superficies et commercialisation du projet	8
2.5.3	Dispositions financières et participation des acquéreurs	9
2.5.4	Optimisation économique et qualité environnementale	9
2.5.5	Contributions économiques du projet d'extension	9
2.6	Mesures d'évitement et de réduction des impacts environnementaux	9
2.6.1	Évitement et réduction des impacts sur le milieu naturel	9
2.6.2	Réduction des nuisances et des pollutions	10
3	Cadre légal et réglementaire.....	10
3.1	Contexte environnemental.....	11
3.1.1	Milieu physique et hydrologique	11
3.1.2	Milieu naturel et biodiversité.....	12
3.1.3	Milieu humain et paysager.....	13
3.2	Compatibilité du projet avec les règles d'urbanisme, plans et programmes.....	13
3.2.1	Conformité aux règles d'urbanisme local	13
3.2.2	Compatibilité avec les plans et programmes	13
3.2.3	Procédures d'autorisation du permis d'aménager.....	14
3.3	Contenu du dossier d'enquête	14
3.3.1	Pièces relatives à l'enquête publique.....	14
3.3.2	Documents relatifs à la demande du permis et autorisation environnementale.....	15
3.3.3	Documents relatifs aux avis des services	16

4	Organisation de l'enquête	16
4.1	Acte générateur de l'enquête	16
4.2	Planification de l'enquête	17
4.2.1	Dates et durée de l'enquête	17
4.2.2	Lieu, dates et horaires des permanences	17
4.3	Publicité	17
4.3.1	Publicité par voie de presse	17
4.3.2	Publicité par voie d'affichage et par Internet.....	17
4.4	Moyens mis à la disposition du public	18
4.4.1	Dossier d'enquête	18
4.4.2	Moyens d'intervention du public.....	18
4.4.3	Déroulement chronologique de l'enquête.....	18
5	Avis des Personnes Publiques Associées.....	19
5.1	Liste des Services consultés.....	19
5.2	Synthèse des avis fournis par les services publics consultés	20
6	Procès-verbal des observations	21
6.1	Observations du public.....	21
6.2	Observations émises par le commissaire enquêteur	21
7	Analyse du Mémoire en réponse du porteur du projet.....	22
7.1.1	Sécurité - Défense Extérieure Contre l'Incendie	23
7.1.2	Impacts agricoles et compensation	24
7.1.3	Contexte du parc d'activités existant	25
7.1.4	Impact sur le milieu naturel	25
8	Composition des pièces du dossier définitif	27
9	Annexes.....	29
9.1	Annexe 1 : Affichage et publicité	30
9.2	Annexe 2 : Copie d'un extrait du procès-verbal de synthèse des observations.....	33
9.3	Annexe 3 : Copie de la lettre de remise du mémoire en réponse du porteur du projet	34

1 INTRODUCTION

1.1 AVANT-PROPOS

À la demande du maire de la commune de Montaigu-Vendée et par décision N° E25000162/ 85 du 24 juillet 2025, le président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné M. Jacques PROUST en qualité de commissaire enquêteur ainsi que M. Claude GRELIER en qualité de commissaire enquêteur suppléant. Le commissaire enquêteur doit conduire l'enquête publique portant sur la demande d'un Projet d'extension du Parc d'Activités des Marches de Bretagne - Landes de Roussais, situé sur la commune de Montaigu-Vendée, commune déléguée de Saint-Hilaire-De-Loulay.

En tant que commissaire enquêteur, j'ai accepté cette mission en garantissant mon impartialité, n'ayant aucun intérêt personnel ou professionnel dans ce projet, conformément à l'article L.123-5 du code de l'environnement.

À partir des documents qui m'ont été communiqués, le recueil et l'examen des observations, des avis des services et des collectivités, j'ai rédigé ce rapport d'enquête qui présente le déroulement de l'enquête publique citée en référence.

Dans un autre document séparé, j'ai consigné mes conclusions motivées et mon avis relatif à ce projet. Celui-ci constitue une deuxième partie indissociable de l'enquête publique.

Dans ce rapport certaines illustrations et extraits de textes peuvent provenir du dossier de présentation consultable durant l'enquête publique.

1.2 OBJET DE L'ENQUÊTE

Conformément à l'article L.123-2 du Code de l'Environnement tout projet d'aménagement soumis à une autorisation environnementale est légalement soumis à une enquête publique.

Elle a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement.

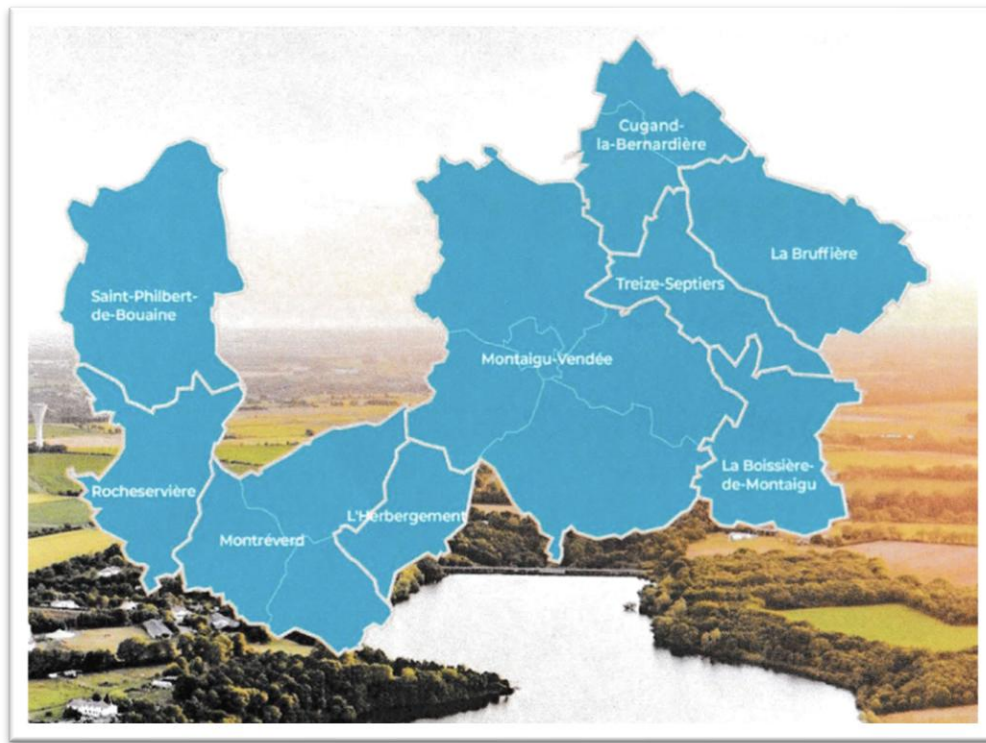
L'enquête est organisée pour permettre la consultation du public sur le projet à la suite du dépôt d'une demande de permis d'aménager n°0851462500002 par Terres de Montaigu, Communauté d'Agglomération.

Au terme de l'enquête, l'autorité compétente pourra décider de la délivrance du permis d'aménager, éventuellement après modification, en tenant compte des conclusions du commissaire enquêteur et des avis des services extérieurs.

2 PRÉSENTATION DU PROJET

2.1 LOCALISATION DU PROJET

Le projet d'extension concerne le Parc d'Activités des Marches de Bretagne – Landes de Roussais. Il est localisé sur le territoire de la commune de Montaigu-Vendée, plus spécifiquement dans la commune déléguée de Saint-Hilaire-de-Loulay. La Communauté d'Agglomération Terres de Montaigu représente un pôle économique majeur du Sud-Loire de plus de 50 000 habitants, jouissant d'un fort dynamisme et d'une bonne accessibilité avec une économie diversifiée. Elle représente 36% des postes salariés dans l'industrie et constitue le premier bassin industriel de Vendée.



Territoire Communauté d'Agglomération, Terres de Montaigu – Source : Présentation du Projet

L'emplacement du projet se situe à environ 5 km au Nord du centre-ville de Montaigu-Vendée et à 25 km au Sud de Nantes. Il est longé à l'Ouest par la route de la Huberdière, il est aussi bordé par une haie bocagère.

2.2 SITE D'IMPLANTATION DU PROJET

Le site d'implantation du projet d'extension est situé sur un terrain, sans construction actuelle. Cette extension porte sur un espace de près de 10 hectares, en continuité Nord-Est du parc existant. Celle-ci est majoritairement composée de champs cultivés, incluant deux parcelles de prairies temporaires et une parcelle en prairie permanente. La parcelle centrale, encadrée par deux haies, qui tenait lieu de piste de motocross n'est pas exploitée.

Il est prévu que cet aménagement soit structuré en 3 lots cessibles destinés à accueillir des activités économiques industrielles et logistiques.

Le site se caractérise par un profil altimétrique peu marqué, avec un dénivelé d'environ 8 mètres.

Au Nord, le périmètre est délimité par une bande boisée et un cours d'eau. La zone d'implantation du projet n'est concernée par aucun périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager, ni par des périmètres de protection de l'eau, destinée à la consommation humaine.

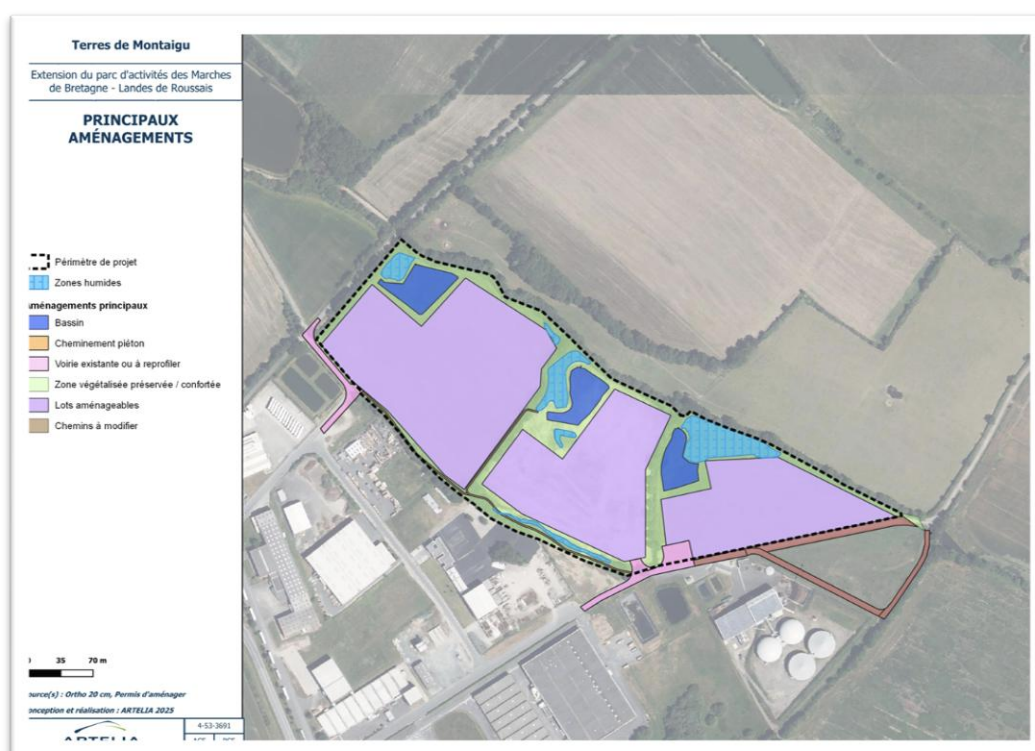
La zone présente des enjeux écologiques notables, notamment la présence de zones humides identifiées et de mares, bien que le projet actualisé ait réussi à éviter l'impact direct sur la zone humide de type saussaie et la mare existante.

Le terrain est classé en Zone 1AUEi (zone à vocations économiques industrielles et logistiques) sur le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). Les habitations de tiers les plus proches se situent à environ 500 mètres au Nord et à l'Est des limites du projet.

2.3 CONTEXTE DU PROJET

Le projet d'extension du Parc d'Activités des Marches de Bretagne est porté par la Communauté d'Agglomération Terres de Montaigu. L'objectif est de développer l'offre de surfaces productives, notamment pour les activités industrielles et logistiques. Soumis à une évaluation environnementale, le projet fait l'objet d'un permis d'aménager qui a été déposé le 10 avril 2025.

À la suite d'un avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Pays de Loire de janvier 2024 (n° PDL-2023-7511), le plan d'aménagement a été modifié afin d'intégrer des mesures d'évitement, notamment l'abandon d'une voirie de desserte interne pour préserver les zones humides, la mare existante, ainsi que l'abattage d'arbres et de haies, confirmant la démarche d'intégration environnementale du porteur du projet.



Version revue du projet d'extension – Source : Résumé technique de l'étude d'impact

2.4 OBJECTIFS ET PRINCIPAUX IMPACTS DU PROJET

2.4.1 DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET OFFRE FONCIÈRE

Ce projet est porté par la Communauté d'Agglomération Terres de Montaigu. L'objectif principal de celui-ci est d'étendre la zone d'activités existante afin de développer l'offre de surfaces productives pour l'accueil d'activités industrielles et logistiques. L'extension représentera une surface cessible d'environ 7 hectares qui sera destinée à générer des retombées économiques positives et la création d'emplois.

2.4.2 COHÉRENCE TERRITOIRE ET URBANISME

La zone d'extension est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°35 et vise à renforcer la dimension intercommunale et à assurer l'intégration du parc comme un véritable

quartier de la commune. Cet axe implique l'optimisation du foncier, la hiérarchisation des voies et la création de liaisons pour les mobilités douces (piétons et cycles) pour améliorer les connexions.

2.4.3 INTÉGRATION ENVIRONNEMENTALE ET GESTION DURABLE

Le projet est encadré par la démarche Éviter, Réduire, Compenser (ERC). Cette démarche d'évitement permet de préserver la zone humide de type saussaie et la mare existante. La gestion des eaux pluviales, rendue nécessaire par l'imperméabilisation des sols, passe par la construction de trois bassins de rétention (dont les volumes sont de 1 485 m³, 920 m³ et 900 m³) connectés par des noues végétalisées. De plus, la collectivité vise le maintien et le renforcement de la trame bocagère en périphérie.

En complément, le projet comprend la modification d'un chemin local pour assurer la desserte. Une partie du chemin menant au lieu-dit « La Mongie » sera déviée et une voirie de jonction sera créée. Cette nouvelle voirie sera à double sens. Elle sera encadrée d'un côté par un espace vert et de l'autre par une noue pour la gestion des eaux pluviales.

Le parc d'activités, qui permettra la réalisation de 3 lots cessibles, s'appuiera ainsi sur le prolongement des cheminements existants et sera connecté à la RD 137 via le giratoire déjà en place. Les lots 2 et 3 seront desservis par la rue André-Charles Boulle et le lot 1 par la rue Jean Perrin.

2.4.4 IMPACTS AGRICOLES

L'implantation du projet se fait sur des terrains agricoles, entraînant la transformation de 6,39 hectares de ces surfaces. Pour pallier cet impact, évalué potentiellement modéré à fort initialement, une Étude Préalable Agricole (EPA) a été menée pour définir des mesures de compensation individuelles et collectives. L'étude a été présentée à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) le 9 juillet 2025, qui a émis un avis favorable sous réserve que la Communauté d'Agglomération consigne une somme de 83 985,33 € auprès de la Banque des Territoires pour financer les actions de compensations collectives. Grâce à ces mesures, l'impact résiduel sur l'activité agricole est estimé devenir « faible » à « très faible ».

2.4.5 PHASE D'EXÉCUTION DES TRAVAUX

Les travaux d'équipement public (voirie, assainissement, réseaux) sont prévus en deux phases :

- Phase provisoire : Elle est dédiée à la viabilisation et à la desserte des lots à construire. Elle comprendra notamment l'installation du chantier, le terrassement, la construction des réseaux d'eaux pluviales et des noues, l'adduction d'eau potable, la réalisation des réseaux souples (éclairage, moyenne tension, télécommunication), la pose des poteaux incendie, la construction du corps de chaussée avec un revêtement provisoire et la réalisation des espaces verts (engazonnements et plantations en périphérie).
- Phase définitive : Elle sera réalisée après la construction des bâtiments sur les lots. Elle inclura la pose des bordures, le reprofilage de la voirie et la réalisation des revêtements de voirie définitifs. Les aménagements paysagers le long de la voirie à créer seront également réalisés lors de cette phase de finition.

Un dispositif de suivi des mesures en faveur des milieux naturels est prévu sur une durée de 30 ans.



Plan cible du projet – Source : Dossier de l'enquête

2.5 DONNÉES FINANCIÈRES ET ÉCONOMIQUES DU PROJET

La synthèse des données financières et économiques, essentiellement qualitatives, relatives au projet d'extension du Parc d'Activités des Marches de Bretagne s'articule autour des volets principaux suivants : l'importance économique du territoire, la dimension du projet et les implications financières pour la collectivité comme pour les futurs acquéreurs.

2.5.1 CONTEXTE ET IMPORTANCE ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

Le projet est porté par la Communauté d'Agglomération Terres de Montaigu, reconnue comme un pôle économique majeur du Sud-Loire. Ce territoire se distingue par son dynamisme économique avec un taux d'activité de 92 %, comptant plus de 3 200 entreprises et près de 25 000 emplois.

Le Parc d'Activités des Marches de Bretagne est déjà un site important, il s'agit du deuxième parc industriel de Terres de Montaigu. Il représente à lui seul 890 emplois et 36 établissements. Il est commercialisé à 88 % sur une surface totale de 95 hectares et est labellisé "clé en main".

2.5.2 SUPERFICIES ET COMMERCIALISATION DU PROJET

L'extension du parc d'activités prévoit la commercialisation de 3 lots cessibles. La superficie cessible totale des lots 1 à 3 est d'environ 7 hectares (ce chiffre sera définitif après bornage). Les superficies à construire des lots cessibles sont réparties comme suit :

- Lot n° 1 d'une surface de 31514 m².
- Lot n° 2 d'une surface de 20172 m².
- Lot n° 3 d'une surface de 17561 m².

La superficie de plancher maximale envisagée est de 56 400 m². La constructibilité sera déterminée lors de la vente de chaque lot, avec l'engagement de la collectivité de fournir un certificat à chaque acquéreur.

2.5.3 DISPOSITIONS FINANCIÈRES ET PARTICIPATION DES ACQUÉREURS

Les futurs acquéreurs seront responsables de plusieurs frais de raccordement et d'aménagement :

- Assainissement eaux usées.
- Assainissement eaux pluviales.
- Alimentation en eau potable.
- Alimentation électrique (Basse Tension /Moyenne Tension) et téléphonique.

En matière de défense incendie, les acquéreurs auront la possibilité de créer des surprofondeurs dans les bassins d'orage afin d'assurer un système anti-incendie complémentaire.

2.5.4 OPTIMISATION ÉCONOMIQUE ET QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Le règlement du projet encourage l'optimisation des coûts et de l'utilisation du foncier. La recherche d'optimisation du foncier et de la qualité architecturale est considérée comme un atout pour l'attractivité de l'entreprise. Les acquéreurs sont incités à mutualiser :

- Certains équipements tels que les parkings, la gestion des eaux pluviales et la défense incendie.
- Des services (salles de réunion, restauration collective, gestion des déchets) pour maîtriser et optimiser les coûts de fonctionnement.

La collectivité préconise des modèles de constructions à bas niveau d'émission CO₂. L'implantation de panneaux photovoltaïques sur toiture est souhaitée.

2.5.5 CONTRIBUTIONS ÉCONOMIQUES DU PROJET D'EXTENSION

Le parc d'activités est globalement perçu comme un moteur de retombées économiques. On peut ainsi considérer que pour les phases suivantes :

- Phase de construction : La réalisation du projet générera des bénéfices à l'échelle locale, notamment grâce au recours à des entreprises du territoire et à la création d'activités dans le secteur du bâtiment et des travaux publics. Les travaux contribueront également à dynamiser l'économie environnante, par exemple dans les domaines de l'hôtellerie et de la restauration.
- Phase d'exploitation : L'installation de nouvelles entreprises au sein du parc constituera un levier de création d'emplois et de retombées économiques durables pour la Communauté d'Agglomération Terres de Montaigu.

L'extension envisagée s'inscrit dans un secteur qui a déjà démontré son potentiel en matière de développement de l'emploi. Le Parc d'Activités des Marches de Bretagne a permis la création de 450 emplois au cours des sept dernières années.

2.6 MESURES D'ÉVITEMENT ET DE RÉDUCTION DES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

2.6.1 ÉVITEMENT ET RÉDUCTION DES IMPACTS SUR LE MILIEU NATUREL

Les pièces du dossier d'enquête décrivent en détail les actions entreprises pour éviter ou réduire les impacts environnementaux, mais sans en présenter une estimation des coûts.

L'évitement et la réduction des impacts hydrauliques et géologiques reposent essentiellement sur la conception des ouvrages de gestion des eaux pluviales suivants :

- Trois bassins de rétention de : 1 485 m³ pour le lot n°1, 920 m³ pour le lot n°2 et 900 m³ pour le lot n°3.
- Chaque bassin de gestion des eaux pluviales intégrera un volume de 500 m³ pour assurer la défense incendie.
- L'aménagement de noues engazonnées et de dispositifs de prétraitement des eaux pour les activités polluantes.

Les actions suivantes permettront d'éviter et de réduire les impacts sur le milieu naturel :

- L'abandon de la création d'une voirie de desserte interne qui permettra d'éviter les impacts directs sur la zone humide de type saussaie et la mare existante.
- La préservation des haies bocagères en périphérie et la création d'espaces verts, qui resteront propriété de la Communauté d'Agglomération Terres de Montaigu et seront gérés par celle-ci.
- Le phasage des travaux en dehors des périodes de reproduction sensibles pour la faune, notamment les oiseaux et les chiroptères.
- La mise en place de nichoirs et murets en pierre le long des cheminements piétonniers.

2.6.2 RÉDUCTION DES NUISANCES ET DES POLLUTIONS

Par ailleurs des actions relatives à la réduction des nuisances et des pollutions seront mises en place, avec :

- L'établissement de cahiers des charges stricts pour les entreprises de chantier afin de réduire les émissions de poussières, limiter le bruit et les vibrations lors des travaux.
- Le choix de matériaux de clôtures de couleur grise pour limiter l'impact visuel.
- La réalisation d'un état des lieux des routes empruntées par les engins de chantier, avec l'engagement du porteur du projet à financer les réfections si des dégradations sont démontrées.

3 CADRE LÉGAL ET RÉGLEMENTAIRE

Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements, qu'ils soient réalisés par des personnes publiques ou privées et qui nécessitent une évaluation environnementale, doivent faire l'objet d'une enquête publique. Le cadre légal et réglementaire de ce projet d'extension est principalement défini par le droit de l'urbanisme, le droit de l'environnement et les procédures de consultation du public.

Voici la description des procédures réglementaires et des documents cadres auxquels le projet est soumis.

L'opération fait l'objet d'une demande de permis d'aménager :

- Le dossier de permis d'aménager est déposé conformément à l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme.
- Le projet consiste en un lotissement.
- Le demandeur est la Communauté d'Agglomération Terres de Montaigu.

Procédures environnementales obligatoires qui ont été mises en œuvre :

- Le projet est concerné par plusieurs réglementations environnementales en raison de sa nature et de son emprise. Avec une surface totale de 9,89 hectares, il relève de la rubrique « 39 b » du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'Environnement et doit à ce titre faire l'objet d'une évaluation environnementale.
- Il est également soumis à une déclaration au titre de la loi sur l'eau de la rubrique « 2.1.5.0 », du fait des rejets d'eaux pluviales générés par l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet inférieur à 20 hectares. Dans ce cadre, l'étude d'impact inclut une déclaration au titre de la loi sur l'eau.

3.1 CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

Le contexte environnemental du projet est décrit en détail dans l'étude d'impact dans sa version actualisée de mars 2025. Le site présente des enjeux à la fois pour le milieu physique et hydrologique, le milieu naturel, la biodiversité et le paysage, ainsi que des interactions avec le milieu humain.

3.1.1 MILIEU PHYSIQUE ET HYDROLOGIQUE

Topographie et sous-sol :

- La zone se trouve sur un plateau agricole, caractérisé par un relief peu marqué. Le sol est composé principalement de champs cultivés.
- Le sous-sol est majoritairement granitique, avec une partie composée de formations sablo-argileuses à gravier et galets. Le site est concerné par un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Ceci constitue un enjeu modéré. Des mesures de construction adaptées seront mises en place.

Climat et hydrologie :

- Le climat est de type océanique, caractérisé par des précipitations irrégulières et des températures douces.
- L'aménagement s'inscrit dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin de la Sèvre Nantaise. La qualité des eaux de surface est jugée au minimum moyenne. Le niveau d'enjeu est fort. Les zones humides seront évitées conformément au SDAGE Loire Bretagne.
- Les eaux superficielles s'écoulent majoritairement en direction d'un cours d'eau au Nord (affluent de La Maine, elle-même affluent de la Sèvre Nantaise) et des fossés des voies communales.
- La zone d'implantation alimente la masse d'eau souterraine FRGG027, ce qui confère un enjeu modéré pour l'hydrogéologie. Le projet sera conçu de manière à éviter toute altération de la qualité physico-chimique des eaux souterraines.

3.1.2 MILIEU NATUREL ET BIODIVERSITÉ

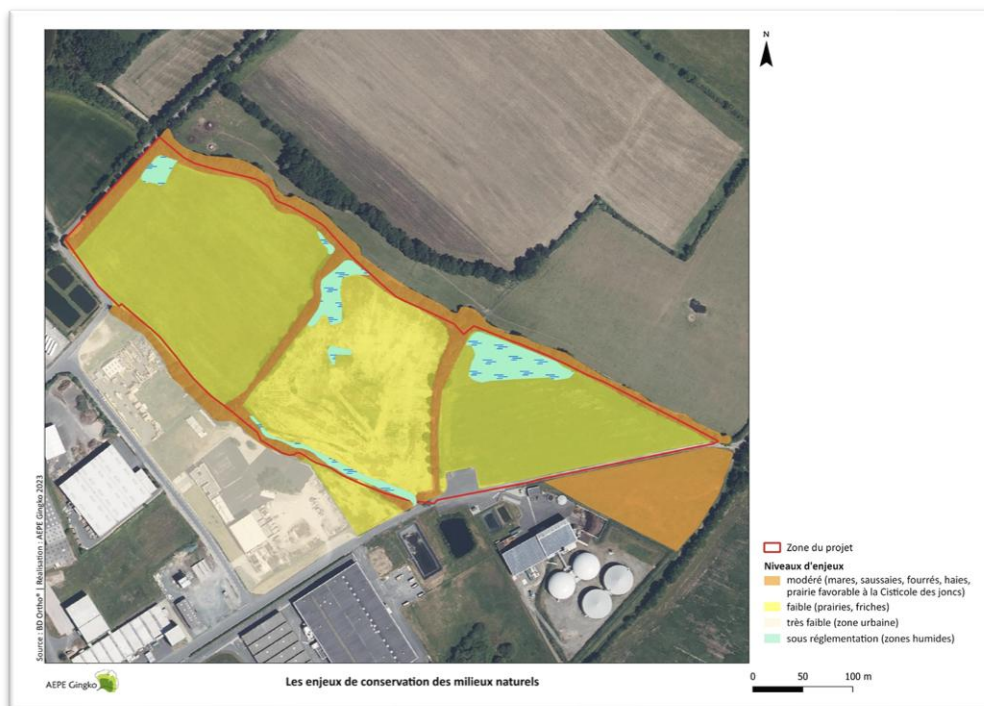
Le site présente plusieurs enjeux majeurs en termes de biodiversité.

Occupation du sol et habitats :

- La parcelle ne comporte aucune construction et est composée de champs cultivés (prairies temporaires et permanentes).
- Le périmètre du projet est bordé par une bande boisée au Nord et une haie bocagère plus ou moins dense à l'Ouest (le long de la route de la Huberdière). Le projet a été adapté pour assurer la préservation des haies en périphérie.
- Le site abrite des zones humides identifiées (sous réglementation) et des mares. Le projet évitera tout impact direct sur la zone humide de type saussaie et la mare existante.

Faune et flore :

- Avifaune : Le site est un habitat pour l'avifaune. Des espèces nicheuses patrimoniales (Alouette lulu, Œdicnème criard, Tarier pâle) et migratrices (Grande Aigrette, Élanion blanc) ont été observées. Les milieux ouverts (prairies) qui constituent 80 % de l'habitat total représentent un enjeu d'alimentation et de nidification.
- Amphibiens et Reptiles : La présence de haies et milieux humides est favorable aux amphibiens (Grenouille agile, Grenouille verte) et aux reptiles (Lézard à deux raies).
- Chiroptères : Les haies arborées sont considérées comme des gîtes potentiels.
- Insectes : Des espèces comme le Grand capricorne sont associées à la conservation des haies arborées.



Les enjeux de conservation des milieux naturels – Source : Résumé technique de l'étude d'impact

Selon la conclusion de l'étude d'impact actualisée, les impacts après réduction sont globalement faibles, maîtrisés et acceptables. Des mesures de suivi seront appliquées spécifiquement pour le milieu naturel et permettront d'évaluer l'efficacité des mesures mises en place et de les adapter si nécessaire.

3.1.3 MILIEU HUMAIN ET PAYSAGER

Le projet se situe dans la continuité de la zone d'activités des Landes de Roussais au Sud et à l'Est. Voici les principaux points qui caractérisent la zone :

- Aucune habitation n'est recensée directement sur la zone de projet, mais plusieurs se situent à environ 500 m au Nord et à l'Est, aux lieux-dits « La Huberdière » et « La Mongie ».
- La zone est à la jonction entre des secteurs rural et industriel, présentant un contraste entre les bâtis industriels et les parcelles agricoles.
- Le niveau d'impact résiduel est considéré comme « faible » compte tenu de la préservation des haies bocagères qui forment les contours de la zone de projet permettant ainsi une insertion paysagère du projet.
- La zone d'implantation potentielle est située à proximité d'une centrale biogaz, ce qui représente un niveau d'enjeu « modéré », l'impact avant mesures a été évalué à « faible » dans l'étude d'impact.

Il est aussi proposé des mesures complémentaires concernant la qualité des façades des futurs bâtiments de la Zone d'Activités.

Commentaire du commissaire enquêteur :
À la suite de l'avis délibéré initial de la MRAe de janvier 2024, le porteur du projet a modifié et a complété le projet en appliquant le plan de la démarche ERC. L'étude d'impact a donc été actualisée et a intégré des compléments sur les volets climatologie, circulation routière, pollution lumineuse et paysage et a notamment abouti à des modifications du plan de masse pour éviter les impacts sur les milieux naturels.

3.2 COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES RÈGLES D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES

Le projet a été analysé au regard de la conformité aux règles d'urbanisme locales et de la compatibilité avec les plans et programmes.

3.2.1 CONFORMITÉ AUX RÈGLES D'URBANISME LOCAL

L'étude d'impact actualisée conclut que le projet est conforme au PLUi Terres de Montaigu. Le règlement du permis d'aménager intègre des prescriptions complémentaires au PLUi, notamment l'interdiction d'enseignes lumineuses, la préconisation de modèles de constructions bas carbone, l'implantation souhaitée de panneaux photovoltaïques sur les toitures et l'utilisation de clôtures de couleur grise pour limiter l'impact visuel.

3.2.2 COMPATIBILITÉ AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES

Le projet a été soumis à une analyse de compatibilité avec plusieurs documents cadres :

- **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** - Le SCoT du Pays du bocage Vendéen considère le parc d'activités comme un pôle stratégique pour le développement économique. Le projet est compatible avec le SCoT du Pays du bocage Vendéen.

- **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)** - Le résumé non technique conclut que le projet est compatible avec le SRADDET.
- **Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)** -Le projet est compatible avec le Plan Climat Air Énergie Territorial de Terres de Montaigu. Les objectifs du règlement d'aménagement intègrent des préconisations qui y répondent (modèles bas carbone, panneaux photovoltaïques).
- **Documents de Gestion des Eaux** - Le projet s'inscrit dans le périmètre du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE du bassin de la Sèvre Nantaise. Il a été adapté pour se conformer aux exigences du SDAGE et du SAGE, notamment en assurant l'évitement des zones humides et des mares identifiées.

Le site n'est concerné par aucun périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager, ni par des périmètres de protection de l'eau potable.

3.2.3 PROCÉDURES D'AUTORISATION DU PERMIS D'AMÉNAGER

Le projet fait l'objet d'une demande de permis d'aménager pour un lotissement. À la suite des remarques initiales de la MRAe de janvier 2024, le porteur du projet a modifié le plan de masse pour optimiser le foncier et détailler les ouvrages de gestion des eaux.

3.3 CONTENU DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Le dossier d'enquête publique est constitué de 123 pages, il est composé de trois parties. Celles-ci comportent toutes les pièces réglementaires nécessaires au déroulement de l'enquête. Le dossier est considéré complet au regard des exigences du code de l'urbanisme. Il comprend notamment les pièces suivantes :

- Les pièces relatives à l'enquête publique.
- Les éléments de la demande de permis d'aménager.
- La notification du délai d'instruction au pétitionnaire.
- Les avis dans le cadre de la demande de permis d'aménager.

3.3.1 PIÈCES RELATIVES À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Documents - Objet	Émetteur documents
Décision de désignation du commissaire enquêteur du 24 juillet 2025.	Tribunal Administratif de Nantes
Arrêté d'ouverture d'enquête publique du 27 août 2025.	Mairie Montaigu-Vendée
Avis d'enquête publique.	Mairie Montaigu-Vendée
Liste des pièces du dossier de l'enquête publique.	Mairie Montaigu-Vendée

3.3.2 DOCUMENTS RELATIFS À LA DEMANDE DU PERMIS ET AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

Désignation documents	Auteur/Organisme Responsable	Objet (synthèse)	Date de création
Récapitulatif de la demande de permis d'aménager	Terres de Montaigu Communauté d'Agglomération.	Demande formelle de permis d'aménager pour un lotissement (extension du Parc d'Activités.)	Déposé le 10 avril 2025.
Notification du délai d'instruction au pétitionnaire	Mairie de Montaigu Service de l'urbanisme	Information vers le pétitionnaire du permis d'aménager que le délai d'instruction initial de 3 mois est porté à 4 mois.	6 mai 2025
Plan de situation (PA01)	Terres de Montaigu Communauté d'Agglomération.	Localisation géographique générale du terrain dans son environnement immédiat.	Non précisée.
Notice de présentation (PA02)	Terres de Montaigu Communauté d'Agglomération.	Description du terrain (état initial) et du projet d'aménagement (création de 3 lots cessibles, accès, gestion des eaux pluviales et défense incendie).	2 avril 2025
Plan de l'état actuel (PA03)	Terres de Montaigu Communauté d'Agglomération.	Représentation graphique du terrain avant travaux, indiquant les abords et les éléments existants (réseaux, bornes, repères).	Janvier 2021
Plan parcellaire (PA04)	Bureau d'études Terres de Montaigu.	Plan détaillé de la division des terrains en 3 lots cessibles et des aménagements spatiaux (voiries, espaces verts, zones humides).	Février 2025
Plan de coupes (PA05)	Bureau d'études Terres de Montaigu.	Vues en coupe illustrant l'intégration verticale du projet dans le profil du terrain naturel (chaussées, noues, espaces verts).	Juin 2022
Photographies environnement proche (PA06)	Terres de Montaigu Communauté d'Agglomération.	Série de photographies situant le terrain dans son environnement immédiat.	Non précisée.
Photographies environnement lointain (PA07)	Terres de Montaigu Communauté d'Agglomération.	Série de photographies situant le terrain dans le paysage lointain, utilisées pour l'analyse paysagère.	Non précisée.
Programme des travaux (PA8.1)	Terres de Montaigu Communauté d'Agglomération.	Description détaillée et technique des équipements publics à réaliser (voirie, assainissement, eau potable, électricité, protection incendie, espaces verts).	2 avril 2025
Plan des travaux (PA8.2)	Bureau d'études Terres de Montaigu.	Plan graphique illustrant l'implantation technique des travaux prévus (structure des voiries à créer, profils des bassins d'orage).	Février 2025
Hypothèse d'implantation (PA09)	Terres de Montaigu	Plan schématique montrant l'organisation spatiale du projet,	Février 2025

Décision du TA de Nantes N° E25000162/ 85 du 24/07/2025 et Arrêté Mairie Montaigu-Vendée N° ARRAE_2025_036 du 27/08/2025.

Désignation documents	Auteur/Organisme Responsable	Objet (synthèse)	Date de création
	Communauté d'Agglomération.	l'implantation des trois lots (n°1, 2, 3) et la localisation des trois bassins d'orage.	
Projet de règlement (PA10)	Terres de Montaigu Communauté d'Agglomération.	Document fixant les règles d'urbanisme spécifiques et complémentaires au PLUi pour l'occupation et l'utilisation du sol par les futurs acquéreurs des lots (clôtures, stationnement, hauteur, aspect extérieur).	02 avril 2025
Étude d'impact (PA14)	Bureaux d'études Gingko (Étude initiale) Bureau d'études ARTELIA Compléments/ Actualisation.	Évaluation environnementale valant dossier d'incidences loi sur l'eau, analysant les enjeux (milieu physique, naturel, humain, paysage) et proposant la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » (ERC).	Mars 2025

3.3.3 DOCUMENTS RELATIFS AUX AVIS DES SERVICES

Les désignations des services publics consultés et le contenu des avis fournis sont présentés dans le chapitre 5 « Avis des Personnes Publiques Associées ».

Commentaire du commissaire enquêteur :
<p>Le dossier soumis à l'enquête publique comportait toutes les pièces réglementaires requises par l'article R.123-8 du Code de l'environnement, nécessaires au bon déroulement de l'enquête. Le dossier était suffisamment documenté et détaillé. Les documents du dossier technique contenant (les plans, tableaux et photographies) étaient présentés dans des formats qui permettaient de faciliter la lecture.</p> <p>En revanche en vue d'améliorer la lisibilité du document intitulé « PA14 Étude d'impact – décision de dispense », il aurait été préférable de le scinder en trois documents plutôt que de tout regrouper dans un seul. Il est présenté à la fois comme une « Évaluation environnementale valant dossier d'incidences au titre de la loi sur l'eau, associée au permis d'aménager, ainsi que comme Résumé non technique ». De plus, il s'appuie sur l'étude d'impact du précédent projet, qui avait fait l'objet d'un avis de la MRAe en janvier 2024, ce qui crée de la confusion dans la compréhension du document.</p>

4 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

4.1 ACTE GÉNÉRATEUR DE L'ENQUÊTE

Par arrêté de la mairie de Montaigu-Vendée N° ARRAE_2025_036 du 27 août 2025, a été prescrite l'ouverture d'une enquête publique présentée par la Communauté d'Agglomération Terres de Montaigu du projet d'extension du Parc d'Activités des Marches de Bretagne - Landes de Roussais, situé sur la commune de Montaigu-Vendée.

4.2 PLANIFICATION DE L'ENQUÊTE

4.2.1 DATES ET DURÉE DE L'ENQUÊTE

L'enquête s'est déroulée du mercredi 15 octobre 2025 au samedi 15 novembre 2025 inclus, soit 31 jours consécutifs.

4.2.2 LIEU, DATES ET HORAIRES DES PERMANENCES

Le siège de l'enquête se situe à Mon Espace Habitat (annexe à la mairie de Montaigu-Vendée, service urbanisme). Les trois permanences du commissaire enquêteur y ont été tenues aux dates et horaires indiqués ci-après :

- Mercredi 15 octobre 2025 de 09h30 (ouverture de l'enquête) à 12h30.
- Mercredi 22 octobre 2025 de 14h30 à 17h30.
- Samedi 15 novembre 2025 de 9h30 à 12h00 (clôture de l'enquête).

4.3 PUBLICITÉ

4.3.1 PUBLICITÉ PAR VOIE DE PRESSE

L'avis d'ouverture de l'enquête a été publié à deux reprises, sous la rubrique des annonces judiciaires et légales, dans deux journaux locaux diffusés dans le département :

- 1^{ère} parution : Ouest France Vendée et La Vendée Agricole le 26 septembre 2025.
- 2^{ème} parution : Ouest France Vendée et La Vendée Agricole le 17 octobre 2025.

4.3.2 PUBLICITÉ PAR VOIE D'AFFICHAGE ET PAR INTERNET

L'avis de mise à l'enquête publique a été affiché, quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée aux endroits suivants :

- Mairie de Montaigu-Vendée.
- Mairie déléguée de Saint-Hilaire-de-Loulay.
- Mon Espace Habitat.
- Siège de Terres de Montaigu, Communauté d'Agglomération.
- Sur le lieu concerné par l'enquête : trois panneaux d'affichage à proximité du site d'implantation.

Les affichages ont été positionnés pour une communication la plus large possible avec la population à proximité du site, notamment aux endroits de passage où se situe l'implantation du projet.

Quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête, l'arrêté d'ouverture de l'enquête et l'avis d'enquête étaient consultables sur les sites Internet des services de la Commune de Montaigu-Vendée et de la Communauté d'Agglomération Terres de Montaigu.

L'affichage en mairie, ainsi que sur les sites internet a été certifié par le maire de Montaigu-Vendée et par le Président de Terres de Montaigu, Communauté d'Agglomération **[cf. Annexe 1]**.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La commune de Montaigu-Vendée et la Communauté d'Agglomération Terres de Montaigu ont eu une démarche volontariste afin d'étendre le nombre de points d'affichage à trois panneaux aux alentours du site d'implantation du projet. Elles ont aussi publié sur leurs sites internet l'avis d'enquête. Il avait été également décidé d'organiser une permanence le samedi matin afin de faciliter la rencontre du public.

Par ailleurs il faut souligner la qualité de l'organisation de l'enquête (organisation de la réunion préparatoire, visite du site d'implantation, bureau d'accueil du public pour le déroulement des permanences). A noter aussi qu'un sommaire constituant la liste de l'ensemble des documents de l'enquête a été fourni pour faciliter l'accès aux pièces du dossier.

4.4 MOYENS MIS À LA DISPOSITION DU PUBLIC

4.4.1 DOSSIER D'ENQUÊTE

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier en version papier et en version numérique (via un poste bureautique) mis à disposition du public était consultable au siège de l'enquête publique aux heures d'ouverture habituelles.

L'ensemble du dossier était quant à lui consultable pendant toute la durée de l'enquête sur les sites Internet aux adresses suivantes :

- Commune de Montaigu-Vendée : www.montaigu-vendee.com
- Terres de Montaigu, Communauté d'Agglomération : www.terresdemontaigu.fr

4.4.2 MOYENS D'INTERVENTION DU PUBLIC

Le public pouvait déposer ses observations :

- Sur un registre papier tenu à sa disposition au siège de l'enquête pendant les heures habituelles d'ouverture.
- Par courrier adressé au commissaire enquêteur au siège de l'enquête à l'adresse suivante : Mon Espace Habitat, 15, place du Champ de Foire, Montaigu, 85600 Montaigu-Vendée.
- Par courriel à l'adresse suivante : urbanisme@montaigu-vendee.com

4.4.3 DÉROULEMENT CHRONOLOGIQUE DE L'ENQUÊTE

Le registre d'enquête a été coté et paraphé par le commissaire enquêteur. Le visa de tous les documents composant le dossier d'enquête mis à la disposition du public au siège de l'enquête publique a été effectué par le commissaire enquêteur. Toutes les pièces du dossier précité ont été mises à disposition pour consultation du public aux horaires d'ouverture. Le déroulement chronologique de l'enquête est détaillé ci-après :

- **24/07/25** : Désignation du commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Nantes.
- **20/08/25** : Réunion pour préparation de l'organisation de l'enquête, visite du site d'implantation, repérage des affichages à proximité du site et remise au commissaire enquêteur du dossier à Mon Espace Habitat à Montaigu-Vendée en présence de :

- M. Éric HERVOUET, Vice-Président de Terres de Montaigu en charge du Développement Économique et maire délégué de St-Georges-de-Montaigu.
 - Mme Typhaine GABILLEAU, Directrice du Développement Économique pour Terres de Montaigu.
 - Mme Annabelle JOGUET, Instructrice en charge notamment du permis d'aménager déposé par Terres de Montaigu.
 - Mme Manon LÉAUTÉ, Chargée de planification (PLUi) et en charge de la tenue de la présente enquête publique pour la commune Montaigu-Vendée.
- **02/10/25** : Paraphe des pièces du dossier et du registre papier à Mon Espace Habitat en présence de Mme Manon LÉAUTÉ
 - **15/10/25** : Ouverture de l'enquête et première permanence du commissaire enquêteur.
 - **22/10/25** : Seconde permanence du commissaire enquêteur.
 - **15/11/25** : Dernière permanence du commissaire enquêteur et clôture de l'enquête.
 - **21/11/25** : Remise en main propre et partage du contenu du procès-verbal de synthèse des observations à Mon Espace Habitat à Montaigu-Vendée en présence de :
 - M. Éric HERVOUET, Vice-Président de Terres de Montaigu en charge du Développement Économique et maire délégué de St-Georges-de-Montaigu.
 - Mme Typhaine GABILLEAU, Directrice du Développement Économique pour Terres de Montaigu.
 - Mme Manon LÉAUTÉ, Chargée de planification (PLUi) et en charge de la tenue de la présente enquête publique pour la commune Montaigu-Vendée.
 - M. Fabien DOUILLARD, Technicien Voiries et Réseaux Divers.
 - **03/12/25** : Réception du mémoire en réponse aux questions faisant suite au procès-verbal de synthèse complété des réponses du porteur du projet.

L'enquête publique a été clôturée le samedi 15 novembre 2025 à 12h00. Le registre de l'enquête a été clôturé par le commissaire enquêteur.

Commentaire du commissaire enquêteur :
<p>La mairie de la commune de Montaigu-Vendée a mis à la disposition du commissaire enquêteur tous les moyens nécessaires au bon déroulement des permanences. Elle a toujours répondu favorablement à ses demandes.</p> <p>Aucun incident ne s'est produit pendant la tenue des permanences, ni pendant le déroulement de l'enquête publique.</p>

5 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

5.1 LISTE DES SERVICES CONSULTÉS

Les services suivants ont été consultés et ont répondu :

- Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Pays de la Loire

Décision du TA de Nantes N° E25000162/ 85 du 24/07/2025 et Arrêté Mairie Montaigu-Vendée N° ARRAE_2025_036 du 27/08/2025.

Rapport d'enquête publique - Projet d'extension du Parc d'Activités des Marches de Bretagne - Landes de Roussais, situé sur la commune de Montaigu-Vendée.

- Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
- Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Vendée (SDIS 85)
- Vendée Eau
- Syndicat d'Électrification de la Vendée (SyDEV)

5.2 SYNTHÈSE DES AVIS FOURNIS PAR LES SERVICES PUBLICS CONSULTÉS

Services Émetteur	Avis des services
Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Pays de la Loire	Information d'absence d'avis : La MRAe a émis une information le 22 juillet 2025 indiquant qu'elle n'a pas pu étudier le dossier reçu le 22 mai 2025 dans le délai de deux mois imparti, faute de moyens suffisants. Le porteur du projet a pris acte de cette absence d'avis.
Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	Avis Favorable sous réserve : Émis lors de la séance du 9 juillet 2025 concernant l'étude préalable agricole. L'avis est favorable sous réserve de la consignation du montant en attente de la mise en œuvre des actions de compensations collectives définies dans l'Étude de Programmation Agricole.
Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Vendée (SDIS 85)	Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) Non conforme concernant le lot n°1 : Il s'agit de compléter la DECI par l'implantation d'un ou plusieurs poteau(x) ou bouche(s) d'incendie fournissant un débit total de 60 m ³ /h. De plus, il est souhaitable d'établir une convention avec la société Haworth pour utiliser le Point d'Eau Artificiel (PEA) privé existant afin d'augmenter la capacité de mobilisation rapide des ressources en eau.
Vendée Eau	Extension nécessaire : Information du 30 avril 2025 indiquant que le réseau le plus proche se trouve Rue André-Charles Boulle et que le projet nécessite une extension sous voie publique sur une longueur de 126 mètres. Le coût de l'extension est évalué à 16 015 € HT (hors branchement).
Syndicat d'Électrification de la Vendée (SyDEV)	Extension nécessaire : Information du 19 mai 2025 indiquant que le projet nécessite une extension du réseau électrique nouvellement créé, en souterrain, d'une longueur de 60 mètres sous voie publique. Les collectivités ne sont plus redevables du financement de ces extensions sur domaine public (depuis le 10/09/2023).

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'ensemble des services ayant répondu à la consultation n'ont émis aucun avis défavorable concernant le projet. On peut relever les points suivants ayant fait l'objet d'une observation de ma part dans le procès-verbal de synthèse :

- La CDPENAF a rendu un avis favorable, sous réserve de la consignation destinée aux compensations collectives agricoles.
- Le SDIS 85, considère que l'accès des engins de secours est jugé conforme, mais la DECI du lot N°1 fait l'objet de prescriptions au sujet de la couverture primaire qui est jugée non conforme et nécessite l'implantation de poteaux incendie additionnels. De plus, il est souhaitable d'établir une convention avec la société Haworth afin d'utiliser son PEA privé.

6 PROCÈS-VERBAL DES OBSERVATIONS

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'Environnement se rapportant à la transmission des observations au porteur de projet, j'ai établi le procès-verbal de synthèse que j'ai commenté et remis en main propre le 21 novembre 2025 à M. Éric HERVOUET, Vice-Président de Terres de Montaigu en charge du Développement Économique et maire délégué de St-Georges-de-Montaigu.

6.1 OBSERVATIONS DU PUBLIC

Ci-dessous une synthèse de la retranscription des observations déposées lors des permanences dans le registre de l'enquête publique.

Référence Date de recueil	Observations
15 octobre 2025 (1 ^{ère} permanence)	Aucune observation.
22 octobre 2025 (2 ^{ème} permanence)	Aucune observation.
15 novembre 2025 (3 ^{ème} permanence)	Aucune observation.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Compte tenu qu'il n'y a pas eu de visite et d'observation du public déposé par courriel ou par lettre durant l'enquête, mes observations et questions s'appuient principalement sur l'analyse des pièces du dossier mis à l'enquête.

6.2 OBSERVATIONS ÉMISES PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

De manière générale, les observations émises par le commissaire enquêteur sont référencées selon le préfixe CE suivi d'un numéro d'ordre.

Une synthèse des questions qui s’y rapportent sont présentées ci-après :

Références Observations	Synthèse des observations du commissaire enquêteur
CE-001	Sécurité - Défense Extérieure Contre l'Incendie Selon l’avis du SDIS 85, la DECI du lot n°1 n’est pas conforme : le débit requis est de 120 m³/h pendant 2 heures, alors que le seul poteau incendie disponible ne fournit que 60 m³/h. De plus, l’utilisation d’un point d’eau artificiel privé nécessiterait une convention avec son propriétaire (société Haworth). Des précisions sont donc attendues sur les mesures prévues pour résoudre ces insuffisances.
CE-002	Impacts agricoles et compensation L’extension du parc d’activités impliquant la perte de terres agricoles, la CDPENAF a donné un avis favorable sous réserve du versement de la compensation agricole. Il est donc attendu que le porteur de projet confirme le montant qu’il s’engage à consigner pour garantir la mise en œuvre des actions de compensation prévues dans l’Étude de Programmation Agricole.
CE-003	Contexte du Parc d’activités existant Le dossier d’enquête publique détaille le contexte économique et stratégique qui motive l’extension du parc d’activités des Marches de Bretagne. Cependant, il ne présente pas certaines données chiffrées actualisées qui permettraient de mieux caractériser la zone d’activités actuelle, comme son taux d’occupation, le nombre d’emplois ou d’autres informations récentes. Ces données manquantes limitent la compréhension précise de la situation existante.
CE-004	Impact sur le milieu naturel L’évitement de l’abattage des arbres constitue une mesure environnementale majeure, rendue possible grâce à une révision du plan de masse initial du projet, effectuée après l’avis de la MRAe en janvier 2024. Cependant, dans le document d’évaluation environnementale présentant les mesures ERC (Éviter, Réduire, Compenser), la synthèse ne décrit pas suffisamment cette mesure d’évitement. Un complément d’information est donc nécessaire pour clarifier comment cette préservation des arbres est effectivement prise en compte dans le projet.

7 ANALYSE DU MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DU PROJET

Un mémoire en réponse du porteur du projet au procès-verbal de synthèse a été réceptionné le 3 décembre 2025 par le commissaire enquêteur. Dans le chapitre suivant, il est abordé l’ensemble des questions soulevées en lien avec l’enquête publique.

Afin de faciliter la lecture du rapport, le détail du contexte des questions et des observations n’est pas toujours précisé. Le procès-verbal de synthèse des observations ainsi que le mémoire en réponse du porteur du projet sont des documents publiés séparément [cf. **Annexes 2 et 3**].

7.1.1 SÉCURITÉ - DÉFENSE EXTÉRIEURE CONTRE L'INCENDIE

Observation (CE-001) – Sécurité - Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI).

Commentaire et questions du commissaire enquêteur :

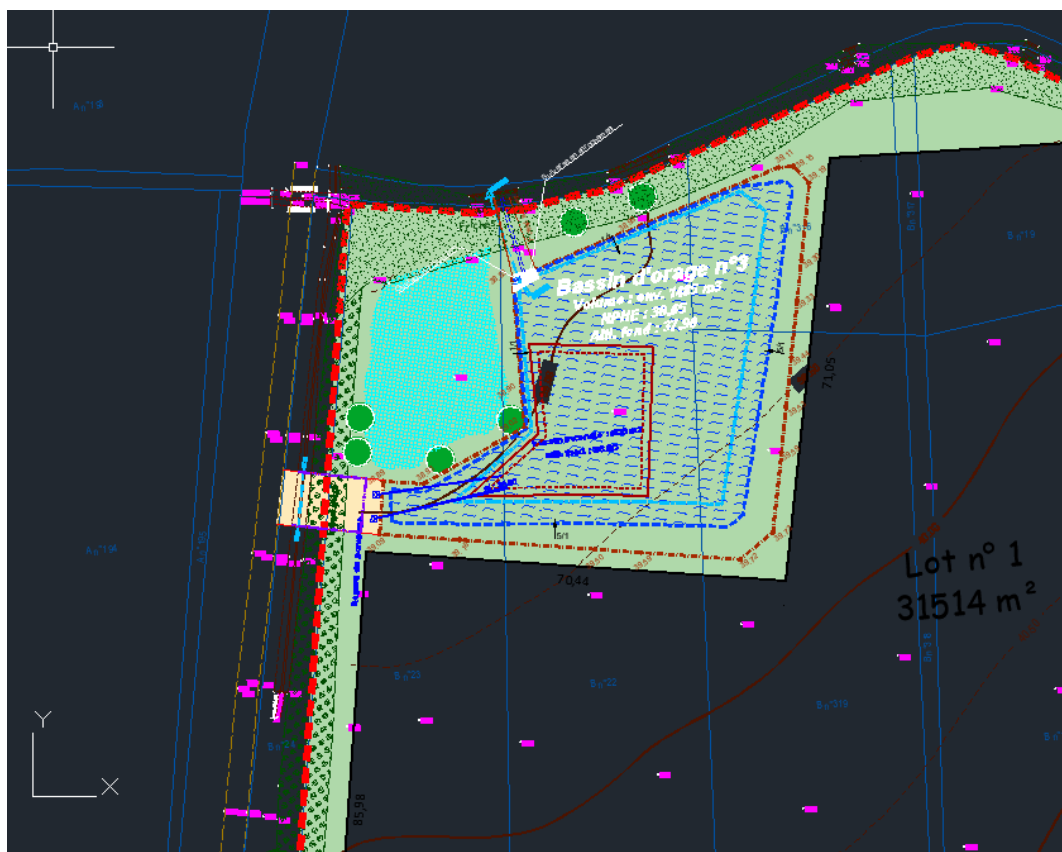
L'avis du SDIS 85, fait apparaître plusieurs points relatifs à la Défense Extérieure Contre l'Incendie du projet. Des précisions sont nécessaires sur les actions envisagées par le porteur du projet concernant cette DECI primaire :

1. Conformité de la DECI primaire pour le Lot n°1 : Le SDIS 85 a noté une non-conformité de la DECI pour le Lot n°1, le débit existant étant de 60 m³/h alors que le règlement départemental exige 120 m³/h pendant 2 heures (soit 240 m³ disponibles).

- ➔ Quelles sont les actions précises qui seront entreprises pour mettre en œuvre la prescription du SDIS, notamment l'implantation d'un ou plusieurs poteau(x) incendie additionnel(s) fournissant le débit complémentaire de 60 m³/h ?
- ➔ Ces travaux sont-ils inclus dans la phase provisoire de réalisation des travaux, ou sont-ils conditionnés à l'installation des futurs acquéreurs ?

Réponse du porteur du projet :

Les poteaux incendies seront secondés par la réserve incendie mutualisée de la société Haworth et par une réserve incendie en surprofondeur dans le bassin n°3 au nord du projet d'un volume de 500m³.



Commentaire du commissaire enquêteur sur la réponse apportée :

La réponse du porteur de projet apporte des éléments de solution pour répondre à la prescription de la Défense Extérieure Contre l'Incendie du lot 1. Je note aussi qu'aucune précision n'est apportée sur le calendrier des travaux.

- 2. Utilisation du Point d'Eau Artificiel (PEA) privé de la société Haworth :** Le SDIS 85 a souligné qu'une convention doit être établie avec la société Haworth pour que son PEA privé (référéncé 224-0126, capacité 1500 m³) soit pris en compte pour la DECI.

➔ **Le porteur du projet a-t-il entamé les démarches d'établissement de cette convention ?**

Réponse du porteur du projet :

Une convention existe déjà entre la société Haworth et la commune de Saint-Hilaire-de-Loulay pour la mutualisation de la réserve incendie. Une mise à jour sera faite pour intégrer les nouvelles surfaces. La société Haworth a déjà été contactée en ce sens.

Commentaire du commissaire enquêteur sur la réponse apportée :

La réponse du porteur de projet apporte une assurance quant à la prise en compte du Point d'Eau Artificiel (PEA) privé de la société Haworth, en indiquant qu'une convention existe déjà entre la commune et cette société et qu'une mise à jour est prévue pour intégrer les nouvelles surfaces concernées par le projet.

7.1.2 IMPACTS AGRICOLES ET COMPENSATION

Observation (CE-002) – Impacts Agricoles et Compensation.**Commentaire et question du commissaire enquêteur :**

Le projet d'extension du Parc d'Activités des Marches de Bretagne – Landes de Roussais doit mettre en place une compensation agricole, conformément aux conclusions de l'Étude Préalable Agricole et à l'avis favorable sous réserve de la CDPENAF du 9 juillet 2025. Lors de la réunion du 28 août 2025, lors de la réunion de préparation de l'enquête publique, il a été annoncé qu'une somme serait consignée auprès de la Banque des Territoires afin de garantir la mise en œuvre et le financement des mesures de compensation collective prévues.

➔ **Pouvez-vous confirmer l'engagement pris par Terres de Montaigu, Communauté d'Agglomération, concernant le montant de consignation dans l'attente de la mise en œuvre des compensations collectives définies dans l'EPA ?**

Réponse du porteur du projet :

Terres de Montaigu est en contact avec la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Vendée et la Banque des territoires pour échanger sur les modalités de la procédure pour la consignation des fonds (pour un montant de 83 985,33 €). Une convention devrait être formalisée dans le courant du premier semestre 2026.

La mise en œuvre des compensations collectives, via principalement un appel à projets à l'attention de collectifs d'agriculteurs, devrait être opérationnelle en 2027.

Commentaire du commissaire enquêteur sur les réponses apportées :

La réponse confirme l'engagement de Terres de Montaigu et précise le montant de la consignation ainsi que le calendrier prévisionnel de sa mise en œuvre.

7.1.3 CONTEXTE DU PARC D'ACTIVITÉS EXISTANT

Observation (CE-003) – Contexte du Parc d'Activités existant.

Commentaire et question du commissaire enquêteur :

Le parc d'activités actuel, deuxième parc industriel de Vendée, fait du territoire de Terres de Montaigu un pôle économique majeur du Sud-Loire. Le dossier d'enquête publique justifie l'extension par les besoins liés à la croissance économique du territoire, mais il ne présente pas de données chiffrées sur les caractéristiques de la zone d'activités existante.

➔ **Pouvez-vous préciser la superficie du Parc d'Activités existant, son taux d'occupation actualisé ainsi que le volume d'emplois généré ?**

Réponse du porteur du projet :

Le parc d'activités des Marches de Bretagne - Landes de Roussais est d'une surface de 95 ha et est commercialisé à 88%. C'est le 2^e parc industriel de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération et il est labellisé « site clé en main » (réseau électrique enterré, fibre optique, équipements mutualisés). Il compte 36 établissements et 890 emplois (+ 450 emplois créés en 7 ans).

Commentaire du commissaire enquêteur sur la réponse apportée :

Je prends acte de la réponse qui apporte des données chiffrées qui caractérisent le parc d'activités existant.

7.1.4 IMPACT SUR LE MILIEU NATUREL

Observation (CE-004) – Impact sur le milieu naturel.

Commentaire et question du commissaire enquêteur :

L'étude d'impact indique que le projet révisé n'affecte plus directement la zone humide ni la mare. Toutefois, contrairement à ce qu'affirme la synthèse des impacts, il n'est pas précisé que l'abattage d'arbres serait évité. Au contraire, le tableau des mesures ERC mentionne l'abattage de sept arbres et l'installation de nichoirs.

→ Pouvez-vous clarifier ce point concernant l'abattage des arbres (nombre et localisation), ainsi que les mesures de compensation qui s'y rapportent ?

Réponse du porteur du projet :

Il s'agit d'une erreur matérielle figurant dans le rapport. Aucun arbre ne sera coupé pour permettre l'aménagement de la zone. Le plan d'aménagement de la zone prévoit de conserver l'intégralité des haies et des arbres.

Un arbre situé à côté de la palette de retournement devant la centrale de méthanisation doit être abattu car il est porteur de ganoderme étalé (*Ganoderma applanatum*). Ce champignon lignivore entraîne une pourriture rapide des racines puis du duramen au niveau du collet de l'arbre.



Photo de l'arbre au printemps 2023

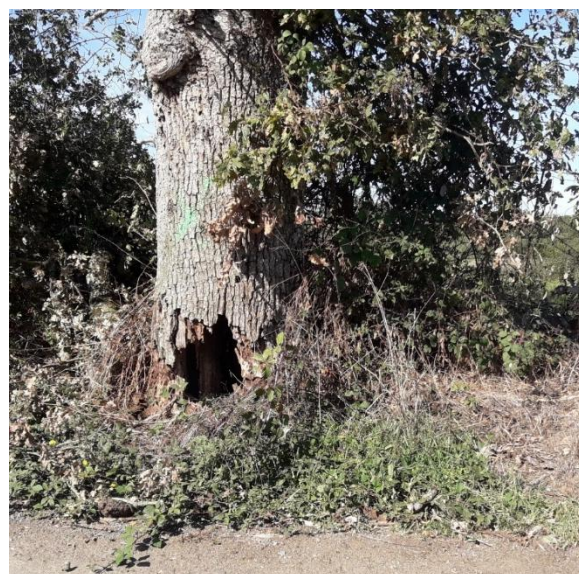


Photo de l'arbre à l'été 2025

Commentaire du commissaire enquêteur sur les réponses apportées :

La réponse corrige l'erreur initiale et confirme qu'aucun abattage n'est prévu, hormis un arbre atteint de ganoderme dont la suppression apparaît justifiée. Cette information permet d'éviter toute contradiction et d'assurer une information complète du public.

8 COMPOSITION DES PIÈCES DU DOSSIER DÉFINITIF

Les pièces nouvelles apportées au dossier de l'enquête publique pendant ou après clôture de l'enquête le 15 novembre 2025 pour constituer le dossier définitif sont **en italique et en gras**.

Désignation des pièces	Date émission	Nombre de pages
Liste des pièces du dossier de l'enquête publique N° E25000162/ 85.	Non précisée.	1
<i>Registre enquête clos.</i>	15/11/2025	13
<i>Procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur.</i>	21/11/2025	13
<i>Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse.</i>	03/12/2025	15
<i>Rapport d'enquête publique.</i>	12/12/2025	34
<i>Conclusions motivées et avis.</i>	12/12/2025	12

Pièces administratives		
Désignation du commissaire enquêteur par le TA de Nantes - N° E25000162/ 85.	24/07/2025	1
Arrêté Mairie Montaigu-Vendée N° ARRAE_2025_036 portant sur le Projet d'extension du Parc d'Activités des Marches de Bretagne - Landes de Roussais, situé sur la commune de Montaigu-Vendée.	27/08/2025	3
Avis d'Enquête Publique.	Non précisée.	1

Pièces relatives à la demande d permis d'aménager et autorisation environnementale		
Récapitulatif de la demande.	10/04/2025	29
Notification du délai d'instruction au pétitionnaire.	06/05/2025	2
Plan de situation (PA01).	Non précisée.	1
Notice de présentation (PA02).	02/04/2025	3
Plan de l'état actuel (PA03).	01/2021	1
Plan parcellaire (PA04).	02/2025	1
Plan de coupes (PA05).	06/2022	1
Photographies environnement proche (PA06).	Non précisée.	7
Photographies environnement lointain (PA07).	Non précisée.	6
Programme des travaux (PA8.1).	02/04/2025	6
Plan des travaux (PA8.2).	02/2025	1
Plan hypothèse d'implantation (PA09).	02/2025	1
Projet de règlement (PA10).	02/04/2025	4
Étude d'impact (PA14).	03/2025	38

Pièces relatives aux avis des services		
Avis tacite de la MRAe.	22/07/2025	1
Attestation du Président relative à l'avis tacite de la MRAe.	25/07/2025	1
Avis du SyDEV.	19/05/2025	2
Avis de Vendée Eau.	30/04/2025	2
Avis du SDIS de la Vendée.	13/05/2025	6
Avis de la CDPENAF.	21/07/2025	1

Décision du TA de Nantes N° E25000162/ 85 du 24/07/2025 et Arrêté Mairie Montaigu-Vendée N° ARRAE_2025_036 du 27/08/2025.

Rapport d'enquête publique - Projet d'extension du Parc d'Activités des Marches de Bretagne - Landes de Roussais, situé sur la commune de Montaigu-Vendée.

Affichage, annonces légales, avis d'enquête		
Attestation de parution « Medialex » - 1 ^{er} avis d'enquête.	08/09/2025	3
Attestation de parution « Medialex » - 2 ^{ème} avis d'enquête.	29/09/2025	3
1 ^{er} Avis : Ouest France.	26/09/2025	1
1 ^{er} Avis : La Vendée agricole.	26/09/2025	1
2 ^{ème} Avis : Ouest France.	17/10/2025	1
2 ^{ème} Avis : La Vendée agricole.	17/10/2025	1
<i>Certificat d'affichage mairie de Montaigu-Vendée, mairie déléguée de Saint-Hilaire-de-Loulay, à Mon Espace Habitat - Panneaux d'affichage à proximité du site d'implantation.</i>	15/11/2025	2
<i>Certificat d'affichage au siège de Terres de Montaigu, Communauté d'Agglomération, sur les sites internet de la commune de Montaigu-Vendée et de Terres de Montaigu, Communauté d'Agglomération.</i>	15/11/2025	2

Les conclusions et avis du commissaire enquêteur portant sur le projet d'extension du Parc d'Activités des Marches de Bretagne - Landes de Roussais, situé sur la commune de Montaigu-Vendée, commune déléguée de Saint-Hilaire-De-Loulay font l'objet d'un deuxième document séparé « Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur ».

Fait à Montaigu-Vendée le 12 décembre 2025.

Le commissaire enquêteur,
Jacques PROUST



Signé Jacques PROUST

9 ANNEXES

Annexe 1 : Affichage et publicité.

- Repères et photos des affichages à proximité du site d'implantation.
- Copie des certificats d'affichage de l'avis d'enquête publique.




Annexe 2 : Copie d'un extrait du procès-verbal de synthèse des observations.

Annexe 3 : Copie d'un extrait du mémoire en réponse du porteur du projet.

9.1 ANNEXE 1 : AFFICHAGE ET PUBLICITÉ

Annexe 1 : Repères et photos des affichages à proximité du site d'implantation.



		
Repère N°1 : Panneau n°1 : Rue Jean Perrin : Saint Hilaire de Loulay.	Repère N°2 : Panneau n°2 : Rue André Charles Boule : Saint Hilaire de Loulay.	Repère N°3 : Panneau n°3 : Voie communale n°31. Saint Hilaire de Loulay.

Photos des panneaux affichage à proximité du projet d'extension du site des Marches de Bretagne.

Annexe 1 : Copie d'un extrait des certificats d'affichage de l'avis d'enquête publique.



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Monsieur Florent LIMOUZIN, Maire de Montaigu-Vendée, atteste avoir fait procéder à l'affichage des avis d'enquête publique relatifs à l'enquête publique concernant le projet d'extension du Parc d'Activités des Marches de Bretagne – Landes de Roussais, qui s'est déroulée du 15 octobre au 15 novembre 2025 inclus, du 26 septembre 2025 au 15 novembre 2025 inclus, sur :

Numéro	Localisation	Type	Nombre
Affiche 1	Intérieur mairie de Montaigu-Vendée	affiche	1
Affiche 2	Extérieur mairie déléguée de St-Hilaire-de-Loulay	affiche	1
Affiche 3	Extérieur Mon Espace Habitat	affiche	1
TOTAL affiches			3
Panneau 1	Rue Jean Perrin	panneau	1
Panneau 2	Rue André-Charles Boulle	panneau	1
Panneau 3	Voie Communale n°31	panneau	1
TOTAL panneaux			3

Fait pour servir et valoir ce que de droit,

A Montaigu-Vendée, le 15 novembre 2025

Le Maire,
Florent LIMOUZIN



TERRES DE MONTAIGU

Communauté d'agglomération

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Antoine CHÉREAU, Président de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération, atteste avoir fait procéder à l'affichage de l'arrêté n°ARRAE_2025_036 en date du 27 août 2025 portant ouverture de l'enquête publique relative au projet d'extension du Parc d'Activités des Marches de Bretagne – Landes de Roussais, du 29 août 2025 au 15 novembre 2025 inclus :

- Au siège de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération
- Sur les sites internet de la commune de Montaigu-Vendée et de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération.

Fait pour servir et valoir ce que de droit,

À Montaigu-Vendée, le 15 novembre 2025

Le Président,
Antoine CHÉREAU



9.2 ANNEXE 2 : COPIE D'UN EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

Annexe 2 : Copie d'un extrait du procès-verbal de synthèse du 21 novembre 2025 remis au porteur du projet.

Le procès-verbal de synthèse remis au porteur du projet est un document séparé.

Le procès-verbal de synthèse a été rédigé pour servir de support au mémoire en réponse du porteur du projet. Afin d'éviter des redondances, l'annexe suivante ne comporte que la page signée par le porteur du projet et le commissaire enquêteur lors de la remise du document.

de permettre la réalisation de trois lots cessibles destinés à accueillir de futures constructions à caractère industriel, artisanal, commercial ou de bureaux.

En prenant en compte les observations du public, les avis des services publics et ceux apportés par les collectivités, l'étude du dossier soumis à l'enquête ainsi que le mémoire en réponse du porteur du projet, le commissaire enquêteur émettra un avis sur le projet.

Au terme de l'enquête, une décision sur la demande de Permis d'Aménager pourra être prise. Le projet pourra éventuellement être modifié pour tenir compte des avis des services extérieurs, des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur, avant sa délivrance.



Le commissaire enquêteur vous a présenté le vendredi 21 novembre 2025 la synthèse des observations. Celles-ci sont consignées dans le présent procès-verbal de synthèse qui porte sur les points suivants :

- Projet et son contexte.
- Déroulement de l'enquête.
- Étude des avis et observations.

En tant que porteur du projet, vous êtes invité à faire connaître vos commentaires et réponses sous quinze jours, soit sous forme d'un mémoire en réponse, soit en utilisant les intervalles prévus à cet effet dans le présent document.

Je vous informe que le mémoire en réponse, ou ce document complété, sera remis à l'autorité organisatrice de l'enquête et qu'il sera considéré comme un engagement de votre part au regard des réponses apportées.

Je vous prie, Monsieur, d'agréer l'expression de mes salutations distinguées.

M. Éric HERVOUET, Vice-Président de Terres de Montaigu en charge du Développement Économique et maire délégué de St-Georges-de-Montaigu. A pris connaissance du présent Procès-Verbal de Synthèse à Montaigu le 21 novembre 2025 . Signature  Signé Éric HERVOUET	M. Jacques PROUST, Le commissaire enquêteur. A remis et commenté le Procès-Verbal de Synthèse à Montaigu le 21 novembre 2025 . Signature  Signé Jacques PROUST
---	---

9.3 ANNEXE 3 : COPIE DE LA LETTRE DE REMISE DU MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DU PROJET

Annexe 3 : Copie de la lettre de remise du mémoire en réponse aux observations reçue par :

- En version numérique par courriel avec accusé de réception.
- En version papier par courrier postal en lettre recommandée avec accusé de réception.

Le mémoire en réponse du porteur du projet est un document séparé.

Il a été établi à partir du support du procès-verbal de synthèse remis en main propre au porteur du projet et commenté le 21 novembre 2025. Le mémoire en réponse émis par le porteur du projet a été réceptionné par le commissaire enquêteur le 3 décembre 2025. Afin d'éviter des redondances, l'annexe suivante ne comporte que la copie de la lettre de remise du mémoire en réponse.

