

DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES TERRES DE MONTAIGU

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Relative au projet de **Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)**, des **périmètres délimités des abords des monuments historiques et des zonages d'assainissement** sur les dix communes de l'ancien périmètre de **Terres de Montaigu**



RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Jean-Marie BARCAT

Président de la commission d'enquête

Jacques DUTOUR
Commissaire enquêteur

Claude MATHIEU
Commissaire enquêteur

Contenu

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | PRESENTATION GENERALE DE L'ENQUETE PUBLIQUE..... | 7 |
| 1.1 | Présentation succincte de la communauté de communes..... | 7 |
| 1.2 | Contexte de l'enquête..... | 8 |
| 1.3 | Cadre réglementaire | 8 |
| 1.4 | La procédure administrative | 9 |
| 1.5 | Mission de la commission d'enquête | 9 |
| 2 | ORGANISATION DE L'ENQUETE..... | 10 |
| 2.1 | Désignation de la commission d'enquête..... | 10 |
| 2.2 | Préparation de l'enquête | 10 |
| 2.2.1 | Démarches en amont | 10 |
| 2.2.2 | Arrêté intercommunal d'ouverture d'enquête | 11 |
| 2.2.3 | Dates, durée de l'enquête et permanences..... | 12 |
| 2.2.4 | Visite sur le terrain | 12 |
| 2.2.5 | Publicité de l'enquête | 12 |
| 3 | CONCERTATION PREALABLE | 13 |
| 3.1 | Modalités de concertation..... | 13 |
| 3.2 | Bilan de la concertation | 14 |
| 4 | RECUEIL DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE SUR LE PROJET DE PLUI | 14 |
| 5 | DOSSIER D'ENQUETE..... | 15 |
| 6 | PRESENTATION SOMMAIRE DU PROJET DE PLUI..... | 16 |
| 6.1 | Note de synthèse des modifications | 16 |
| 6.1.1 | La consommation d'espace | 16 |
| 6.1.2 | Sur le volet environnemental | 16 |
| 6.1.3 | Sur le volet agricole | 17 |
| 6.2 | Le rapport de présentation | 17 |
| 6.2.1 | Le diagnostic | 17 |
| 6.2.2 | État initial de l'environnement | 19 |
| 6.2.3 | Justification des choix..... | 19 |
| 6.2.4 | Évaluation environnementale..... | 25 |
| 6.2.5 | Evaluation des incidences du projet de PLUI sur les sites Natura 2000..... | 26 |
| 6.2.6 | Le dispositif de suivi de l'application du PLUI au regard de l'environnement..... | 27 |
| 6.3 | Le PADD..... | 27 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 6.3.1 | Organiser le territoire multipolaire pour bien vivre ensemble..... | 27 |
| 6.3.2 | Promouvoir un territoire attractif et audacieux | 29 |
| 6.3.3 | Assurer un développement responsable, respectueux de l'environnement. | 30 |
| 6.4 | Le Règlement..... | 31 |
| 6.4.1 | Composition | 31 |
| 6.4.2 | Analyse de la partie écrite | 33 |
| 6.4.3 | Analyse de la partie graphique. | 37 |
| 6.5 | Les OAP | 42 |
| 7 | LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES..... | 44 |
| 7.1 | Contexte réglementaire de l'actualisation du zonage d'assainissement | 44 |
| 7.2 | Le dossier d'enquête..... | 44 |
| 7.2.1 | Rapport de présentation. | 44 |
| 7.2.2 | Résumé non technique..... | 44 |
| 7.2.3 | Cartes de délimitation du zonage..... | 44 |
| 7.3 | Situation de l'assainissement collectif | 45 |
| 7.3.1 | Analyse cartographique du zonage d'assainissement envisagé. | 45 |
| 7.3.2 | Capacité épuratoire et perspectives d'évolution des installations | 45 |
| 7.3.3 | Evaluation de la capacité restante avant transfert et urbanisation de la station intercommunale de Montaigu. | 46 |
| 7.4 | L'assainissement non collectif..... | 47 |
| 7.4.1 | L'état du SPANC..... | 47 |
| 7.4.2 | Situation de l'assainissement non collectif par commune. | 47 |
| 8 | LES PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS (PDA) DES MONUMENTS HISTORIQUES | 49 |
| 8.1 | Les articles du Code du patrimoine..... | 49 |
| 8.2 | Les éléments de la procédure | 49 |
| 8.3 | État actuel | 49 |
| 8.4 | Les dossiers | 50 |
| 8.5 | Les schémas de modification | 50 |
| 8.5.1 | L'obélisque de Lemot (Cugand),..... | 50 |
| 8.5.2 | La villa du Mont-Gallien (Cugand), | 50 |
| 8.5.3 | Le château d'Asson (La Boissière-de-Montaigu – Treize-Septiers),..... | 50 |
| 8.5.4 | Le château de l'Echasserie (La Bruffière),..... | 51 |
| 8.5.5 | Le manoir de La Roche Thévenin (La Guyonnière), | 51 |
| 8.5.6 | L'ancien château de Montaigu (Montaigu), | 51 |
| 8.5.7 | Le Pont du Boisseau (Saint-Georges-de-Montaigu),..... | 51 |
| 8.5.8 | Le Pont de Sénard (Saint-Hilaire-de-Loulay),..... | 52 |
| 8.5.9 | L'église Saint-Hilaire (Saint-Hilaire-de-Loulay). | 52 |
| 9 | DEROULEMENT DE L'ENQUETE | 52 |
| 9.1 | Accueil du public | 52 |
| 9.2 | Les permanences..... | 53 |
| 9.3 | Visite sur le terrain | 53 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 9.4 | Les observations du public..... | 53 |
| 9.5 | Clôture de l'enquête et remise du procès-verbal de synthèse..... | 54 |
| 9.6 | Mémoire en réponse du maître d'ouvrage..... | 54 |
| 9.7 | Analyse des avis et des observations..... | 54 |
| 9.8 | Fin d'enquête..... | 55 |
| 9.9 | Faits marquants..... | 55 |
| 10 | AVIS DE LA MRAE, DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES..... | 55 |
| 10.1 | : Avis de la MRAe, observations et recommandations..... | 55 |
| 10.2 | Avis de l'Etat..... | 60 |
| 10.2.1 | Observations de fond :..... | 60 |
| 10.2.2 | Remarques techniques :..... | 61 |
| 10.2.3 | Préconisations :..... | 62 |
| 10.3 | Avis RTE..... | 64 |
| 10.3.1 | Concernant les servitudes I4 :..... | 64 |
| 10.3.2 | Le document graphique du PLU :..... | 65 |
| 10.3.3 | Le Règlement :..... | 65 |
| 10.4 | Avis CDEPNAF..... | 65 |
| 10.5 | Chambre des Métiers et de l'Artisanat..... | 66 |
| 10.6 | Chambre de Commerce et d'Industrie..... | 67 |
| 10.7 | Chambre d'Agriculture..... | 68 |
| 10.8 | Le CNPF..... | 69 |
| 10.9 | L'INAO..... | 69 |
| 10.10 | La commune de Chavagnes en Pailers..... | 69 |
| 10.11 | La commune de Montrévert..... | 70 |
| 10.12 | Le SCoT du Pays du Vignoble Nantais..... | 70 |
| 10.13 | Le Pays du bocage vendéen..... | 70 |
| 10.14 | Vendée Eau..... | 70 |
| 10.15 | Les communes de TTCM..... | 70 |
| 11 | OBSERVATIONS DU PUBLIC FORMULEES PENDANT L'ENQUETE..... | 70 |
| 11.1 | : Analyse quantitative..... | 70 |
| 11.1.1 | : Tableau de bord du registre dématérialisé..... | 70 |
| 11.1.2 | : Volume global des observations..... | 70 |
| 11.1.3 | Répartition par commune..... | 71 |
| 11.1.4 | : Type des intervenants..... | 71 |
| 11.2 | : Analyse qualitative..... | 71 |

| | | |
|----------------|--|------------|
| 11.2.1 | Les observations sans demande particulière | 71 |
| 11.2.2 | Le projet dans son ensemble. | 71 |
| 11.2.3 | Le contournement de Boufféré. | 72 |
| 11.2.4 | Le maintien de l'habitat dispersé. | 76 |
| 11.2.5 | Les changements de destination. | 76 |
| 11.2.6 | Les modifications de zonage vers AH. | 82 |
| 11.2.7 | Les zonages. | 88 |
| 11.2.8 | Les emplacements réservés. | 98 |
| 11.2.9 | Les OAP..... | 101 |
| 11.2.10 | Le règlement..... | 106 |
| 11.2.11 | Les observations diverses | 108 |

POSITION DE LA COMMISSION D'ENQUETE 113

12 LES REMARQUES DE LA COMMISSION D'ENQUETE..... 115

| | | |
|---------------|---|------------|
| 12.1 | Difficulté dans la lecture des plans. | 115 |
| 12.1.1 | Règlement graphique. | 115 |
| 12.1.2 | Zonage d'assainissement | 116 |
| 12.2 | Consommation d'espaces agricoles. | 117 |

1 Présentation générale de l'enquête publique

1.1 Présentation succincte de la communauté de communes

Terres-de-Montaigu, officiellement désignée sous le nom de « Terres-de-Montaigu, communauté de communes Montaigu-Rocheservière », est une intercommunalité à fiscalité propre française située dans le département de la Vendée et la région des Pays-de-la-Loire.

Issue de la fusion de la communauté de communes Terres-de-Montaigu et de celle du Canton-de-Rocheservière, elle devient, au 1er janvier 2017, l'intercommunalité à fiscalité propre la plus peuplée des bocages vendéens avec 47 144 habitants (recensement de 2014).



Elle se situe au Nord-Est du département de la Vendée dans un territoire marqué du point de vue paysager par le Bocage, aussi bien par le Haut-Bocage, au nord du territoire, que par le Bas-Bocage, les deux espaces étant séparés par la Grande-Maine. La superficie du territoire communautaire est de 38318 hectares, avec une altitude variant de 7 (à Saint-Philbert-de-Bouaine) à 103 mètres (à La Bruffière).

Elle est traversée par six cours d'eau principaux : la Boulogne, la Crême, la Grande-Maine, l'Issoire, la Mozelle et la Sèvre Nantaise.

Très accessible, le territoire communautaire est traversé par deux lignes ferroviaires : celle de Nantes-Orléans à Saintes, desservant les gares de Montaigu et de l'Herbergement-les-Brouzils ; et celle de Clisson à Cholet, desservant la gare de Cugand.

En outre, la communauté de communes admet plusieurs principales voies routières, en particulier l'autoroute A83, la nationale 137 bis, la nationale 763), la nationale 137 et la nationale 753.

Les communautés de communes disposent de près de 200 hectares cumulés de zones d'activités économiques communautaires^{35,36}. Parmi elles, un Vendéopôle et une annexe de celui-ci se trouvent sur Terres-de-Montaigu : le Vendéopôle Vendée Sud-Loire, à Boufféré³⁷ ; et le « Vendée Écopôle », à Rocheservière³⁸.



actuellement, deux PLUi sont en cours d'élaboration sur le territoire : ils correspondent aux anciens périmètres des deux Communautés de communes « Terres de Montaigu » et « Canton de Rocheservière ». Cela s'explique par le fait que chaque communauté de communes avait engagé l'élaboration de son PLUi avant leur fusion au 1er janvier 2017.

La présente enquête publique concerne le territoire (en foncé sur la carte) de l'ancienne communauté de communes de « Terres de Montaigu »

| Nom | Superficie (km ²) | Population | Densité |
|-----------------------------------|-------------------------------|---------------|---------|
| Montaigu-Vendée (siège) | 117,92 | 20 084 (2016) | 170 |
| La Bernardière | 14,80 | 1 792 (2015) | 121 |
| La Boissière-de-Montaigu | 29,22 | 2 270 (2015) | 78 |
| La Bruffière | 40,66 | 3 900 (2015) | 96 |
| Cugand | 13,76 | 3 448 (2015) | 251 |
| Treize-Septiers | 22,36 | 3 144 (2015) | 141 |

Montaigu-Vendée est une commune nouvelle française située dans le département de la Vendée en région des Pays de la Loire.

Elle résulte de la fusion, au 1er janvier 2019, des communes de Boufféré, La Guyonnière, Montaigu, Saint-Georges-de-Montaigu et Saint-Hilaire-de-Loulay

1.2 Contexte de l'enquête

Fin 2017, l'écriture du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du secteur d'origine de Terres de Montaigu (Cugand, la Bruffière, la Bernardière, Treize-Septiers, la Boissière-de-Montaigu, Saint-Hilaire-de-Loulay, la Guyonnière, Saint-Georges-de-Montaigu, Boufféré, Montaigu) arrivait à son terme

Le projet de PLUi a été arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 18 décembre 2017.

Conformément à la loi, il a ensuite été soumis pour avis, pendant trois mois, aux personnes publiques associées. Les avis des personnes publiques associées reçus ont révélé que des modifications substantielles devaient être effectuées sur le projet, en imposant de nombreuses corrections. La plus importante de toutes des obligations était que la Communauté de communes devait être plus économe en termes de consommation d'espaces naturels et agricoles.

Le PLUi a donc été retravaillé pour qu'il y ait à la fois plus de logements construits à l'intérieur des enveloppes urbaines et moins de surfaces agricoles consommées.

Le zonage de tout le territoire intercommunal a donc été repris en faisant des efforts supplémentaires en termes de densification de l'habitat urbain.

Ainsi, cette deuxième version du PLUi présente 15 hectares de surfaces agricoles « économisés ».

Suite à l'arrêt du PLUi en Conseil Communautaire, le 29 Octobre 2018, les personnes publiques associées (Etat, communes limitrophes, chambre agriculture, de commerce et d'industrie, etc.). puis les habitants seront consultés à travers une enquête publique début 2019.

Le second projet d'élaboration du PLUi arrêté le 29 octobre 2018 fait l'objet de la présente enquête. Le PLUi devra ensuite être approuvé pour être mis en application à compter de juin prochain.

1.3 Cadre réglementaire

L'enquête est prescrite au titre :

- du code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-19 et suivants, R 153-8 et suivants,
- du code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 à L. 123-19 et R. 123-1 à R. 123 46,
- de la délibération en date du 9 février 2015 du conseil communautaire prescrivant le Plan

Local d'Urbanisme intercommunal sur le territoire de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu,

- de la délibération en date 29 octobre 2018 du conseil communautaire arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal et tirant le bilan de la concertation,
- de la délibération en date du 18 décembre 2017 du conseil communautaire émettant un avis favorable aux propositions de l'Architecte des Bâtiments de France sur les périmètres des abords des monuments historiques,
- des délibérations des communes composantes de la communauté de validant le projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées et désignant Terres de Montaigu comme autorité organisatrice de cette enquête publique unique,
- de la décision n° E18000324/44 du 16 janvier 2019 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes désignant une commission d'enquête,
- De l'arrêté intercommunal n° ATDMAD-19-007 en date du 11 février 2019, prescrivant l'enquête publique.

1.4 La procédure administrative

Cette enquête s'insère dans la procédure administrative selon le schéma ci-après.



1.5 Mission de la commission d'enquête

Selon l'article L 123-1 du Code de l'Environnement (version en vigueur au 1.1.2017) :

« L'enquête publique 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 mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision ».

Cette disposition s'inscrit dans un processus de démocratisation et d'évolution du droit qui veut que le public soit non seulement informé des décisions qui peuvent toucher l'environnement, mais également invité à participer en recueillant ses observations, suggestions, appréciations qui permettront à Monsieur le Président de la communauté de communes de disposer de tous les éléments nécessaires à son information et à sa prise de décision.

Ainsi à l'issue de l'enquête qu'elle a conduite conformément aux textes en vigueur et en exécution de l'arrêté intercommunal n° ATDMAD-19-007 en date du 11 février 2019, prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête, il revient à la commission d'enquête de rendre compte de la mission qui lui a été confiée.

Il s'agit de fournir à M. le Président de la Communauté de communes, après étude des interventions du public et des avis émis en amont et pendant l'enquête, un avis motivé portant sur projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), sur la création ou la révision des zonages communaux d'assainissement des eaux usées et sur les 9 Périmètres Délimités des Abords (PDA) des monuments historiques.

2 Organisation de l'enquête

2.1 Désignation de la commission d'enquête

Sur demande de Monsieur le Président et par décision n° E18000324/44 en date du 16 janvier 2019, le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné une commission d'enquête composée comme suit :

- **Président** : Jean-Marie BARCAT, directeur du PACT Vendée, retraité.
- **Membres titulaires** :
 - Jacques DUTOUR, enseignant en retraite,
 - Claude MATHIEU, inspecteur divisionnaire des impôts en retraite,

2.2 Préparation de l'enquête

2.2.1 Démarches en amont

2.2.1.1 Avec le maître d'ouvrage

La réunion du 30/01/2019, au siège de la communauté de communes à Montaigu, à laquelle assistaient :

- Monsieur Joël CAILLAUD, Président de la Commission Habitat, Urbanisme, Aménagement numérique, maire de Cugand,
- Madame LEAUTÉ, en charge du dossier à la communauté de communes,
- Monsieur BARCAT, président de la commission d'enquête,
- Monsieur DUTOUR, membre de la commission d'enquête,
- Monsieur MATHIEU, membre de la commission d'enquête.

a été l'occasion :

- pour Madame LEAUTÉ de présenter le dossier d'arrêt,
- d'établir en concertation avec la commission d'enquête les grandes lignes de l'arrêté intercommunal d'enquête (début et fin d'enquête, nombre et date des permanences, utilisation d'un registre dématérialisé,....)
- de déterminer les conditions et les lieux d'affichage et d'information du public,
- de déterminer les conditions matérielles d'organisation de l'enquête (salles, internet,)

En fin de réunion, la commission d'enquête s'est entretenue avec Monsieur Antoine CHÉREAU, président de la communauté de communes. Monsieur CAILLAUD et Madame BUCHOU, directrice des services assistaient à cet entretien.

2.2.1.2 Formation au SIG

Cette formation qui a eu lieu le 26 février 2019 avait pour but de familiariser les membres de la commission d'enquête avec le Systèmes d'Informations Géographiques de la communauté de communes « Terres de Montaigu ».

Cet outil qui sera particulièrement utile pour la réception du public permet la consultation des documents graphiques liés à l'enquête publique PLUi, aux périmètres d'assainissement collectif, ainsi qu'aux abords des monuments historiques.

2.2.2 Arrêté intercommunal d'ouverture d'enquête

L'arrêté intercommunal n° ATDMAD-19-007 en date du 11 février 2019, portant ouverture d'une enquête publique unique sur le territoire de l'ex-communauté de communes Terres de Montaigu, comprend 10 articles dont les points essentiels d'organisation sont rappelés ci-après.

2.2.2.1 Consultation du dossier

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance du dossier (version papier) en mairie de Cugand, La Bernardière, La Boissière-de-Montaigu, La Bruffière, la commune nouvelle de Montaigu-Vendée, les anciennes communes de Boufféré, La Guyonnière, Saint Georges-de-Montaigu, Saint Hilaire-de-Loulay et dans Treize-Septiers ainsi qu'au siège de l'intercommunalité aux jours et heures habituels d'ouverture au public, à l'exception des dimanches et des jours fériés.

Le dossier en version numérique est également consultable en libre accès et gratuitement dans ces mêmes lieux sur un poste informatique, et dans les mêmes conditions que le dossier papier.

Enfin le dossier dans son intégralité est également consultable sans condition d'horaire, pendant toute la durée de l'enquête publique soit du 18 mars 2019 au 18 avril 2019 à l'adresse suivante :

<https://www.registre-dematerialise.fr/659>

2.2.2.2 Observations

Le public pourra consigner ses observations et propositions, du 18 mars 2019, 9h 00 au 18 avril 2019, 17h 00 de la manière suivante :

- sur le registre d'enquête établi sur feuillets non-mobiles cotés et paraphés par le Président ou un membre de la commission d'enquête, disponible en mairie de Cugand, La Bernardière, La Boissière-de-Montaigu, La Bruffière, la commune nouvelle de Montaigu-Vendée, les anciennes communes de Boufféré, La Guyonnière, Saint Georges-de-Montaigu, Saint Hilaire-de-Loulay et dans Treize-Septiers ainsi qu'au siège de l'intercommunalité (même remarque), aux jours et heures habituels d'ouverture au public, à l'exception des dimanches et des jours fériés.
 - Par courrier adressé à la commission d'enquête, à Terres de Montaigu, communauté de communes Montaigu-Rocheservière, 35 avenue Villebois Mareuil – 85607 Montaigu-Vendée
 - Par courriel à l'adresse suivante: enquete-publique-659@registre-dematerialise.fr
 - Sur le registre dématérialisé sécurisé ouvert de manière complémentaire depuis le site internet suivant : <https://www.registre-dematerialise.fr/659>

Les observations reçues sous forme dématérialisée dans les délais fixés seront accessibles sur le site internet : <https://www.registre-dematerialise.fr/659> dans les meilleurs délais, et pendant toute la durée de l'enquête.

2.2.3 Dates, durée de l'enquête et permanences

La Commission d'enquête a conduit cette enquête publique du lundi 18 mars au jeudi 18 avril 2019 inclus, soit une durée de 32 jours consécutifs, selon le calendrier ci-dessous :

| MARS | | AVRIL | |
|---------|--|---------|---|
| Lu. 18 | 9h-12h / Montaigu 14h-17h / Cugand | Lu. 1 | |
| Ma. 19 | | Ma. 2 | 9h-12h / St-Georges 14h-17h / La Boissière |
| Mer. 20 | 9h-12h / St-Hilaire 16h-19h / St-Georges | Mer. 3 | |
| Jeu. 21 | | Jeu. 4 | 9h-12h / La Bruffière 14h-17h / Boufféré |
| Ven. 22 | 9h-12h / La Boissière 14h-17h / La Bruffière | Ven. 5 | |
| Sam. 23 | | Sam. 6 | |
| Dim. 24 | | Dim. 7 | |
| Lu. 25 | 9h-12h / Boufféré 14h-17h / Treize-Septiers | Lu. 8 | 9h-12h / La Guyonnière 14h-17h / Treize-Septiers |
| Ma. 26 | 9h-12h / La Bernardière 14h-17h / La Guyonnière | Ma. 9 | |
| Mer. 27 | | Mer. 10 | |
| Jeu. 28 | 9h-12h / Cugand 14h-17h / St-Hilaire | Jeu. 11 | |
| Ven. 29 | | Ven. 12 | |
| Sam. 30 | 9h-12h / Montaigu | Sam. 13 | |
| Dim. 31 | | Dim. 14 | |
| | | Lu. 15 | |
| | | Ma. 16 | |
| | | Mer. 17 | |
| | | Jeu. 18 | 9h-12h / La Bernardière 14h-17h / Montaigu |

Les permanences se déroulent en mairie de chaque commune.

2.2.4 Visite sur le terrain

La visite des lieux a été réalisée le 30/01/2019, de 14h 30 à 16h 30, par la commission d'enquête en présence de :

- Monsieur Joël CAILLAUD, Président de la Commission Habitat, Urbanisme, Aménagement numérique, maire de Cugand,
- Madame LEAUTÉ, en charge du dossier à la communauté de communes,
- Monsieur BARCAT, président de la commission d'enquête,
- Monsieur DUTOUR, membre de la commission d'enquête,
- Monsieur MATHIEU, membre de la commission d'enquête.

L'itinéraire de 45 kms établi pour cette visite a permis d'approfondir la connaissance du dossier, au niveau:

- des OAP les plus marquantes,
- pôle santé, pôles sportifs, commerciaux et culturels,
- des futures zones d'aménagement.
- Des zones d'intérêt touristique.

2.2.5 Publicité de l'enquête

AFFICHAGE

Selon l'article 2 de l'Arrêté intercommunal n° ATDMAD-19-007 en date du 11 février 2019, la publicité est réalisée par affichage de l'avis d'enquête dans les communes de Cugand, La Bernardière, La Boissière-de-Montaigu, La Bruffière, la commune nouvelle de Montaigu-Vendée, les anciennes communes de Boufféré, La Guyonnière, Saint Georges-de-Montaigu, Saint Hilaire-de-Loulay et dans Treize-Septiers ainsi qu'au siège de l'intercommunalité et sur les lieux

concernés par l'enquête.

Le contrôle de l'affichage a été réalisé, tout au long de l'enquête, par la police intercommunale. Le premier contrôle effectué du 4 au 15 mars fait état de 171 panneaux implantés sur l'ensemble du territoire

L'accomplissement de cet affichage sera certifié par les Maires de Cugand, La Bernardière, La Boissière-de-Montaigu, La Bruffière, Montaigu-Vendée et Treize-Septiers et le Président de la Communauté de communes.

D'autre part, pendant toute la durée de l'enquête, les membres de la commission d'enquête ont également contrôlé la présence continue des affiches.

PAR VOIE DE PRESSE

Conformément à l'article 2 de l'arrêté du 11 février 2019 précité, l'avis d'enquête a fait l'objet des publications légales, au moins 15 jours avant le début de l'enquête et dans les huit jours du début de celle-ci:

| Journaux | 1 ^{er} avis | 2 ^{ème} avis |
|-----------------|----------------------|-----------------------|
| OUEST FRANCE | 01/03/2019 | 22/03/2019 |
| VENDÉE AGRICOLE | 01/03/2019 | 22/03/2019 |

PAR INTERNET

L'avis d'enquête publique a été accessible 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête sur les sites internet de Terres de Montaigu, communauté de communes Montaigu-Rocheservière et des communes de Cugand, La Bernardière, La Boissière de Montaigu, La Bruffière, la commune nouvelle de Montaigu-Vendée et des communes déléguées de Boufféré, La Guyonnière, Saint Georges-de-Montaigu, Saint Hilaire-de-Loulay et de Treize-Septiers.

3 Concertation préalable

3.1 Modalités de concertation

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi Terres de Montaigu, la concertation a été organisée conformément aux modalités définies par la délibération du Conseil Communautaire datée du 9 février 2015:

- Information dans la presse locale,
- Diffusion d'information sur le site internet de la Communauté de communes avec une page spécifique pour le PLUi, et sur les sites des communes,
- Diffusion d'information dans les bulletins d'information communaux,
- Affichage dans les communes et à la Communauté des communes, aux principales étapes du projet (diagnostic, PADD, arrêt),
- Mise à disposition d'un registre ouvert aux habitants pendant toute la durée de la procédure, dans chaque commune et au siège de la Communauté de communes,
- Mise en place d'une adresse mail spécifique plui@terresdemontaigu.fr permettant au grand public d'adresser ses remarques, ses questions ou ses contributions à l'élaboration du projet,
- Organisations de plusieurs réunions publiques (par commune ou par secteur, générales ou thématiques).

Le dispositif d'information et d'échanges a par ailleurs été renforcé via la mise en œuvre des outils suivants :

- Une exposition itinérante alimentée au fur et à mesure de l'avancée du projet,
- Des lettres d'information,
- Deux forums avec les acteurs du territoire,

- Deux rencontres dédiées aux agriculteurs.

3.2 Bilan de la concertation

Conformément aux articles L103-2, L103-3, L103-4 et L103-6 du Code de l'urbanisme, la concertation a été menée pendant toute la durée d'élaboration du PLUi, depuis la délibération du 9 février 2015 lançant la procédure jusqu'à la délibération qui arrêtera le projet et où sera également soumis le présent bilan de concertation.

La déclinaison des moyens de concertation et d'information ont permis d'informer régulièrement les habitants et les acteurs du territoire, et ont garanti la transparence de la démarche.

- **Les articles de presse**, la presse locale a publié 31 articles dédiés ou évoquant l'élaboration du PLUi au cours de la démarche,
- **Les bulletins municipaux et communautaires**, au cours de la démarche de révision' les bulletins communaux et communautaires ont publié 56 articles dédiés au PLUi.
- **Les registres de concertation**, ont permis aux habitants de s'exprimer sur le projet. Ils ont recueilli 38 remarques (27 à Saint Hilaire de Loulay).
- **Les courriers**, fin novembre 2017, les courriers reçus étaient au nombre de 260 (60 à Saint Hilaire de Loulay)
- **Les 7 réunions publiques** organisées aux étapes clé, diagnostic, présentation du PADD, présentation du projet de PLUi avant son arrêt

L'implication des habitants à travers les différentes rencontres de concertation a permis de recueillir de nombreux avis et remarques.

L'ensemble des remarques formulées a été pris en compte et des réponses précises sont aujourd'hui intégrées au document. Ainsi, en respectant les modalités de concertation prévues dans la délibération de prescription du 9 février 2015, le projet de PLUi a été finalisé en tenant compte de la parole des habitants.

Le bilan de la concertation a été joint à la délibération d'arrêt du projet de PLUi du 6/11/2018..

Commentaires de la commission d'enquête sur la concertation préalable

La commission d'enquête considère que la concertation préalable sur l'élaboration du PLUi de a été très correctement menée et que son bilan est positif.

4 Recueil des avis des Personnes publiques associées et de l'Autorité environnementale sur le projet de PLUi

Le tableau ci-après présente la liste des Personnes Publiques associées (PPA) suite à l'arrêt du PLUi de la communauté de communes « Terres de Montaigu » conformément aux articles L.132-7, L.132-9 et L.153-16 du Code de l'Urbanisme.

| Nom PPA/PPC | Type PPA/PPC | Date de notification | Date de réception | Avis |
|---|------------------------------------|----------------------|-------------------|---------------------------------------|
| Services de l'Etat + RTE | PPA | 06/11/2018 | 04/02/2019 | Favorable |
| DOTM pour CDPENAF | PPA | 06/11/2018 | 28/01/2019 | Favorable sous réserves |
| DREAL pour MRAe | MRAe : évaluation environnementale | 07/11/2018 | 08/02/2019 | Avis simple |
| INAO | PPA | 08/11/2018 | 07/12/2018 | Favorable |
| CNPF | PPA | 08/11/2018 | 19/11/2018 | Favorable |
| Conseil régional | PPA | 08/11/2018 | | |
| Conseil départemental | PPA | 08/11/2018 | 11/02/2019 | Non valable |
| Syndicat mixte du Pays du Bocage vendéen | PPA | 08/11/2018 | 08/02/2019 | Favorable |
| Chambre d'Agriculture | PPA | 08/11/2018 | 07/02/2019 | Favorable sous réserves / défavorable |
| Chambre de Métiers et de l'Artisanat | PPA | 08/11/2018 | 29/01/2019 | Favorable sous réserves |
| Chambre de Commerce et de l'Industrie | PPA | 08/11/2018 | 07/02/2019 | Avis favorable |
| Syndicat mixte du SCoT et du Pays du Vignoble Nantais | PPA | 08/11/2018 | 29/01/2019 | Favorable |
| CAUE | PPA | 08/11/2018 | | Tacite réputé favorable |
| EPTB du bassin de la Sèvre Nantaise | PPA | 08/11/2018 | | Tacite réputé favorable |
| SAFER | PPA | 08/11/2018 | | Tacite réputé favorable |
| Vendée Logement | PPA | 08/11/2018 | | Tacite réputé favorable |
| ADILE | PPA | 08/11/2018 | | Tacite réputé favorable |
| Vendée Eau | PPA | 08/11/2018 | 29/01/2019 | Sans observations |
| Vendée Habitat | PPA | 08/11/2018 | | Tacite réputé favorable |
| Sydev | PPA | 08/11/2018 | | Tacite réputé favorable |

Enquête publique unique PLUi de « Terres de Montaigu »

Décision TA Nantes n° E18000324/44 en date du 16 janvier 2019
Arrêté intercommunal n° ATDMAD-19-007 en date du 11 février 2019

Les avis qui comprennent des réserves et/ou des recommandations, dont celui de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe), seront repris dans l'analyse qualitative des avis et observations.

5 Dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique relatif au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal « Terres de Montaigu » élaboré par CITADIA, 37, avenue Patton, 49000 ANGERS. Il se compose des pièces suivantes :

I - PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

I - 1. Documents de procédure (37 pages)

I - 1.1 Prescription du PLUi

I - 1.2 Débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

I - 1.3 Arrêt du projet de PLUi

I - 1.4 Enquête publique

I - 2. Avis des Personnes Publiques Associées et de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (111 pages)

I - 2. 1 Avis des Personnes Publiques Associées

I - 2. 2 Avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale

I - 3. Dossier de PLUi (1128 pages et 47 cartes AO)

I 3.1 Rapport de présentation (436 pages)

I - 3.1.1 Diagnostic

I - 3.1.2 Etat initial de l'environnement

I - 3.1.3 Justification des choix – partie 1

I - 3.1.4 Justification des choix – partie 2

I - 3.1.5 Evaluation environnementale

I - 3.2 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)(22pages)

I - 3.3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)(89 pages)

I - 3.4. Règlement

I - 3.4.1 Règlement écrit (125 pages)

I - 3.4.2 Règlement graphique (29 cartes AO)

I - 3.5 Annexes (456 pages et 18 cartes AO)

II – ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES (337 pages et 5AO)

Pour chacune des dix communes, le sommaire identique est le suivant :

II - 1. Délibération validant le zonage

II - 2. Rapport de présentation

II - 3. Résumé non technique

II - 4. Plan de zonage

III – PÉRIMETRES DELIMITES DES ABORDS (PDA) DES MONUMENTS HISTORIQUES (111 pages)

III - 1. Obélisque de Lemot (Cugand)

III - 2. Villa du Mont Gallien (Cugand)

III - 3. Château d'Asson (La Boissière-de-Montaigu)

III - 4. Château de l'Echasserie (La Bruffière)

III - 5. Manoir de la Roche Thévenin (La Guyonnière)

III - 6. L'Ancien château (Montaigu)

III - 7. Pont du Boisseau (Saint Georges-de-Montaigu)

III - 8. Église (Saint Hilaire-de-Loulay)

III - 9. Pont de Sénard (Saint Hilaire-de-Loulay)

III -10. Avis sur les nouveaux périmètres délimités des abords des monuments historiques.

6 Présentation sommaire du projet de PLUi

La délibération du conseil communautaire en date du 9 février 2015 a marqué le début de la procédure. Elle a fixé les principaux objectifs de l'élaboration du document ainsi que les modalités de la concertation.

- Le débat au conseil communautaire sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été organisé lors de la séance du conseil communautaire en date du 27 juin 2016. Il a permis de proposer les orientations et objectifs du territoire en matière d'urbanisme.
- Débats des communes sur les orientations du PADD
- Le projet de PLUi a été arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 18 décembre 2017. Conformément à la loi, il a ensuite été soumis pour avis, pendant trois mois, aux personnes publiques associées. **Les avis des personnes publiques associées reçus ont révélé que des modifications substantielles devaient être effectuées sur le projet. C'est dans ce contexte, qu'un nouvel arrêt du projet de PLUi est proposé.**

6.1 Note de synthèse des modifications

Cette note présente de façon synthétique les modifications apportées au dossier d'arrêt n°2 du PLUi CCTM vis-à-vis du 1er dossier d'arrêt. Cette note est transmise à l'ensemble des personnes publiques associées en amont de la réunion PPA du 17/09/2018 ainsi que jointe au dossier d'arrêt n°2.

Ces modifications ont notamment portées sur :

6.1.1 La consommation d'espace

Les choix opérés ont été les suivants :

- L'identification d'OAP en renouvellement urbain pour les secteurs les plus conséquents, permettant d'accueillir 678 logements,
- Réévaluation à 17 % la part de ce potentiel pouvant être urbanisé dans les 10 prochaines années, contre 15 % dans le 1er dossier d'arrêt, permettant d'accueillir 516 logements.
- La définition de périmètre d'attente de projet pour 2 secteurs spécifiques, qui n'étaient pas comptabilisés dans le 1er dossier d'arrêt, et dont le potentiel de logement a été estimé à 154.
- La part des constructions qui seront réalisées dans l'enveloppe urbaine représente donc 45 % des logements à construire, contre 36 % dans le 1er dossier d'arrêt du PLUi.
- « Dézonage » de près de 15 ha de terrains» entre le 1er et le 2nd arrêt, marquant ainsi le réel effort du territoire pour limiter sa consommation d'espace agricole et naturel. Ainsi, 93 ha de terrains sont désormais zonés en extension urbaine à vocation d'habitat et d'équipements publics, alors que les PLU/POS actuels en prévoyaient 335 ha et le 1er dossier d'arrêt 108 ha.

Il est à noter que les 2 zones « 2AU » initialement prévues en pourtour de l'agglomération de Montaigu (secteur Gare et Prieuré) ont été supprimées.

6.1.2 Sur le volet environnemental

Le dossier d'arrêt n°2 comporte des précisions quant aux choix opérés par chaque commune dans la délimitation des zones à urbaniser et de l'application du principe « Eviter, réduire, compenser ». Il s'agit à l'échelle de chaque bourg, de comprendre et d'identifier les freins et les contraintes à l'urbanisation et les conditions dans lesquelles les zones à urbaniser ont été délimitées.

Les remarques faites sur l'aspect environnemental, dans le 1er dossier d'arrêt ont été prises en compte, en particulier au niveau :

- du développement des énergies renouvelables,
- des zones humides : conformément à la demande des services de l'Etat et de la MRAe, le règlement du dossier d'arrêt n°2 comporte des dispositions visant à appliquer le principe Eviter, Réduire, Compenser pour tout projet de constructions, d'installations, d'aménagements affectant une zone humide.
- du diagnostic forestier : les données du CRPF ont été intégrées,
- des risques naturels et technologiques : le zonage du PLUi a été mis en concordance avec les dispositions du PPRI de la Sèvre Nantaise,
- du paysage : le dossier a été complété concernant les modalités de réalisation de l'inventaire des haies qui a été opéré sur St Georges de Montaigu.
- De la zone naturelle de la Bernardière, la plus conséquente du territoire a été revue afin de mieux correspondre aux réalités environnementales de la commune.

6.1.3 Sur le volet agricole

Le dossier a été complété sur plusieurs points.

- L'analyse réalisée, afin de vérifier l'ensemble des 329 changements de destination des anciens bâtiments agricoles, a conduit à réduire à 143, le nombre de bâtiment identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
- D'un point de vue règlementaire, le dossier d'arrêt n°2 du PLUi a été mis en concordance avec la jurisprudence de la CDPENAF
- L'autorisation des CUMA a elle aussi fait l'objet de précision au travers du règlement en précisant que les bâtiments destinés aux CUMA doivent s'implanter à proximité des sièges d'exploitation, pour éviter des constructions isolées.

En outre, le dossier d'arrêt n°2 comporte une explication de la méthodologie de travail employée pour la définition des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL). L'étude sur les villages n'est pas jointe au dossier car cette étude a constitué une base de travail pour les élus, qui ont ensuite décidé de valider ou non les propositions qui y étaient faites. L'étude pourrait donc prêter à confusion si elle était rendue publique. Le rapport de présentation a donc été étayé pour expliquer les critères opérés pour le choix des villages et le classement final.

6.2 Le rapport de présentation

Le rapport de présentation a pour objet, à travers un diagnostic territorial, un état initial de l'environnement, la justification des choix et une évaluation environnementale du PLUi de déterminer, à travers les enjeux, les choix retenus pour l'élaboration du PLUi.

Pour éviter toute redondance avec les chapitres suivants consacrés au PADD, au règlement et aux OAP, le rapport de présentation fera l'objet d'une présentation synthétique.

6.2.1 Le diagnostic

Le contexte territorial fait apparaître:

- Des unités paysagères qui ont façonné le territoire au travers de nombreux cours d'eau, de l'important maillage bocager et de l'implantation d'une activité agricole ancrée sur le territoire
- De nouvelles manières d'habiter le territoire avec depuis les années 70 des lotissements en extensions urbaines et rurales peu denses,
- Des infrastructures routières qui accompagnent mais subissent un développement rapide, des difficultés d'absorption du flux malgré l'évolution des réseaux,;

- D'importantes réserves foncières actuellement inscrites aux PLU et POS : plus de 240 ha de surface urbanisable à court et moyen terme.

Un développement du territoire basé sur une économie relativement diversifiée dont le rôle est important et historique dans le développement de la CCTM :

- Une progression importante de la part des emplois (+2.4% entre 2007 et 2012) mais avec des disparités importantes suivant les communes
- Une forte mixité des domaines économiques qui se retrouve également dans la répartition et la constitution des nombreuses Zones d'Activités réparties sur le territoire ;
- Une consommation foncière élevée entre 2001 et 2013 : 10,2 ha/an en zones d'activités
- Les activités industrielles et agro-alimentaires, une force économique conséquente (8% des établissements et 36% des postes) et à fort effet d'entraînement;
- Une activité agricole en baisse en matière d'occupation de l'espace, de poids économique, d'emplois et de productions locales, 244 établissements au 31.12.2013;
- Des équipements culturels structurants et un patrimoine naturel et historique reconnu.

Une démographie dynamique, de nouveaux besoins induits

- Une dynamique démographique importante depuis 1960 (environ 500 habitants/an), avec une augmentation importante des ménages en 5 ans avec +58% entre 2006 et 2011, dont bénéficie l'ensemble des communes ; la population est en effet répartie sur l'ensemble du territoire dont une part importante en milieu « rural » (34%)
- Un niveau et une diversité d'équipements confortables sur l'ensemble du territoire et par commune ;
- Une offre en équipements et services de santé satisfaisante sur le territoire.
- Des besoins en équipements scolaires et périscolaire qui augmentent avec l'arrivée de jeunes ménages avec enfants.

L'accessibilité du territoire, un atout à développer

Un territoire bien desservi par un réseau viaire structurant et qui s'articule autour de plusieurs polarités (Nantes, Cholet, La Roche Sur Yon) qui participent ainsi à son développement et son attractivité.

- Des déplacements largement dominés par la voiture 84% et en augmentation constante;
- Une bonne desserte du territoire dans son ensemble mais l'Ouest et le Nord restent favorisés par la proximité d'autres territoires attractifs et la multiplicité des moyens de transports (gares, autoroute, ...);
- Le déplacement ferroviaire en mutation, une pratique en augmentation avec d'importants projets réalisés ou en cours (PEM Montaigu, gare Tram Train à Clisson, ...).

Un parc d'habitat en mutation

- un indice de construction élevé (indice max. Saint-Georges de Montaigu de Montaigu avec 12.3) et supérieur au département et à la région mais qui ne suffit pas pour absorber de nouvelles population;
- un faible taux de logement sociaux 5.6% avec une vacance très faible 3.7% qui dénote un marché « tendu » avec des demandes importantes et Montaigu compte 40% de ce parc HLM;
- un prix du foncier attractif : en effet le prix s'élève à environ 55 000€ pour la r région des Pays de la Loire, alors qu'il est d'à peine 45 000€ pour la Communauté de communes pour des terrains plus grands en moyenne.

6.2.2 État initial de l'environnement

Sous un climat tempéré, l'état initial de l'environnement fait apparaître :

Un paysage de bocage et de vallées caractérisé notamment par :

- Des entrées de ville de qualité
- Un patrimoine bâti de qualité : 10 Monuments Historiques.

La ressource en eau est encadrée par des documents cadres récents : SAGE Sèvre Nantaise, SDAGE Loire-Bretagne, il est constaté :

- Un réseau hydrographique dense, avec des cours d'eau et une eau de qualité moyenne
- Une eau potable produite localement dont un captage sur le territoire (barrage de la Bultière)
- Un assainissement collectif correctement dimensionné, d'une capacité épuratoire de 38 600 EH (Équivalents/habitants) pour 20 stations d'épuration réparties sur le territoire du PLUi.

Des espaces naturels et la biodiversité caractérisés par

- Des espaces naturels reconnus (ZNIEFF)
- Des zones humides, des vallées et des haies recensées déterminant la trame verte et bleue.
- Un maillage bocager dense
- Peu de boisements (2,6% du territoire)

Les risques naturels et technologiques

- Des risques connus et encadrés : PPRI Sèvre Nantaise, Atlas des Zones Inondables
- Un risque rupture de barrage à la Bultière
- Un risque Transport Matières Dangereuses (axes routiers, voies ferrées, gaz)

Hygiène, santé, sécurité

- Une qualité de l'air satisfaisante
- Des sites pollués : 2 sites BASOL, 158 sites BASIAS
- 80 Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE)
- Des nuisances sonores liées aux infrastructures routières
- Une gestion intercommunale des déchets
- Une production de déchets peu élevée : 377 kg de déchets collectés/hab/an dont 126 kg d'ordures ménagères

Les choix énergétiques et climatiques, des objectifs régionaux fixés par le SRCAE

- Un faible potentiel de développement du grand éolien
- Une dominance du chauffage électrique pour les logements

6.2.3 Justification des choix

En respectant :

- les objectifs du développement durable énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme et qui peuvent être résumés ainsi : équilibre, diversité, préservation,
- les enjeux des principales « Lois Cadre », SRU, ALUR,.....
- les orientations du Pays du Bocage Vendéen, approuvé le 29 mars 2017.

Ce rapport expose les justifications :

- Des choix retenus pour établir le PADD ;
- De la cohérence du contenu des OAP avec les orientations et objectifs du PADD) ;
- Des motifs retenus pour établir le zonage et le règlement.

6.2.3.1 Les choix retenus pour établir le PADD

Le PADD est issu d'un travail d'analyse des besoins et des enjeux d'aménagement et de développement du territoire émanant du diagnostic, de l'état initial de l'environnement, de la compatibilité avec les documents urbains locaux et supra-communaux, comme le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Bocage Vendéen.

Au regard de cette analyse, le travail d'élaboration du PADD a démarré par une série de questions portants sur ses perspectives d'évolution:

6.2.3.1.1 Quel rythme de développement démographique ?

Les hypothèses utilisées pour la projection future sur Terres de Montaigu sont les suivantes :

- 2,3 personnes par ménage en 2028
- maintien du % de logements vacants à hauteur de 6% (déjà faible)
- maintien du % de résidences secondaires à hauteur de 1,7%

Ainsi, le PADD affiche un objectif d'environ 42 000 habitants à horizon 2028.

6.2.3.1.2 Quelles polarités pour demain = structuration du territoire, quelle répartition, quel équilibre territorial?

S'appuyant sur les définitions données par le SCoT, le PADD les décline en affirmant l'organisation multipolaire et en cherchant les complémentarités :

- Un pôle de Pays, qui regroupe cinq communes : Montaigu, Boufféré, Saint Georges de Montaigu, Saint Hilaire de Loulay et La Guyonnière.
- Trois pôles d'appui (Cugand, La Bruffière et Treize-Septiers). Ces pôles ont vocation à être consolidés car ils répondent aux besoins de proximité des populations en termes de commerces répondant à des besoins hebdomadaires, des services médicaux et d'équipements (scolaires, sportifs, etc.)
- Deux pôles de proximité (La Boissière de Montaigu et La Bernardière.

Ainsi, au travers de la définition de cette organisation, le PADD affiche pour orientation de : **« assurer une réponse aux besoins en matière d'équipements, commerces et services qui soit graduée en fonction du « niveau » de polarité : les équipements, commerces et services de quotidienneté ont vocation à être proposés dans tous les pôles et être accessible à tous les habitants alors que ceux plus rares ont vocation à être proposés au sein du pôle de Pays. »**

6.2.3.1.3 Quelles densités pour demain, comment agir pour une moindre consommation d'espace ?

Le PADD du PLUi affiche pour objectif de produire des logements globalement économes en foncier, en adaptant les objectifs de densité moyenne au contexte. Par ailleurs, le PADD du PLUi reprend à son compte l'objectif du SCoT consistant à « réaliser 30% de l'objectif de construction de logements en " comblement " de l'enveloppe urbaine ».

Avec ces orientations, le PLUi affiche pour orientation de limiter à un maximum d'environ 110 ha en extension des enveloppes urbaines à vocation d'habitat (soit environ 11ha/an, contre 16ha/an sur la période 2001-2013).

6.2.3.1.4 Quelle stratégie en ce qui concerne les zones d'activités économiques ?

A l'issue des discussions concernant les zones d'activités économiques, il a été affirmé la volonté de réaliser un maillage de zones d'activités présentant des vocations différentes et qui répond au parcours résidentiel des entreprises.

Ainsi, le PADD affiche pour orientation de limiter les possibilités à un maximum d'environ 120 ha à zoner à vocation économique en extension des zones existantes, y compris les surfaces cessibles non construites.

6.2.3.2 Les orientations du PADD

Au-delà de la réponse aux questions listées ci-dessus, le PADD comprend les orientations générales concernant l'habitat, le développement économique et les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, le PADD aborde de nombreux autres sujets, à savoir : les orientations générales concernant les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial et les loisirs; les politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Ces sujets sont largement repris dans le paragraphe 6.5 dédié au PADD.

6.2.3.2.1 Justification des objectifs de modération de la consommation d'espace

Pour répondre aux enjeux de développement du territoire, le PLUi prévoit, complémentirement au comblement de l'enveloppe urbaine, des espaces en extension de l'urbanisation. Ces sites sont localisés en continuité des espaces agglomérés existants.

Le PLUi projette une consommation foncière en extension de l'urbanisation sur 10 ans de :

- 93 hectares à dominante résidentielle,
- 120 hectares à dominante économique,

Soit au total 213 hectares, correspondant à 21 hectares par an.

6.2.3.3 Cohérence des OAP avec les orientations du PADD

Le scénario d'aménagement défini par le PADD du PLUi pour le secteur Terres de Montaigu repose donc sur une utilisation qualitative et optimisée des potentiels fonciers pour la création de logements, de locaux d'activités, ainsi que d'équipements nécessaires au développement du territoire. A cette fin, les secteurs de projets susceptibles d'accueillir ce développement ont été identifiés. Les modalités d'aménagement de ces secteurs sont encadrées à travers le règlement écrit et graphique, mais aussi à travers les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUi sont regroupées en deux catégories :

- Des OAP sectorielles, qui se distinguent selon leur typologie et leur vocation
- Deux OAP thématiques portant sur l'aménagement des zones d'activités économiques et le commerce.

Ces OAP sont décrites dans le § 6.7

6.2.3.4 Exposé des motifs retenus pour établir le règlement et la délimitation des zones

Les dispositions nouvelles par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs qui couvraient les communes de Terres de Montaigu concernent des évolutions de zonage et de règlement, ainsi que la mise en place de nouveaux outils.

Il s'agit principalement de traduire les orientations du PADD en ce qui concerne l'ensemble des thématiques qui y sont abordées. Ainsi, l'ensemble des règles édictées dans le PLUi et précisées dans le présent chapitre sont considérées comme nécessaires afin de mettre en œuvre le projet d'aménagement et de développement durables ;

6.2.3.5 Justification de la délimitation des zones et de la définition des règles qui leur sont applicables

En cohérence avec les grands principes qui ont guidé l'élaboration du projet de territoire développé dans le PADD, le règlement comprend un certain nombre de dispositions nouvelles par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs qui couvraient les communes de Terres de Montaigu. Ces dispositions sont justifiées à travers différents choix.

6.2.3.5.1 Les principaux choix règlementaires

- Choix relatifs au renforcement des centralités,
- Choix relatifs à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (y compris objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain,
- Choix relatifs à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques,
- Choix relatifs à l'urbanisme et au paysage,
- Choix relatifs à l'habitat,
- Choix relatifs aux transports et déplacements,
- Choix relatifs aux réseaux et au développement des communications numériques,
- Choix relatifs à l'équipement commercial,
- Choix relatifs au développement économique et des loisirs,

6.2.3.5.2 Les différentes zones

Les zones urbaines et à urbaniser

Les caractéristiques de chaque zone résultent de choix qui ont été faits par commune au niveau de la délimitation et de la constructibilité.

Les zones agricoles et naturelles

A l'identique des zones urbaines et à urbaniser, Les caractéristiques de chaque zone résultent de choix qui ont été faits par commune au niveau de la délimitation et de la constructibilité.

S'agissant de la constructibilité en zone A, le règlement a été établi en tenant compte des préconisations de la « Charte pour une gestion économe de l'espace » de Vendée. Il s'agit d'assurer la préservation de la vocation agricole de la zone à long terme, et de permettre le développement de l'activité économique agricole dans ses différentes composantes.

Les différentes zones sont reprises et détaillées dans le § 6.6 ayant trait au règlement.

6.2.3.5.3 La délimitation des zones et le tableau des surfaces

Le tableau ci-dessous constitue un récapitulatif des surfaces des différents zonages proposés dans le PLUi.

| Libellé de la zone | Surface | | |
|--------------------|-----------------|------------------|------------------|
| UAA | 7,03 | 1AUBB | 5,05 |
| UAAp | 5,42 | 1AUCA | 55,90 |
| UAB | 72,62 | 1AUEC | 18,20 |
| UABp | 30,09 | 1AUEE | 6,00 |
| UAC | 5,11 | 1AUEI | 79,16 |
| UACp | 9,45 | 1AUEP | 1,45 |
| Total UA | 129,72 | 1AUET | 8,35 |
| UBA | 31,15 | 1AUG | 12,00 |
| UBB | 27,21 | Total 1AU | 186,46 |
| UBBp | 18,70 | 2AUCA | 29,62 |
| Total UB | 77,05 | 2AUEC | 2,70 |
| UCA | 1 085,99 | 2AUEE | 5,00 |
| UCB | 29,42 | Total 2AU | 37,35 |
| Total UC | 1 115,41 | N | 2 132,60 |
| UEC | 28,44 | NEP | 19,50 |
| UECL | 4,33 | NL | 236,68 |
| UEE | 188,99 | NT | 37,17 |
| UEES | 4,84 | Total N | 2 425,95 |
| UEI | 325,38 | A | 18 655,87 |
| UEP | 115,16 | AC | 93,26 |
| UES | 4,64 | AE | 10,07 |
| UET | 18,76 | AEP | 29,74 |
| Total UE | 690,54 | AH | 102,11 |
| UL | 142,07 | AHp | 11,45 |
| ULGV | 1,37 | AN | 62,39 |
| Total UL | 143,44 | Ap | 87,64 |
| UT | 8,30 | Total A | 19 052,52 |
| Total UT | 8,30 | TOTAL | 23 866,75 |

Ainsi, les différences suivantes peuvent être soulignées en comparant les zonages des POS/PLU antérieurs et ceux proposés par le PLUi :

| | Surface POS/PLU (ha) | Surface PLUi 2018 (ha) |
|--|----------------------|------------------------|
| Zones agricoles | 17 209,7 | 19 052,5 |
| Zones naturelles | 3 004,6 | 2 425,9 |
| Zones urbaines mixte (habitat majoritaire) | 1 742,6 | 1 322,2 |
| Zones 1AU à vocation habitat ou mixte | 223,7 | 73,1 |
| Zones urbaines à vocation économique | 538,7 | 690,5 |
| Zones 1AU à vocation économique | 363,9 | 113,4 |
| Zones 2AU | 431,2 | 37,4 |
| Autres zones (à vocation loisirs/tourisme) | 370,5 | 151,7 |
| TOTAL | 23 884,9 | 23 866,7 |

6.2.3.6 Les outils particuliers figurant sur le plan de zonage

6.2.3.6.1 Les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les éléments ponctuels (lavoirs, remparts, puits, oratoires, fours à pain, calvaires, arceaux, statues, croix, fontaines ...)

6.2.3.6.2 Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Au total, 143 bâtiments ont été identifiés comme pouvant faire l'objet de changements de destination, répartis de la manière suivante :

| Commune | Nombre de bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination |
|---------------------------|---|
| Cugand | 8 |
| Saint Georges de Montaigu | 15 |
| Saint Hilaire de Loulay | 37 |
| Treize Septiers | 7 |
| La Boissière de Montaigu | 12 |
| La Bruffière | 27 |
| La Guyonnière | 7 |
| Boufféré | 21 |
| La Bernardière | 9 |
| TOTAL | 143 |

6.2.3.6.3 Les éléments du patrimoine naturel et écologique protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

- Les haies, les haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme doivent être le plus possible préservées.
- Les zones humides, es zones humides identifiées au plan de zonage du PLUi sont issues d'inventaires menés selon les critères des SAGE

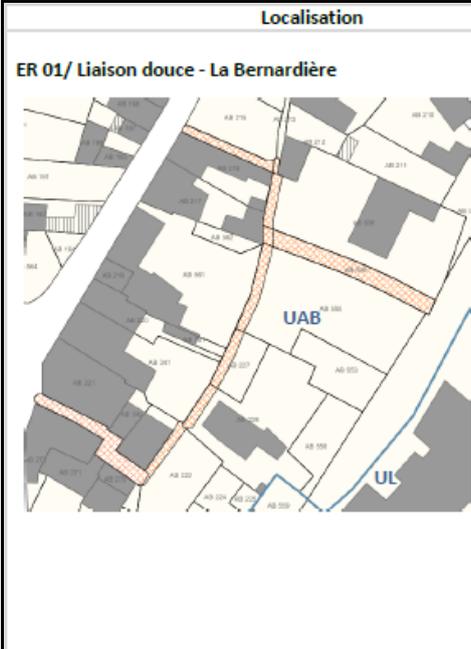
6.2.3.6.4 Les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme

Les espaces boisés identifiés au PLUi sont les espaces arborés existants en milieu urbain, naturel ou agricole à dominante de feuillus ou résineux de superficie variable (du bosquet au bois). Ces espaces présentent un intérêt paysager et/ou patrimonial et/ou écologique.

6.2.3.6.5 Les emplacements réservés au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme

80 emplacements réservés, numérotés de **ER 01 à ER 80**, sont représentés au plan de zonage et identifiés par un indicatif qui renvoie au tableau des emplacements réservés ci-dessous et en annexe du règlement graphique. Les aménagements tels que les liaisons douces en zone naturelle seront conçus de manière à respecter la vocation du secteur.

Par exemple sur la commune de La Bernardière :

| Localisation | Objet/ Bénéficiaire |
|--|---|
|  | <p>Localisation : centre-bourg de La Bernardière</p> <p>Objet : liaison douce en cohérence avec l'étude de réaménagement du centre-bourg réalisée</p> <p>Bénéficiaire : la commune</p> <p>Surface : 335 m²</p> |

6.2.3.6.6 Les secteurs concernés par des risques naturels ou technologiques

Ces secteurs sont identifiés sur le plan de zonage :

- Plan de Prévention des Risques inondation de la Sèvre Nantaise
- Atlas des zones inondables de la Maine
- Rupture de barrage de La Bultière

6.2.3.6.7 Périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur. Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

6.2.3.6.8 Les périmètres d'attente de projet au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme

Dans ces périmètres sont instituées des servitudes interdisant, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 50 m² de surface de plancher.

6.2.3.7 Les secteurs commerciaux au titre de l'article R.151-37 du Code de l'urbanisme

Les linéaires et périmètres suivants sont identifiés sur les plans de zonage :

- Les linéaires commerciaux à préserver,
- Les linéaires commerciaux à développer,

- Les périmètres d'implantation du commerce de proximité (L.151-16 du Code de l'urbanisme),
- Les cheminements doux à créer ou à conserver au titre de l'article R.151-48 du Code de l'urbanisme.

6.2.4 Évaluation environnementale

En liminaire, l'évaluation environnementale reprend l'état initial de l'environnement traitée supra et précise que le PLUi s'articule avec le avec le SCoT du Pays du Bocage Vendéen approuvé le 29 mars 2017, dans la mesure où il intègre l'ensemble de ses orientations au travers du PADD et des dispositions réglementaires suffisantes dans l'ensemble des domaines environnementaux..

Le processus d'évaluation a débuté plus particulièrement en 2016 suite à la saisine de l'autorité environnementale. Le rapport final d'évaluation produit à l'issue de ce processus analyse successivement :

- L'analyse des incidences notables prévisibles de la mise en oeuvre au PLUi et présentation des mesures pour éviter, réduire et compenser ses conséquences dommageables ;
- Les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre du plan et les incidences de l'adoption du schéma sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement ;
- Le dispositif de suivi du PLUi, puisque la démarche d'évaluation environnementale se prolonge par un bilan de la mise en oeuvre du PLUi au plus tard dans un délai de 6 ans après son approbation, de manière à savoir si les objectifs fixés ont bien été tenus, et quelles sont les incidences environnementales du document..

6.2.4.1 Les incidences du PLUi sur les composantes de l'environnement

L'analyse thématique s'est menée de façon à identifier comment les orientations et les objectifs du zonage et du règlement permettent d'éviter voire réduire les incidences attendues du projet retenu sur l'environnement et la santé publique.

S'il s'avère que les dispositions réglementaires ne sont pas suffisantes pour éviter ou réduire les incidences attendues, ces dernières devront être prises en compte au travers des mesures dites « compensatoires ». **L'analyse itérative de la démarche d'évaluation environnementale a permis de s'assurer qu'aucune mesure compensatoire n'était nécessaire.**

L'analyse thématique du PLUi s'appuie sur 5 thèmes environnementaux recouvrant l'ensemble des composantes de l'environnement :

6.2.4.2 Trame Verte et Bleue et consommation d'espaces agricoles et naturels

Dans son ensemble, les fonctionnalités écologiques du territoire devraient être maintenues par le renforcement des protections des éléments naturels constitutifs de la trame verte et bleue et de des milieux naturels plus ordinaires (haies, boisements, zones humides, cours d'eau, ...). Cette conservation des fonctionnalités écologiques est renforcée par des mesures de compensation portant notamment sur le maillage de haies.

6.2.4.3 Paysage, patrimoine et cadre de vie

Dans l'ensemble, le PLUi intègre de manière satisfaisante la question paysagère et plus particulièrement dans les secteurs d'intérêt paysager et patrimonial.

La prise en compte du paysage en entrée de ville et en bordure de voie est prise en compte à travers des OAP spécifiques. Elles imposent des mesures d'insertion paysagère (encadrement des constructions par divisions parcellaires ...).

6.2.4.4 Climat et énergie

Le projet favorise clairement la mixité des espaces et la création de liaisons douces. Ces deux facteurs contribuent de manière significative à la diminution des consommations et des émissions liées aux transports.

En matière de mobilité, le document d'urbanisme s'inscrit dans le développement des modes alternatifs à la voiture en favorisant indirectement les transports en commun et notamment le train depuis la gare de Montaigu avec la création d'un quartier dense et en améliorant son intégration dans le tissu urbain.

Enfin, l'ensemble de ces dispositifs renforce l'efficacité climatique du territoire en limitant les sources d'émissions de gaz à effet de serre et permettent à la communauté de communes de s'inscrire dans une démarche de compensation de ses émissions par le maintien des puits-carbone : forêt, prairies humides.

6.2.4.5 Risques, nuisances et pollutions

Le règlement du PLUi retranscrit les zones identifiées au Plan de Prévention des Risques de la Sèvre nantaise et de l'Atlas des Zones Inondables de la Maine ainsi que les règles applicables aux constructions.

Le PLUi prévoit ainsi de prendre des mesures de réduction des risques d'inondation à moyen et court termes.

Par ailleurs, si le règlement n'empêche pas les installations classées à l'intérieur du tissu urbain, celles-ci doivent être en adéquation avec l'environnement urbain et économique.

Il est à noter que les OAP traitent de la prévention des risques d'inondation ainsi que des nuisances sonores.

Le projet urbain participe à la réduction des pollutions de l'air en favorisant les déplacements actifs et d'alternatives aux véhicules thermiques et l'autosolisme notamment par le développement du train.

6.2.4.6 Gestion de l'eau et des déchets.

Le PLUi prévoit des dispositions adéquates visant une alimentation en eau potable et un traitement des eaux usées satisfaisants, et limitant autant que possible les impacts sur l'environnement. Des dispositions réglementaires participent à faire des économies d'eau potable à l'échelle des constructions.

L'intégration de la problématique de la gestion des eaux pluviales est également prise en considération à plusieurs niveaux. En effet, des règles concernant l'emprise au sol maximale sont fixées et favorisent l'infiltration des eaux pluviales et donc le ruissellement. Cependant, les dispositions réglementaires intègrent peu la végétalisation du tissu urbain contribuant pourtant à favoriser l'infiltration des eaux.

Enfin, la gestion des déchets est peu encadrée par les pièces réglementaires du PLUi, des dispositions hors document de planification permettent cependant de répondre aux enjeux liés à la gestion des déchets.

6.2.5 Evaluation des incidences du projet de PLUi sur les sites Natura 2000

Aucune zone Natura 2000 ne se situe sur le territoire. La plus proche est la zone Natura 2000 « Estuaire de la Loire », située à 24 km environ, en aval de la Maine et de la Sèvre Nantaise.

Les enjeux pour le PLUi résident donc dans la gestion de l'eau (qualité, ruissellements) sur le territoire. Ainsi, le document d'urbanisme intercommunal vise à la protection des éléments participant au ralentissement des ruissellements et à la lutte contre l'érosion des sols (haies, talus) ou encore à l'épuration des eaux (zones humides). Pour ces raisons et en lien avec la distance importance avec le site Natura 2000 le plus proche, **le PLUi Terres de Montaigu n'a donc pas d'incidences sur les sites Natura 2000.**

6.2.6 Le dispositif de suivi de l'application du PLUi au regard de l'environnement

Au nombre de 40, les indicateurs de suivi permettront de mesurer, à l'échéance prévue par la loi voire à une échéance intermédiaire, si les objectifs fixés par le PADD sont tenus ou en voie de l'être. Ils portent uniquement sur des thématiques et variables sur lesquelles le PLUi est susceptible d'avoir une incidence plus ou moins directe et importante dans le cadre de sa mise en œuvre.

6.3 Le PADD

Le PADD de la Communauté de Communes « Terres de Montaigu » se présente sous la forme d'un document de 22 pages organisées autour de trois chapitres.

Il est noté que les PLUi de la Communauté « Terres de Montaigu » et du canton de Rocheservière sont distincts parce qu'engagés avant la fusion des deux EPCI. Toutefois il est souligné que des enjeux croisés bien identifiés ont poussé à la mise en cohérence des orientations du PADD des deux PLUi.

6.3.1 Organiser le territoire multipolaire pour bien vivre ensemble.

Le préambule souligne l'attractivité dont bénéficie la Communauté de Communes « Terres de Montaigu » : + 500 nouveaux habitants chaque année. Les orientations visant à l'organisation du territoire sont réparties autour de deux thèmes.

6.3.1.1 Assurer la cohérence et la complémentarité du territoire.

6.3.1.1.1 Présentation des trois types de pôles qui maillent le territoire.

- Un pôle de Pays : Montaigu, Saint Hilaire de Loulay, Boufféré, Saint Georges de Montaigu et La Guyonnière. (Fusionnées au 01.01.2019 ces cinq communes sont devenues Montaigu-Vendée.)
- Trois pôles d'appui : Cugand, La Bruffière et Treize Septiers.
- Deux pôles de proximité : La Boissière de Montaigu et La Bernardière.

L'identification de ces pôles et de leurs besoins différenciés en matière d'équipements, commerces et services permet au PADD d'avoir des réponses graduées en fonction du niveau de polarité.

6.3.1.1.2 Renforcer la centralité du centre-ville de Montaigu.

L'orientation générale du PADD consiste à conforter le centre-ville dans tous ses composants, habitat, commerces, équipements.

L'orientation principale retenue pour ce thème vise l'implantation des grands équipements culturels et de loisirs dans le centre-ville.

6.3.1.1.3 Le quartier de la gare est en renouvellement urbain.

Pour positionner la gare comme une porte d'entrée du territoire les orientations du PADD visent à :

- Faciliter l'accessibilité à la gare.
- Donner une vocation économique (activités + services) à ses abords.
- Permettre le développement d'un habitat dense
- Poursuivre l'implantation d'équipements et de services dans ce nouveau quartier.

6.3.1.1.4 Développer la multi-modalité dans les déplacements.

84 % des déplacements domicile-travail se font en voiture individuelle. Le PADD souhaite favoriser la diversification des modes de transport et se fixe comme objectifs :

- De développer les déplacements doux : pistes cyclables principalement.
- Encourager l'offre de transports alternatifs : Autopartage, co-voiturage, transports solitaires...
- Structurer le réseau viaire pour y intégrer l'ensemble des modes de déplacement.
- Favoriser les déplacements entre la gare de Montaigu et les zones économiques.

6.3.1.2 Développer une offre en habitat qualitative attractive et économe en espace.

6.3.1.2.1 Permettre la production de 300 logements par an

14 172 logements recensés en 2012. De 2003 à 2013 environ 289 logements ont été commencés chaque année. Pour les 10 ans du PLUI à venir l'objectif de production de « Terres de Montaigu » reste identique tout en s'attachant à la mise en valeur du parc existant, à la modération de la consommation d'espaces et à la mixité sociale.

Problématiques affichées autour de la revitalisation des centres bourgs et des centres villes ainsi que de la précarité énergétique.

Les orientations du PADD sont les suivantes:

- Produire 300 logements par an (dont logements vacants et changements de destination) permettant d'accueillir 42 000 habitants en 2028 soit 514 habitants de plus chaque année
- Réaliser 30 % de l'objectif au sein de l'enveloppe urbaine existante.
- Produire des logements économes en foncier avec les objectifs suivants :
 - 25 logt/ha sur l'agglomération de Montaigu.
 - 19 logt/ha sur St Hilaire de Loulay, Boufféré, St Georges de Montaigu.
 - 17 logt/ha pour les pôles d'appui et le bourg de la Guyonnière.
 - 15 logt/ha pour les pôles de proximité
- Diversifier l'offre en logements :
 - Augmenter la part des logements sociaux.
 - Faciliter l'accession abordable.
 - Développer l'offre en centre-bourg.
 - Développer l'offre pour les personnes âgées et celles à mobilité réduite.
- Limiter la précarité énergétique en agissant en faveur de la rénovation thermique et le développement des énergies renouvelables.

Un tableau indicatif de la production par pôles donne les objectifs suivants :

| Objectifs de logements à Construire | Sur 15 ans (chiffres SCOT) | Sur 10 ans 2018-2028 (chiffres PLUI) | Rappel : Rythme annuel 2004-2013 |
|-------------------------------------|-------------------------------|---|-------------------------------------|
| Pôle de Pays | 2813 | 1890 | 174 |
| Pôles d'appui | 1176 | 784 | 82 |
| Pôles de proximité | 500 | 333 | 35 |
| TOTAL | 4489 | 3007 | 301 |

6.3.1.2.2 Favoriser la production de nouvelles formes urbaines et architecturales de qualité

Les orientations du PADD pour les opérations réalisées en renouvellement sont :

- Permettre une densification différenciée

- Accompagner la conception de lotissements denses
- S'assurer d'une bonne insertion paysagère et intégrer une approche environnementale aux opérations d'aménagement.

6.3.1.2.3 Préserver le caractère des villages

- Limiter le développement des villages en modulant selon leur taille.
- Autoriser le changement de destination sans compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère.

6.3.2 Promouvoir un territoire attractif et audacieux

La réelle attractivité de la Communauté de Communes « Terres de Montaigu » se décline à travers :

- Proximité de grands pôles urbains : Nantes, Cholet, La Roche Sur Yon.
- Bon réseau autoroutier et ferré : A83 – D763 – D137 – D753. Gare SNCF
- Diversité de l'économie : 16 000 emplois sur le secteur.
- Le développement de l'emploi doit être un préalable à l'accueil de nouveaux arrivants.

6.3.2.1 Faciliter les accès au territoire.

6.3.2.1.1 Optimiser les liaisons ferroviaires régionales.

- Promouvoir le pôle d'échanges multimodal dont la gare de Montaigu est l'élément central
- Faciliter les échanges avec la gare de Clisson
- Maintenir le potentiel de développement lié aux gares de proximité (Cugand-La Bernardière, Boussay-La Bruffière)

6.3.2.1.2 Renforcer les connexions au sud Loire via le réseau routier existant.

Quatre objectifs principaux marquent la volonté du PADD de poursuivre le développement d'axes routiers structurants. Principe d'aménagements de qualité.

- Achever le contournement Nord-Est de Montaigu. Limiter le trafic dans le bourg de Boufféré. Assurer la déviation à l'Ouest de bourg de St Georges de Montaigu.
- Réaliser un aménagement de qualité de la zone d'activités économique de Boufféré.
- Faire des entrées du territoire des espaces qualitatifs.
- Assurer la continuité de la rocade du bocage.

6.3.2.1.3 Améliorer l'accessibilité au numérique.

Dans la poursuite du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique SDTAN de la Vendée, le PADD se fixe comme objectifs :

- Contribuer au développement du Très Haut Débit.
- Poursuivre le renforcement de la couverture en téléphonie mobile.

6.3.2.2 Organiser et accompagner le développement économique, commercial, agricole et touristique.

6.3.2.2.1 Un maillage de zones d'activités présentant des vocations différentes et qui répond au parcours résidentiel des entreprises.

- Disposer d'une offre adaptable, rapidement mobilisable pour accompagner les projets d'investissements des entreprises.

- Structurer, différencier et qualifier l'offre économique afin de proposer une typologie de sites et de zones d'activités assurant le maillage du territoire.

Exposé sur l'emplacement de l'offre économique selon la géographie : Axes majeurs, principaux ou secondaires. Importance de la localisation. Maillage organisé autour de 3 polarités : pôle Est, pôle Nord, pôle agglomération. Présentation d'un schéma de principe.

6.3.2.2.2 Attention particulière portée à la densification des zones d'activités économiques.

Comme pour l'habitat les zones d'activités font l'objet d'une attention particulière au niveau de leur densification :

- Limiter la consommation d'espace tant pour les futures zones que pour la requalification des zones existantes.
- Encourager le développement d'hôtels et de villages d'entreprises dans les zones d'activités de proximité.
- Encourager la densité avec une offre immobilière groupée.

6.3.2.2.3 Préserver la structure commerciale et soutenir le commerce de proximité.

Carte de présentation de l'offre commerciale et orientations du PADD.

- Conforter le dynamisme commercial du centre-ville de Montaigu.
- Consolider les pôles commerciaux de proximité (centres-bourgs) et le pôle intermédiaire (centre-bourg de La Bruffière)
- Maîtriser le développement commercial des 2 pôles de « périphérie »
 - En limitant les possibilités de nouvelles implantations au sein de l'existant.
 - En y autorisant que les unités ayant plus de 400 m² de surface de plancher et 300 m² de surface de vente.
- Eviter l'implantation de nouveaux commerces le long des axes de circulation.

6.3.2.2.4 2.2.4 Réaffirmer le poids économique de l'agriculture locale.

233 établissements ont été recensés en 2013 pour 16 500 ha de surface agricole utile. Forte présence de l'industrie agro-alimentaire.

Les orientations du PADD sont les suivantes :

- Utiliser l'espace agricole de façon raisonnée et économe (cf chapitre 3.2)
- Valoriser les productions agricoles locales

6.3.2.2.5 Valoriser le potentiel touristique du territoire.

« Terres de Montaigu » dispose d'un territoire où l'offre touristique est multiple et attractive.

Pour la développer le PADD propose les orientations suivantes :

- Développer et structurer l'offre touristique patrimoniale et de loisirs nature.
- Conforter l'offre de de loisirs de pleine nature
- Elargir et valoriser l'offre d'hébergements et de restauration.
- Promouvoir l'offre touristique auprès de la destination touristique « Vendée Vallée ».

6.3.3 Assurer un développement responsable, respectueux de l'environnement.

6.3.3.1 Valoriser le cadre de vie et le patrimoine, vecteurs d'attractivité du territoire.

La qualité du cadre de vie, le patrimoine bâti et naturel participent à l'attractivité du territoire.

Pour conforter et valoriser ces atouts « Terres de Montaigu » affiche pour le PADD les

orientations suivantes :

- Développer les circuits de découverte, assurer une valorisation des espaces naturels.
- Apporter une attention au traitement des espaces publics.
- Améliorer la connaissance et assurer la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager.
- Limiter l'exposition de la population et des biens aux risques et nuisances.

6.3.3.2 Préserver l'armature naturelle et agricole du territoire.

6.3.3.2.1 Limiter la consommation d'espace.

La consommation d'espace a atteint entre 2001 et 2013 :

o 16 ha /an pour l'habitat.

o 10 ha /an pour l'économie.

Les orientations suivantes affirment l'intention du PADD de limiter cette consommation :

- Pérenniser les espaces naturels, agricoles et forestiers,
- renforcer leur vocation en fixant des objectifs de modération sur la durée du PLUI :
 - 11 ha /an pour l'habitat.
 - 12 ha /an pour l'économie.

Les besoins d'équipements d'intérêt collectif seront intégrés au tissu existant et ne nécessitent pas de foncier spécifique.

6.3.3.2.2 Trame Verte et Bleue

C'est l'identification et la hiérarchisation des espaces naturels qui permet de caractériser le réseau écologique appelée Trame Verte et Bleue. Celle-ci est constituée de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques. Outil d'aménagement elle doit être en cohérence avec le Schéma de cohérence territoriale du Bocage Vendéen SCOT, et intégrer les Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique ZNIEFF, et prendre en compte les éléments de « nature ordinaire ».

Les orientations du PADD visent à :

- Préserver les continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue.
- Assurer une préservation de la « nature ordinaire » (bocage, zones humides, réseau hydrographique...) en concertation avec la profession agricole.

6.3.3.3 Veiller à la gestion durable des ressources naturelles.

« Terres de Montaigu » dispose d'un réseau hydrographique dense et d'un point de captage de l'eau potable. La Communauté de Communes est concernée par le SAGE de la Sèvre Nantaise et le SDAGE Loire Bretagne. « Terres de Montaigu » dispose également d'une politique de gestion des déchets et s'intéresse à la production locale d'énergies renouvelables.

Les orientations du PADD sont les suivantes :

- Promouvoir une utilisation économe de la ressource en eau, encourager les modes alternatifs de gestion des eaux.
- Poursuivre les efforts de réduction des déchets.
- Promouvoir un territoire économe en énergie, favoriser la production locale.

6.4 Le Règlement

6.4.1 Composition

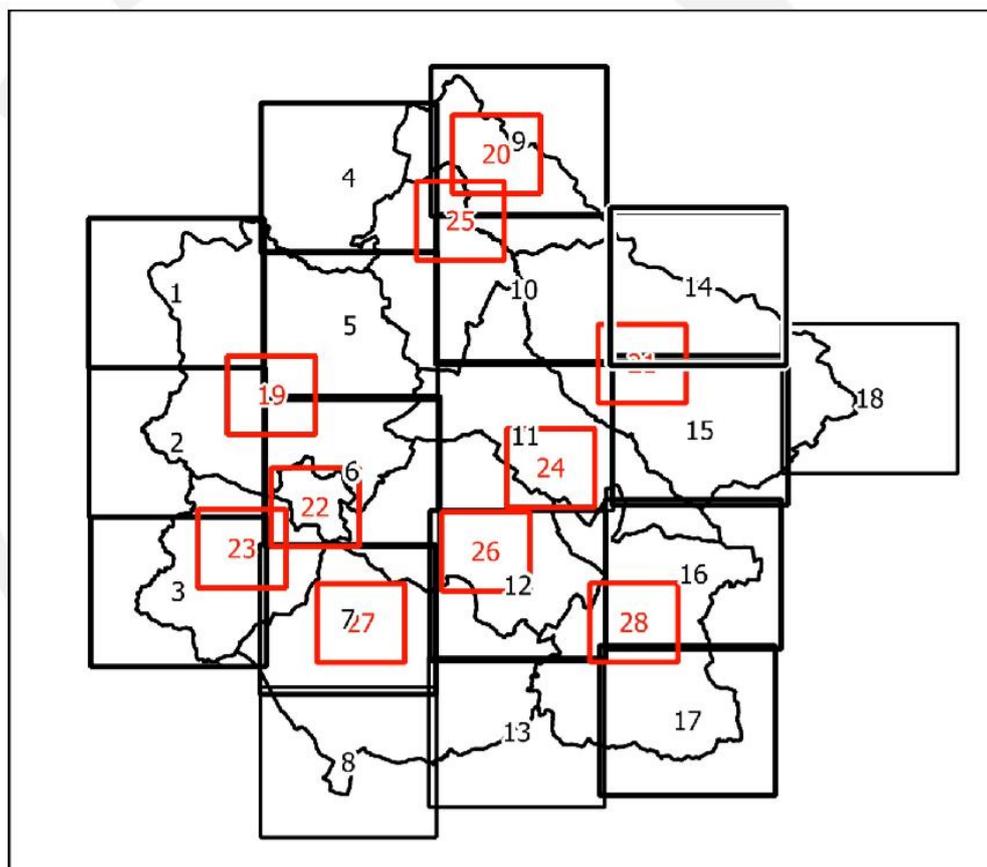
Le dossier « règlement » comprend une partie écrite de 125 pages et une partie graphique avec 29 feuilles au format A0.

Les feuilles numérotées 1 à 18 quadrillent tout le territoire à l'échelle 1/5000 , les feuilles numérotées 20 à 28 donnent le zonage des centres bourgs à une plus petite échelle (1/2500),

une dernière feuille reprend le zonage réglementaire de tout le territoire à une plus grande échelle (/2500).

Le territoire de chaque commune est partagé entre plusieurs feuilles. Le public qui vient consulter le projet peut avoir des difficultés à identifier les feuilles qui concernent sa commune. A la demande de la commission d'enquête, il a été rajouté dans le dossier un tableau qui récapitule ce découpage.

PLAN DE ZONAGE



| Communes | Numéro des feuilles | Nom du fichier |
|-------------------------|---------------------|--|
| CUGAND | 4 | Bernardiere Nord Ouest |
| | 9 | Nord Cugand |
| | 10 | Intersection La Bernardière La Brufière Cugand |
| | 20 | Bourg Cugand |
| La Bernardière | 4 | Bernardière Nord Ouest |
| | 5 | Saint Hilaire de Loulay Ouest |
| | 9 | Nord Cugand |
| | 10 | Intersection La Bernardière La Brufière Cugand |
| Saint Hilaire de Loulay | 25 | Bourg La Bernardière |
| | 1 | Nord Saint Hilaire de Loulay |
| | 5 | Saint Hilaire de Loulay Ouest |
| | 2 | Sud Ouest saint Hilaire de Loulay |
| | 5 | Saint Hilaire de Loulay Ouest |
| | 6 | Montaigu |

| Communes | Numéro des feuilles | Nom du fichier |
|---------------------------|---------------------|--|
| | 19 | Bourg saint Hilaire de Loulay |
| Montaigu | 6 | Montaigu |
| | 22 | Bourg Montaigu |
| Boufféré | 2 | Sud Ouest saint Hilaire de Loulay |
| | 3 | Boufféré Sud Ouest |
| | 6 | Montaigu |
| | 7 | Nord saint Georges de Montaigu |
| | 23 | Bourg Boufféré |
| Saint Georges de Montaigu | 3 | Boufféré Sud Ouest |
| | 7 | Nord Saint Georges de Montaigu |
| | 8 | Sud Saint Georges de Montaigu |
| | 12 | Sud La Guyonnière |
| | 13 | Sud Est Saint Georges de Montaigu |
| | 27 | Bourg Saint Georges de Montaigu |
| La Boissière de Montaigu | 12 | Sud La Guyonnière |
| | 13 | Sud Est Saint Georges de Montaigu |
| | 16 | Nord La Boissière de Montaigu |
| | 17 | Sud Est la Boissière de Montaigu |
| | 28 | Bourg La Boissière de Montaigu |
| La Guyonnière | 6 | Montaigu |
| | 7 | Nord saint Georges de Montaigu |
| | 11 | Centre Treize Septiers |
| | 12 | Sud La Guyonnière |
| | 26 | Bourg la Guyonnière |
| Treize Septiers | 5 | Saint Hilaire de Loulay Ouest |
| | 6 | Montaigu |
| | 10 | Intersection La Bernardière La Brufière Cugand |
| | 11 | Centre Treize Septiers |
| | 15 | Sud La Brufière |
| | 16 | Nord La Boissière de Montaigu |
| | 24 | Bourg Treize Septiers |
| La Brufière | 10 | Intersection La Bernardière La Brufière Cugand |
| | 11 | Centre Treize Septiers |
| | 14 | Nord La Brufière |
| | 15 | Sud La Brufière |
| | 21 | Bourg La Brufière |

6.4.2 Analyse de la partie écrite

6.4.2.1 Le titre 1 décrit

- Les types de zones du territoire intercommunal.

| Secteurs | Sous-secteurs | |
|-------------|-------------------------|---|
| Les zones U | UA Centre des villes | UAA Secteur le plus dense du centre-ville de Montaigu, |

Enquête publique unique PLUi de « Terres de Montaigu »

Décision TA Nantes n° E18000324/44 en date du 16 janvier 2019

Arrêté intercommunal n° ATDMAD-19-007 en date du 11 février 2019

| Secteurs | Sous-secteurs | |
|---|--|--|
| Secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. | et villages | UAB Partie du centre-ville de Montaigu moins dense et centres-bourgs des autres commune |
| | | UAC Cœur historique d'urbanisation de certains villages. Les zones UAC ont vocation à n'accueillir que des habitations. |
| | UB Zones d'extension plus récentes. | Les sous-secteurs UBA et UBB se distinguent uniquement par les règles de hauteur. La hauteur des constructions est limitée à : 12 m en secteur UBA et à 9m en secteur UBB . |
| | UC Quartiers pavillonnaires | Les sous*secteurs UCA et UCB se distinguent uniquement par des règles de densité. En secteur UCA , les constructions peuvent être édifiées en général avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, alors qu'en secteur UCB , les constructions peuvent être implantées à l'alignement. |
| | UE Economique | UEi Localisées le long des axes majeurs et des sorties d'autoroute, ces zones sont principalement dédiées à accueillir des constructions à vocation industrielle, des entrepôts et des commerces de gros |
| | | UEE Zones économiques d'équilibres situées à proximité des axes principaux. |
| | | UEP Ces zones ont une vocation de proximité, et sont principalement dédiées à l'accueil d'entreprises liées à l'artisanat de production. |
| | | UET Tertiaire |
| | | UEC Vocation commerciale |
| | | UES Activités de restauration et d'hôtellerie. |
| UECL Activités commerciales et de loisirs | | |
| UL Intérêt collectif (enseignement, hôpital, sports, loisirs ...) La zone comprend un sous-secteur ULGV dédié à l'accueil des gens du voyage. | | |
| UT Accueil de structures d'hébergement touristique en zone urbaine | | |
| Les zones AU Secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. | 1AU Ouverts dès maintenant à l'urbanisation. | 1AUB et 1AUC Projets mixtes à dominante d'habitat. |
| | | 1AUG Futur quartier de la gare. |
| | | 1AUE Activités économiques |

| Secteurs | Sous-secteurs |
|--|---|
| | 2AU Demandent une modification ou une révision du PLUi avant urbanisation. |
| Les zones A Secteurs à vocation agricole | AH Villages plus structurés du territoire (STECAL, au sein desquels les nouvelles habitations en comblement de dents creuses sont autorisées) |
| | AE Entreprises isolées en zone agricole (l'objectif étant de permettre des évolutions limitées de ces entreprises) |
| | AN zones agricoles « inconstructibles », |
| | AC Carrières |
| | AEP zones spécifiques qui accueillent des équipements publics (exemple : station d'épuration, déchetterie ...) |
| Les zones N Secteurs à vocation naturelle, équipés ou non, à protéger. | NEP zones spécifiques qui accueillent des équipements publics. |
| | NL Zones naturelles de loisir. |
| | NT zones naturelles accueillant des activités de loisirs et des hébergements touristiques |
| Indice « p » Secteurs d'intérêt patrimoniaux. | Les secteurs d'intérêt patrimoniaux sont repérés par l'indice « p ». Ils caractérisent des zones à forte valeur patrimoniale, situés en zone urbaine ou en zone agricole, dans lequel une attention particulière sera portée sur l'aspect extérieur des constructions à édifier ou à modifier. Dans ce cadre, des règles spécifiques sont édictées, repérés dans le règlement par un encadré avec le pictogramme suivant : Par exemple, Le sous-secteur UAA comprend une partie UAAp , correspondant à la vieille ville de Montaigu ATTENTION à ne pas confondre ces secteurs indicés « p » avec les sous-secteurs NEP et AEP |

Les sous-secteurs **UAA, UAB, UAC, UBA, UBB, UCA, et UAC** ne figurent pas dans la liste des dispositions générales. Les rajouter rendrait le règlement plus compréhensible.

- Les règles liées aux inscriptions graphiques spécifiques du plan de zonage.
 - 1- Les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.151-19 du code l'urbanisme.
 - 2- Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article R.15135 du code de l'urbanisme.
 - 3- Les éléments du patrimoine naturel et écologique protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
 - 4- Les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.
 - 5- Les emplacements réservés au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme.
 - 6- Les secteurs concernés par des risques naturels ou technologiques.

- 7- Périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme.
- 8- Les périmètres d'attente de projet au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme.
- 9- Les secteurs commerciaux au titre de l'article R.151-37 du Code de l'urbanisme.
- 10- Les marges de recul des principaux axes.
- Les définitions.

Tous les termes techniques utilisés dans le règlement sont précisés.

6.4.2.2 titre 2, dispositions applicables aux zones U

Toutes les prescriptions, obligations, interdictions sont décrites avec détail. La mesure qui définit les densités de logement est particulièrement importante :

Sont également admises les occupations ou utilisations du sol suivantes ...Les opérations créant des logements et portant sur plus de 3 000 m², sous réserve de respecter les densités brutes minimales suivantes :

25 logt/hectares sur l'agglomération de Montaigu ;

19 logt/hectares à Saint-Hilaire de Loulay, Boufféré et Saint Georges de Montaigu ;

17 logt/hectares pour les pôles d'appui (Cugand, Treize Septiers et la Bruffière) et le bourg de la Guyonnière

15 logt/hectares pour les pôles de proximité (la Bernardière et la Boissière de Montaigu)

Toutefois lorsque le projet se situera sur un terrain dont le bâti est identifié comme d'intérêt patrimonial ne pouvant être démolit, les règles de densité pourront être adaptées.

Celle qui fixe les hauteurs maximales des bâtiments aussi :

La hauteur des constructions est limitée à :

En secteur UAA : 12 m.

En secteur UAB : 9 m.

En secteur UAC : 6 m

Les prescriptions concernant les secteurs d'intérêt patrimonial indicés « p » sont clairement repérées, sur fond vert. Cela évite toute confusion.

6.4.2.3 Titre 3 dispositions applicables aux zones AU.

Les dispositions de ce titre sont alignées sur celles des zones U de même indice. Exemple :

Les règles d'implantation s'appliquant à ces secteurs sont :

Pour le secteur 1AUBB, celles de la zone UBB

Pour le secteur 1 AUCA, celles de la zone UCA

Pour le secteur 1AUCB, celles de la zone UCB

Pour les secteurs 1AUE, celles de la zone UE (avec leurs indices respectifs)

Pour les zones 2AU : celles de la zone UCA

6.4.2.4 Titre 4 dispositions applicables aux zones A.

Le règlement est écrit de façon à préserver l'activité agricole.

Il n'y a que dans les secteurs AH et AHp que de nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisés. Ces secteurs sont peu nombreux.

Les zones AN sont complètement inconstructibles.

Dans le reste de la zone A, les seules constructions possibles sont en relation avec l'activité agricole. Les logements de fonction obéissent à des règles très strictes. La destination du logement est l'activité agricole et non le logement.

Même si la rénovation, la transformation ou l'extension de bâtiments pour des activités agrotouristiques

Pour les habitations existantes, leur extension est autorisée à condition que le total de l'emprise au sol des extensions ne dépasse pas 30 % de l'emprise au sol de la construction existante.

6.4.2.5 Titre 5 Dispositions applicables aux zones N.

L'inconstructibilité est la règle dans la zone N.

Le règlement liste quelques exceptions liées à la gestion des sites. En secteur NT Les constructions et aménagements liés aux activités d'hébergement touristique ou à la restauration sont possibles.

6.4.3 Analyse de la partie graphique.

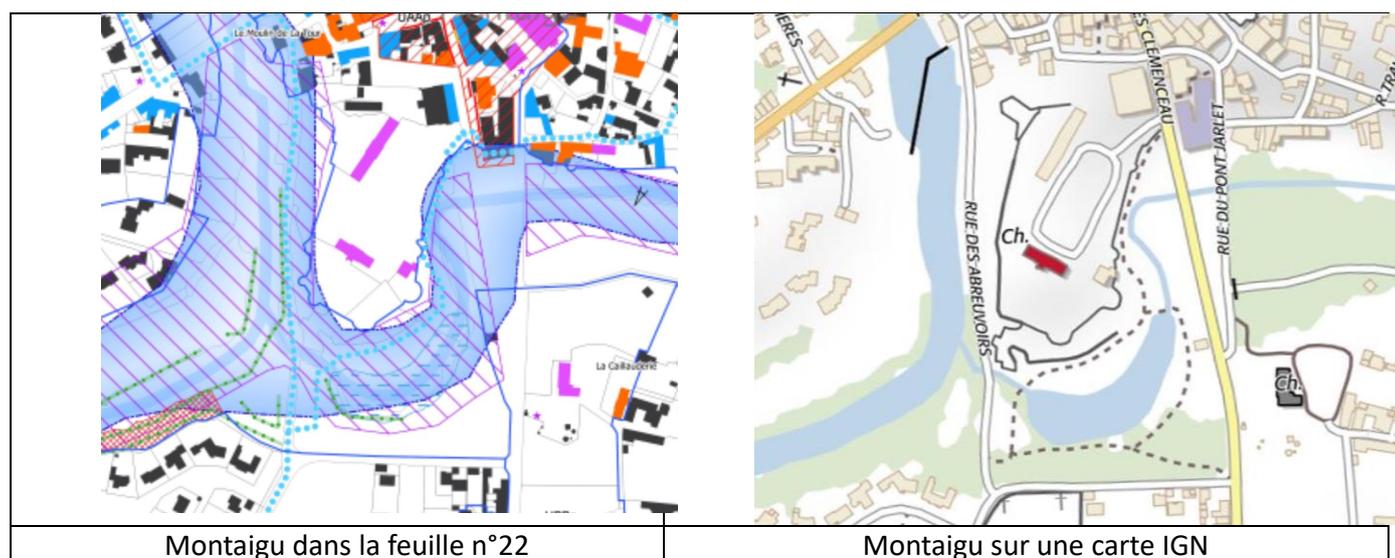
6.4.3.1 Qualité des documents graphiques.

Les documents graphiques ne sont pas faciles à étudier. Une fois que l'on a identifié les feuilles correspondant à une commune, il n'est pas aisé de s'y retrouver. Les limites de communes en trait noir, se confondent avec les limites de zones. L'absence d'indication toponymique ne permet pas de se repérer facilement.

Des zonages surchargent le tracé. A titre d'exemple, pour la ville de Montaigu, un zonage bleu « Risque de rupture de barrage » rend difficilement lisible les feuilles 6 et 22. Ce secteur est différent de celui de l'atlas des zones inondables (hachuré violet). Par ailleurs, les règles concernant ce zonage en bleu sont absentes du règlement écrit. Quel en est l'intérêt ?

Les deux vues qui suivent concernent exactement le même territoire et à la même échelle.

On observe que l'absence de certaines voies rend le plan difficilement lisible.



Ces documents ne sont pas seulement à destination des spécialistes. Le public doit pouvoir s'y retrouver. A cet égard, il reste beaucoup de travail.

Entre les légendes fournies dans le règlement écrit et celle des feuilles du règlement graphique il y a des différences. Cela ne facilite pas la lecture.

| | Titre 1 du règlement écrit. | Légende des feuilles du règlement graphique |
|---|---|---|
| Emplacements réservés |  | Absent de la légende. |
| Limites communales | Absent | Absent |
| Zones humides |  |  |
| PPRi | L'inscription graphique n'est pas mentionnée. |  |
| Risque de rupture de barrage | Absent |  |
| O.A.P. |  Economique  Habitat |  |
| Arbre remarquable à protéger au titre de l'article L.151-19 | Absent |  |

Les règles liées aux arbres remarquables sont donc non renseignées, celles concernant le risque de rupture de barrage non plus.

Par rapport à un PLU classique, des secteurs recouvrent le territoire de plusieurs communes. Il serait bon de rappeler le zonage choisi sur chaque commune. Exemple le secteur UCA qui s'étend sur Montaigu et la Guyonnière.

Toutes les parcelles identifiées « Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L151-7 du Code de l'Urbanisme » ne se retrouvent pas dans le document « OAP sectorielles »

6.4.3.2 Analyse globale de la partie graphique

Dans toutes les communes, on observe un cœur de ville classé UA voire UB assez modeste entouré par un vaste secteur UC. Cela correspond à l'extension pavillonnaire par des lotissements. Extension particulièrement gourmande en terres agricoles. Les zonages 1AU et 2AU prévus dans le présent projet montrent la volonté de modérer cette consommation.

Des coupures d'urbanisation existent entre la plupart des agglomérations. Il n'y a qu'entre Montaigu et saint Georges de Montaigu que l'urbanisation est continue. Entre Montaigu et

Boufféré elle est très petite. Le zonage N retenu pour ce secteur préserve cette coupure. On peut craindre pour l'avenir que la réalisation de la route de contournement réduise la coupure d'urbanisation entre Cugand et la Bernardière à peu de chose. Lorsque des zones d'activités sont séparées du bourg, les zonages choisis maintiennent les coupures.

Les nombreux villages qui parsèment le territoire sont dans le secteur A. Seuls les plus importants bénéficient d'un zonage AH ou AHp.

Les secteurs ne s'arrêtent pas aux limites communales. Il y a forcément correspondance entre le zonage d'une commune et de sa voisine. Le PLUi permet de mener des opérations couvrant le territoire de plusieurs communes. On peut citer la zone de la gare qui s'étend sur Montaigu et Saint Hilaire de Loulay.

6.4.3.3 Montaigu (Montaigu-Vendée)

La commune de Montaigu ne comporte pas de secteur zoné **A**.

Le cœur de la ville est bien zoné **UAA, UAB** avec parfois un indice « **p** ».

Des secteurs UB et UC l'entourent avec aussi parfois un indice « **p** ».

Autour des cours d'eau qui traversent la commune (La Maine et l'Asson) on trouve des secteurs zone naturelle. Les terres inventoriées dans atlas des zones inondables ou concernés par le risque de rupture de barrage suivent également le lit de ces rivières. Mais les 3 ne sont pas superposables.

Sur le territoire de l'ancienne commune de Montaigu, il n'y a pas de secteur disponible pour une urbanisation future. Donc pas de zonage **1AU ou 2 AU**. L'urbanisation doit s'effectuer par renouvellement urbain, changement de destination.

Un grand chantier est engagé dans le quartier de la gare, pour créer un pôle d'échange multimodal. L'OAP associée s'étend sur Montaigu et Saint Hilaire le Loulay où se situe le secteur **1AUG**.

Une servitude de périmètre d'attente de projet touche la zone industrielle nord.

Un autre secteur zoné UBA est marqué « Périmètre d'attente de projet ». Il s'agit de toute la zone commerciale « Leclerc ». Cela introduit des servitudes qui interdisent, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 50 m² de surface de plancher.

Dans l'attente des conclusions des réflexions concernant ces secteurs, il est souhaité que ces derniers soient « gelés » dans leurs possibilités d'évolution, pour ne pas hypothéquer la mise en œuvre d'un projet global et cohérent. Une modification ultérieure du PLUi sera ainsi rendue nécessaire pour faire évoluer le règlement et les modalités d'aménagement de ce secteur.

6.4.3.4 Boufféré (Montaigu-Vendée).

La partie Nord-Est de la commune fait partie de l'agglomération de Montaigu. On y trouve des secteurs **UC et UE**. La zone commerciale de SuperU y est installée.

Le cœur de bourg zoné **UABp** est assez modeste prolongé au Nord par un grand secteur **UC**.

Le long de l'autoroute qui traverse la commune, un secteur **UE** accueille la bretelle d'accès.

Le village de la Pérochère en prolongement de la zone économique constitue le troisième pôle d'habitat de la commune. Il est zoné **UACp, UCA et AN**.

Une OAP en renouvellement urbain est prévue.

Un secteur **1AUC1** est prévu près de Montaigu, entre la carrière et la Maine.

Plusieurs secteurs en « greffe urbaine » sont prévus. L'un d'eux zoné **AUB8**, localisé au sud, du bourg est prévu pour la construction d'un nouveau collège. Trois secteurs **1AUE** sont prévus :

- **1AUEC** (commerce) dans un triangle entre super U et la zone de Bellevue. La coupure d'urbanisation avec le bourg de Boufféré est maintenue.

- **1AUET** (tertiaire) en prolongement de la zone où se situe pôle emploi.
- **1AUi** (industriel) non loin de la sortie d'autoroute.

Deux secteurs **2AU** existent : **2AUC** et **2AUE**

La plus grande partie du reste du territoire est en secteur **A**. Quelques exploitations sont indiquées « **p** ».

Aucun village n'est classé **Ah**.

21 bâtiments sont repérés comme pouvant changer de destination, après avis conforme de la CDPENAF.

Un secteur **AC** correspond à la carrière de Bellevue.

Au Nord-Est de la commune un secteur **ULGV** est destiné à l'accueil des gens du voyage.

6.4.3.5 Saint Georges de Montaigu (Montaigu-Vendée)

Le cœur de bourg est en secteur **UABp** et **UAC**. Tout autour, l'urbanisation avec des lotissements a imposé un zonage **UCA**.

Plusieurs secteurs d'activité existent. Au Nord de la commune en bordure de l'agglomération de Montaigu la zone industrielle de Chassereau est zonée UEI. Au Sud Est du bourg au Grand Moulins un zonage **UEE**, et au Sud **UEP**.

2 opérations sont prévues en renouvellement urbain et zonées **1AUCA**.

- L'une à la Migeonnière consiste à boucher une « dent creuse ».
- L'autre en limite de la zone urbaine se situe à l'Ouest du bourg.

Deux secteurs d'extension des zones d'activité sont prévus **1AUEI** (Chassereau) et **1AUEE** (grands Moulins)

De nombreux villages parsèment la zone **A** de Saint Georges de Montaigu. Les seuls à comprendre un secteur **AH** ou **AHp** sont la Linière, la Daunière, la Rangizière, la Dragonnière, la Sal-lée.

15 bâtiments sont repérés comme pouvant changer de destination, après avis conforme de la CDPENAF.

A noter : Un aérodrome pour ULM au sud de la commune zoné **NL**.

6.4.3.6 La Guyonnière (MONTAIGU-VENDEE).

Comme souvent le cœur de ville zoné **UAB**. L'extension s'est faite par des lotissements pavillonnaires.

L'extension future pour accueillir des logements est prévue dans l'Ouest du bourg. Un secteur **1AUCA** de 8,5ha est prévu pour accueillir 145 logements.

Une zone **1AUEI** en lien avec celle de saint Georges de Montaigu est situé près du secteur de Chassereau.

Deux villages sont zonés **AH** : La Friborgère et la Brétinière.

7 bâtiments sont repérés comme pouvant changer de destination, après avis conforme de la CDPENAF.

6.4.3.7 Saint Hilaire de Loulay (Montaigu-Vendée)

L'ancienne commune de Saint Hilaire de Loulay comprend trois pôles d'urbanisation :

- Tout d'abord le centre-ville avec comme le plus souvent un secteur **UAB**, et **UBB**, entouré de secteurs **UCA**.
- Au Sud, le quartier de la gare, imbriqué dans Montaigu.
- Plus au Nord, une vaste zone économique. **UEI**, **UEE** et **UES**.

Une vaste opération de renouvellement urbain est prévue dans le centre-ville, sur trois secteurs.

Deux zones **1AUCA** au sud du bourg doivent permettre la construction de logements. L'opération sur le quartier de la gare comprend sur Saint Hilaire de Loulay un secteur en extension urbaine **1AUG**. Voir l'OAP N°9.

Plusieurs secteurs sont prévus pour l'extension d'activités économiques. 3 zones **1AUEI** pour agrandir la zone industrielle « Les Landes de Roussais » et une zone **1AUEC** de 16 ha dans le prolongement Est de l'agglomération de Montaigu pour une zone commerciale.

Quatre villages sont classés **AH** : La Brunelière et Maigre-Souris, Le Bois Pin, La Moquetière, et La Pinelière.

37 bâtiments sont repérés comme pouvant changer de destination, après avis conforme de la CDPENAF.

6.4.3.8 La Boissière de Montaigu.

Une opération d'extension pour de l'habitat est prévue sur un secteur de 3,1ha au sud du bourg. Elle est située sur une friche agricole et est zonée **1AUC**.

Il y a un autre secteur **1AUC** près du stade.

Le village du Pont Léger, en bordure de la Grande Maine est zoné **Ah et Ahp**.

A noter au Sud de la commune, le barrage de la Blutière sur la Grande Maine. La retenue de 154 km2 contient 5 millions de m3. Le barrage est géré par Vendée Eau.

12 bâtiments sont repérés comme pouvant changer de destination, après avis conforme de la CDPENAF.

6.4.3.9 Treize-Septiers.

Le bourg est traversé par un secteur BIMBY « build in my back yard » zoné **UCB**. La commune souhaite, grâce à ce dispositif, coordonner le renouvellement urbain.

Un secteur **1UACA** est situé en périphérie Nord du bourg.

Dans le sud du bourg un secteur est défini en périmètre d'attente au titre de l'article L151-14 du code de l'urbanisme. (Une modification du PLU est donc nécessaire pour faire évoluer les modalités d'aménagement de ce secteur.)

Deux villages avec un secteur zoné **Ah** : Les Godelinières et la Frémaudière.

A noter, un secteur **UCA** à l'Est de la commune sur le village de saint Symphorien. Ce village est à cheval sur les communes de la Brufière et de Treize Septiers.

7 bâtiments sont repérés comme pouvant changer de destination, après avis conforme de la CDPENAF.

Le site de la friche « Forège » est concerné par une servitude Périmètre d'attente de projet.

6.4.3.10 Cugand.

Cugand, situé dans le Nord de Terres de Montaigu est proche de l'agglomération de Clisson. Son bourg et celui de Gétigné sont séparés par la vallée de la Sèvre Nantaise.

La coupure d'urbanisation entre le bourg et celui de la Bernardière est traversée par un emplacement réservé destiné à une future voie de contournement de Clisson.

Comme pour les autres communes, le cœur de bourg est entouré de lotissements. Le zonage est effectué en conséquence.

Un petit secteur en renouvellement urbain, La Pénissière, en centre-ville.

Les extensions pour l'habitat sont situées dans 3 secteurs **1AUCA**.

Les extensions pour l'activité économique sont situées dans 2 secteurs. Le Mortier **1AUEE** et le Bordage **1AUET et 1 AUPE**.

Trois secteurs **Ah** : Le Bois Joli, Le Port sur Mer et Hucheloup.

8 bâtiments sont repérés comme pouvant changer de destination, après avis conforme de la CDPENAF.

Les parcelles le long de la Sèvre Nantaise sont concernées par le Plan de Protection des Risques.

6.4.3.11 La Bruffière.

L'extension du bourg s'est comme ailleurs effectuée par des lotissements qui entourent le cœur de ville.

Deux secteurs **1AUCA** sont prévus pour l'extension de l'habitat.

Une micro-opération classée **1AUCA** à la Vénérie correspond à une grande dent creuse d'un peu moins d'un hectare.

Deux zones d'activité **UEE** existent à la Bruffière. L'extension de celle qui jouxte le bourg est prévue dans un secteur **1AUÉE**.

Pas de secteur **AH** ou **AHp**.

27 bâtiments sont repérés comme pouvant changer de destination, après avis conforme de la CDPENAF.

6.4.3.12 La Bernardière.

L'agglomération de la Bernardière est située en limite nord de la commune. Elle est séparée de celle de Cugand par une étroite coupure d'urbanisation.

Peu de secteur d'activités à la Bernardière, seule la Z.A. du Tacret est zonée **UEP**.

Trois secteurs prévus pour l'extension de l'habitat autour du bourg. Tous trois classés **1AUCA**. Il existe aussi des secteurs **2AUCA** qui demandent une modification du PLUi pour devenir urbanisables.

Trois secteurs **AH** : La Brunelière, la Couperie et la Basse Hantrie.

9 bâtiments sont repérés comme pouvant changer de destination, après avis conforme de la CDPENAF.

6.5 Les OAP

Ci-après le tableau récapitulatif des OAP

| Nom OAP (Commune) | Type | N° | Nombre de logements |
|---|------|----|---------------------|
| A - Opération en renouvellement urbain | | | |
| Ancienne gendarmerie (Montaigu) | A | 1 | 50 |
| Les Hauts de Montaigu (Montaigu) | A | 2 | 200 |
| Rue Saint-Nicolas (Montaigu) | A | 3 | 43 |
| Sacré-Coeur (Bouffère) | A | 4 | 10 |
| La Migeonnière (Saint-Georges) | A | 5 | 23 |
| Durivum (Saint-Georges) | A | 6 | 20 |
| ZAC Saint-Hilaire-de-Loulay | A | 7 | 200 |
| La Penissière (Cugand) | A | 8 | 12 |
| B - Quartier de greffe urbaine | | | |
| Le Quartier de la Gare (Montaigu agglo) | B | 9 | 300 |
| Collège (Bouffère) | B | 10 | / |
| La Canquetière (Montaigu agglo) | B | 11 | 46 |
| Les Noëles (Saint-Georges) | B | 12 | 175 |
| Les Vignes (la Guyonnière) | B | 13 | 145 |
| L'Hommelet (Saint-Hilaire) | B | 14 | 48 |
| La Pinellière (Saint-Hilaire) | B | 15 | 27 |
| La Hynolre (Cugand) | B | 16 | 91 |
| Les Potiers (la Bruffière) | B | 17 | 94 |
| Les 3 Provinces (la Bruffière) | B | 18 | 68 |
| Les Frénes (Treize Septiers) | B | 19 | 40 |
| La Rouvraie (la Bernardière) | B | 20 | 9 |
| Entrée de ville Sud (la Bernardière) | B | 21 | 15 |
| La Croix du Houx (la Bernardière) | B | 22 | 63 |
| Le Chêne (la Boissière) | B | 23 | 47 |
| Les Ecotals (la Boissière) | B | 24 | 32 |

| C - Micro-opération et secteurs Identifiés BIMBY | | | |
|--|---|----|----|
| Rue du Vieux Château (Boufféré) | C | 25 | 10 |
| La Venerie (la Bruffière) | C | 26 | 15 |
| Secteurs BIMBY (Treize Septiers) | C | 27 | 30 |
| D - Extension de zones d'activités économiques | | | |
| La Bretonnière (Boufféré) | D | 28 | |
| Le Point du Jour (Boufféré) | D | 29 | |
| Le Mortier (Cugand) | D | 30 | |
| Le Bordage (Cugand) | D | 31 | |
| Les Forgerons (la Bruffière) | D | 32 | |
| Chassereau (Saint-Georges) | D | 33 | |
| Les Marches de Bretagne (Saint-Hilaire) | D | 34 | |
| La Bourie (Boufféré) | D | 35 | |
| La Barillère (Saint Hilaire) | D | 36 | |
| Les Grands Moulins (Saint-Georges) | D | 37 | |

Le présent document est structuré autour des OAP dites « cadre ». Ces OAP cadre ont pour vocation de renforcer la dimension intercommunale du PLUi en définissant par type de projet les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement et assurer la mise en oeuvre des objectifs du PADD, notamment en termes d'habitat et d'économie de l'espace. Ces orientations sont communes à l'ensemble des secteurs de projets présentant des caractéristiques et des destinations homogènes. Quatre OAP Cadre sont distinguées dans le PLUi, chacune correspondant à un type de projet et indicées par une lettre :

- A. Opérations en renouvellement urbain
- B. Quartiers en greffe urbaine
- C. Micro-opérations et secteurs identifiés BIMBY
- D. Extensions de zones d'activités économiques.

Ces orientations sont complétées par des schémas d'aménagement précisant, pour chaque site, les logiques d'organisation et les principales caractéristiques des voies et espaces publics qui sont présentés dans les OAP « par secteur ».

Les projets d'aménagement et de construction qui sont concernés par des secteurs faisant l'objet d'OAP devront être compatibles avec les orientations données dans le présent document. Il s'agit de laisser une certaine liberté à l'expression des futurs projets, en tenant compte des grands principes énoncés dans les OAP.

Ainsi, les rédactions et les schémas d'aménagement énoncent les grandes lignes de projets qui ne sont pas encore connus dans leurs réalités opérationnelles. Aussi, les orientations données doivent permettre de guider et orienter sans confiner le futur projet à une seule solution et réalité opérationnelle.

Commentaire de la commission d'enquête sur le dossier soumis à l'enquête

La composition du dossier d'arrêt du projet d'élaboration du PLUi est conforme à l'article R.123-1 du code de l'urbanisme.

C'est un document complet au regard de la réglementation.

C'est un document conséquent, bien présenté, argumenté, clair et pédagogique.

Le dossier livre globalement au public les informations nécessaires à l'appréciation du projet.

Le règlement graphique est d'une lisibilité très difficile, il devra être complété par tous renseignements susceptibles d'aider le public à s'orienter et se localiser. (lieudits, rue, route destination, n° des OAP,...)

7 Le zonage d'assainissement des eaux usées

7.1 Contexte réglementaire de l'actualisation du zonage d'assainissement

L'article 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et la loi sur l'eau du 31.12.2006 obligent à définir un zonage d'assainissement délimitant les zones d'assainissement collectif les zones d'assainissement individuel et le zonage pluvial.

La compétence « Assainissement collectif » est assurée par la Communauté de Communes sur le périmètre de l'agglomération (Montaigu, St Georges de Montaigu, St Hilaire de Loulay, Boufféré, La Guyonnière) et par les communes elles-mêmes sur le reste du territoire.

Pour l'ensemble des dix communes, la révision du zonage d'assainissement des eaux usées n'est pas soumise à évaluation environnementale selon la décision de la MRAe du 29 Octobre 2018.

7.2 Le dossier d'enquête.

Le dossier mis à l'enquête se compose de trois documents distincts :

- Un rapport de présentation.
- Un résumé non technique.
- Une carte de délimitation du zonage.

Chaque commune concernée par l'enquête dispose d'un jeu de ces trois documents.

7.2.1 Rapport de présentation.

Le sommaire de ce document d'une soixantaine de pages en moyenne est approximativement similaire pour chacune des communes. Il comprend les parties suivantes :

- Une introduction rappelle les dates auxquelles ont été réalisées les études de zonage précédentes et expose le cadre juridique du zonage d'assainissement et de l'enquête publique.
- Les caractéristiques de la commune : Présentation de la situation géographique, du milieu naturel et du milieu récepteur notamment avec le rappel de la Directive Cadre sur l'Eau DCE. Détail sur les études de zonage précédentes.
- La situation actuelle: Exposé sur la situation démographique, l'urbanisation. Présentation de la situation de l'assainissement collectif et de l'assainissement non collectif.
- La mise à jour du plan de zonage d'assainissement : Synthèse de la situation actuelle, détermination du zonage, réseau d'eau pluvial. Des extraits cartographiques sont joints, mais malheureusement non légendés, sans échelle ni repère toponymiques.
- Des avertissements : Précisant que le plan de zonage ne se substitue ni au code de la santé publique ni au code de l'urbanisme ni non plus à celui de la construction et de l'habitation. Il est également rappelé les obligations des usagers relevant de l'assainissement collectif ou de l'assainissement non collectif.
- Une ou plusieurs annexes : Notamment l'avis de non soumission à l'évaluation environnementale de la MRAe.

7.2.2 Résumé non technique

Il reprend sur trois pages les principales données du rapport de présentation.

7.2.3 Cartes de délimitation du zonage

Elles sont présentées avec une échelle variable selon les communes allant du 1/3500^{ème} à Montaigu au 1/10 000^{ème} à St Hilaire de Loulay, La Bruffière ou Treize Septiers.

Ces cartes ont pour objet d'indiquer les zones rajoutées ou retirées du zonage d'assainissement collectif, mais l'absence d'indications toponymiques rend le repérage difficile.

7.3 Situation de l'assainissement collectif

Plusieurs stations d'épuration ont atteint leur capacité maximale et sont en surcharge organique. Elles doivent, lorsqu'elles le peuvent, augmenter leur capacité C'est le cas à St Georges de Montaigu sur la station de la route de Boufféré (données du résumé non technique différentes de celles du rapport de présentation), à Cugand, La Bernardière, La Bruffière.

D'autres communes voient le démantèlement de stations devenues obsolètes comme à Boufféré, St Hilaire de Loulay, La Boissière de Montaigu et ont engagé soit la construction d'une nouvelle station comme à St Hilaire de Loulay, soit le transfert sur la station intercommunale de Montaigu Agglomération comme à Boufféré

La station intercommunale de Montaigu Agglomération recueille et traite les eaux usées de la commune de Montaigu et partiellement des communes intégrées de Boufféré, St Georges de Montaigu, St Hilaire de Loulay, La Guyonnière.

7.3.1 Analyse cartographique du zonage d'assainissement envisagé.

L'évolution du zonage d'assainissement répond à un souci de cohérence vis-à-vis du PLUi. Si pour la commune de Montaigu il n'y a pas d'évolution puisque l'ensemble de la commune dispose d'un zonage d'assainissement collectif, en revanche pour toutes les autres communes, des zones d'ajout ou de retrait du zonage d'assainissement ont été prévues de façon à concorder avec l'évolution de l'urbanisation future.

D'une manière générale toutes les zones de retrait d'assainissement collectif ont été rendues au secteur agricole A, parfois aussi au secteur N comme à Boufféré, Cugand, St Hilaire de Loulay ou La Bruffière.

Les ajouts de zones d'assainissement collectif correspondent à des extensions projetées de zones U, UE, AUC, comme à St Georges de Montaigu, Boufféré, La Guyonnière, St Hilaire de Loulay, La Bernardière, La Bruffière, Cugand.

Dans l'ensemble le retrait de zones d'assainissement épouse de façon logique la contraction des zones constructibles autour et dans l'enveloppe urbaine existante. L'actualisation du zonage d'assainissement va permettre au SPANC de concentrer les contrôles vers les secteurs où l'assainissement non collectif va se maintenir pendant les dix années du PLUi.

7.3.2 Capacité épuratoire et perspectives d'évolution des installations

20 stations d'épuration sont réparties sur le territoire de la Communauté de Communes. Elles ont une capacité épuratoire de 38 700 EH ce qui paraît suffisant au regard du territoire d'étude.

Les ratios pris en compte pour l'évaluation de la charge polluante sont définis par :

- Un taux d'occupation (nombre d'habitant par logement) variable selon les communes de 2.16 à Montaigu à 2.73 à Boufféré.
- Un coefficient correcteur adapté aux communes rurales : 0.83 EH pour un habitant.
- Un nombre d'Equivalent Habitant par hectare en zone d'activité de 24.

45 % des effluents reçus en 2014 proviennent d'eaux parasites ce qui nécessite la réalisation de travaux. La part de ces effluents varie en fonction de la pluviométrie. Dans l'ensemble les rendements épuratoires évalués en 2014 sont jugés satisfaisants.

Assainissement collectif : capacité épuratoire sur le Plui de la Communauté de Communes

| Communes | Etudes de zonage réalisées | Stations existantes | Types de Station Dates de mise En service | Capacité nominale en EH | Charge hydraulique | Charge organique | Observations |
|--------------------------|----------------------------|--|---|----------------------------|--------------------------------|---------------------------|---|
| Boufféré | 2003 2005 2007 | G ^{re} la Motte La Fromagère | Lagunage nat 1996 | 1 800 | 199 % | Surcharg | Transfert sur station intercom. Démantèlement Pas d'évolution |
| Cugand | 2000 2006 | Beauséjour stat.Intercom avec Gétigné | Boues activées 1983 | 5 000 | 93.6 % | 85.5 % | Projet d'extension pour mise en service en 2020 |
| La Bernardière | 2000- 2009. | La Brunelière Nord Bourg Le Tacret | Micro station 2013 Lagunage aéré 2010 Lagunage aéré 2005 | 60 243 1 000 | Pas de 46.2 % 62.7 % | données 28 % 92.8 % | Etude Diagnostic +Schéma directeur d'assainissement |
| La Boissière de Montaigu | 2001 2008 | Z. artisanale La Chunelière Le Pont Léger R ^{te} de bazoge | Lagunage nat 1990 Filtre à sable 2005 Lagunage nat 2012 Boues activées | 120 200 110 1 200 | Pas de id 35 % 83.4 % | données 28 % 92.8 % | Pas dévolution à venir. Démantèlement. Bonnes performances. Capacité maxi atteinte. nouv ^{elle} station en 07.2018 |
| La Guyonnière | 2001 2010 | La Brétinière Balangeards | Lagunage nat 2008 Id 1987 | 130 1 700 | 61.5 % 68.4 % | 43.1 % 71.5 % | Données 2014 Performance moyenne |
| La Bruffière | 2002 2007 | S ^{ymphorien} (avec treize Septiers) LaBoulardière | Lagunage nat. 1996 Boues activées 1975 | 139 3 000 | 111 % 75.1 % | 128 % 71.8 % | Extension de capacité à prévoir Augmentation de la capacité à 4 000 EH pour 10.2019 |
| Montaigu | Non | Station intercommunale | Boues activées 2011 | 15 000 | 52.2 % | 34.7 % | Station dimensionnée pour traiter les eaux usées de Boufféré, St Georges, St Hilaire, La Guyonnière. |
| St Georges de Montaigu | 1999 2008 | La Rangzière La Chapelière La Sallée Le bourg | Lagunage nat 2008 Id 2015 Id 2009 Boues activées 1985 | 187 83 150 3 000 | 37.3 % 78.5 % | 23.5 % 61.4 % | Satisfaisant Performance satisfaisante Id Extension à prévoir |
| St Hilaire de Loulay | 2000 2006 | Landes de R ^s Le Noyer | Lagunage nat 1994 Boues activées 1997 | 154 3 000 | 73 % 79.8 % | 88.4 % 80.6 % | Construction d'une nouv ^{elle} station capacité de 8 100 EH. Démantèlement des 2 stations existantes |
| Treize Septiers | 1997 2004 2012 | S ^{ymphorien} (Avec La Bruffière) Le Bourg | Voir ci-dessus Boues activées | 2 500 | 76.9 % | 56.7 % | Performance satisfaisante |

7.3.3 Evaluation de la capacité restante avant transfert et urbanisation de la station intercommunale de Montaigu.

La Communauté de Communes a entériné le démantèlement de la station du bourg de Boufféré et le raccordement des eaux usées de cette station sur la station intercommunale de Montaigu Agglomération. Par ailleurs la charge supplémentaire relative à l'urbanisation prévue au PLUi sera également dirigée vers cette même station. Au final la situation peut s'apprécier en fonction des caractéristiques de la station dont la charge nominale est de 15 000 EH.

- Capacité actuelle

| | |
|---------------------------------|-----------|
| Capacité nominale de la station | 15 000 EH |
| Taux de charge Hydraulique | 52 % |
| Taux de charge organique | 34.7 % |
| Capacité théorique restante | 9 795 EH |

- L'urbanisation prévue par le PLUi (habitat +activités) représente 3 732 EH qui se répartissent ainsi

| | |
|------------------------|----------|
| Boufféré | 1 544 EH |
| La Guyonnière | 58 EH |
| Montaigu | 909 EH |
| St Georges de Montaigu | 155 EH |
| St Hilaire de Loulay | 1 066 EH |
| TOTAL | 3 732 EH |

- Et le transfert des effluents de Boufféré représente quant à lui : 5 593 EH¹

Soit une capacité théorique restante de : $9\,735 - 3\,732 - 5\,593 = 470$ EH²

Les données ci-dessus montrent que la capacité de la station intercommunale de Montaigu est suffisante pour permettre le démantèlement de la station du Giratoire de la Motte à Boufféré et intégrer l'urbanisation des autres communes.

7.4 L'assainissement non collectif

7.4.1 L'état du SPANC

Le service public d'assainissement non collectif, SPANC, assuré par la Communauté de Communes Terres de Montaigu est chargé du contrôle des installations existantes et neuves.

Au 31.12.2016, le rapport d'activité du SPANC précise que pour l'ex Communauté de Communes Terres de Montaigu les données sont les suivantes :

- Nombre d'installations : 2583, en baisse de 4 % compte tenu du raccordement au réseau collectif de hameaux sur la commune de Cugand
- Contrôles de conception : 104.
- Contrôles de réalisation : 79, dont 85 % pour la réhabilitation.
- Répartition des filières d'assainissement en place :
 - Micro-station : 47 %
 - Filtre compact : 24%
 - Filtre à sable : 20 %
 - Filtre planté à roseaux : 9%
- Nombre de contrôles périodiques : 274 %
- Nombre diagnostic dans le cadre de vente : 31

Il convient de noter l'augmentation régulière des d'installations en bon état de fonctionnement en raison du raccordement au réseau de certains hameaux et de la réhabilitation des installations existantes au fur et à mesure des besoins.

7.4.2 Situation de l'assainissement non collectif par commune.

| Communes | Nombre d'installations | Fonctionnement Satisfaisant | Risque environnemental | Danger sanitaire | Absence d'installation |
|----------|------------------------|-----------------------------|------------------------|------------------|------------------------|
| Boufféré | 1 | 92 | 8 | 2 | 1 |
| | 3 | | | | |
| | 8 | | | | |
| Cugand | 1 | 77 | 33 | 5 | 0 |
| | 7 | | | | |
| | 7 | | | | |

¹ : A noter qu'il s'agit d'une capacité minimale dans la mesure où la charge organique moyenne relevée en 2017 à la station du bourg de Boufféré n'est pas représentative. Sur la période 2013-2016 elle n'était que de 3 681 EH contre 5 593 EH dans le calcul ci-dessus.

² : Par ailleurs deux entreprises de Boufféré doivent réduire leur impact sur le réseau, augmentant d'autant la marge.

| Communes | Nombre d'installations | Fonctionnement Satisfaisant | Risque environnemental | Danger sanitaire | Absence d'installation |
|--------------------------|------------------------|------------------------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| La Bernardière | 1 8 4 | 11 6 | 9 | 4 5 | 0 |
| La Guyonnière | 2 9 9 | 17 3 | 23 | 8 5 | 3 |
| La Boissière de Montaigu | 1 8 8 | 12 6 | 14 | 3 6 | 1 |
| La Bruffière | 4 9 1 | 22 3 | 61 | 1 8 6 | 3 |
| St Georges de Montaigu | 3 6 2 | 20 5 | 21 | 9 3 | 9 |
| St Hilaire de Montaigu | 4 8 3 | 30 5 | 35 | 1 1 4 | 2 |
| Treize Septiers | 2 8 0 | 14 8 | 27 | 9 4 | 3 |
| TOTAL | 2602 | 1465 56.3 % | 231 8.9 % | 737 28.3 % | 22 0.9 % |

Les résultats ci-dessus n'incluent pas les logements vacants ni les dossiers en cours. **La commune de Montaigu ne comportant que deux installations d'assainissement non collectif n'est pas intégrée dans le tableau.**

Les installations sont associées à un code couleur et réparties de la façon suivante :

- **Fonctionnement satisfaisant** : Entretien à poursuivre. Prise en compte nécessaire des recommandations pour améliorer le fonctionnement.
- **Installations non conforme, présentant un risque avéré de pollution de l'environnement, nécessitant des travaux obligatoires.** Dans le cadre d'une vente, au plus tard un an après la signature de l'acte de vente.
- **Installations non conforme présentant un danger pour la santé des personnes, nécessitant des travaux obligatoire sous 4 ans ou dans un délai d'un an si vente.**
- Absence d'installation. Non-respect de l'article L 1331-1-1 du Code de la Santé Publique. Mise en demeure de réaliser une installation conforme à la réglementation en vigueur dans les meilleurs délais.

Sur l'ensemble des communes 65 % des installations d'assainissement non collectif sont dans un état de fonctionnement satisfaisant ou assez satisfaisant. En revanche plus d'un quart d'entre elles nécessitent des travaux de mises aux normes. Trois communes, La Bruffière, Treize Septiers et Cugand ont des taux d'installations non conforme dépassant 30 %.

Remarques de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère que le projet de zonage d'assainissement est adapté et correspond au développement de l'urbanisation sur l'ensemble des communes concernées.

Les travaux engagés sur plusieurs stations d'épuration et la construction de nouvelles auront la capacité d'accueillir l'augmentation de la population prévue au PLUi, tout en favorisant l'amélioration de la qualité de l'eau.

L'amélioration des documents graphiques est vivement souhaitée.

8 Les périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques

8.1 Les articles du Code du patrimoine

L 321-30

Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords.

La protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par l'autorité administrative dans les conditions fixées à l'article L. 621-31. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques.

En l'absence de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui-ci.

Article L621-31, modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 56

Le périmètre délimité des abords prévu au premier alinéa du II de l'article L. 621-30 est créé par

«Lorsque le projet de périmètre délimité des abords est instruit concomitamment à l'élaboration, à la révision ou à la modification du plan local d'urbanisme, du document d'urbanisme en tenant lieu ou de la carte communale, l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords.

Les enquêtes publiques conduites pour l'application du présent article sont réalisées dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Le périmètre délimité des abords peut être modifié dans les mêmes conditions..... »

8.2 Les éléments de la procédure

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi sur le territoire de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu et en application de l'article L.621-30 du code du patrimoine, **l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), chef du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) de Vendée, a proposé le 12 septembre 2017, les modifications des périmètres délimités des abords des 9 monuments historiques suivants :**

- L'obélisque de Lemot (Cugand),
- La villa du Mont-Gallien (Cugand),
- Le château d'Asson (La Boissière-de-Montaigu – Treize-Septiers),
- Le château de l'Echasserie (La Bruffière),
- Le manoir de La Roche Thévenin (La Guyonnière),
- L'ancien château de Montaigu (Montaigu),
- Le Pont du Boisseau (Saint-Georges-de-Montaigu),
- Le Pont de Sénard (Saint-Hilaire-de-Loulay),
- L'église Saint-Hilaire (Saint-Hilaire-de-Loulay)

L'intérêt de ces nouveaux périmètres est de désigner les immeubles formant avec un monument historique un ensemble cohérent, ou étant susceptibles de contribuer à sa conservation et à sa mise en valeur, et dont la protection se justifie donc au titre des abords.

Après avoir recueilli l'avis favorable sans observation de toutes les communes concernées, **le conseil communautaire a décidé par délibération du 18 décembre 2017 :**

- D'émettre un avis favorable sur les propositions de périmètres délimités des abords tels que figurants en annexes,
- Et de préciser que les propositions de périmètre seront soumises à enquête publique, conjointement à celle du PLUi de l'ex-communauté de communes Terres de Montaigu.

Ces propositions seront soumises à la population lors de l'enquête publique unique avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal conformément à l'article L.621-2 du code du patrimoine.

8.3 État actuel

En l'absence des périmètres délimités, la protection des 9 monuments historiques s'applique avec le seul critère de 500m.

8.4 Les dossiers

Pour chaque monument historique, le dossier rappelle:

- Le contexte historique,
- L'étude du périmètre actuel,
- La proposition de périmètre délimité des abords.

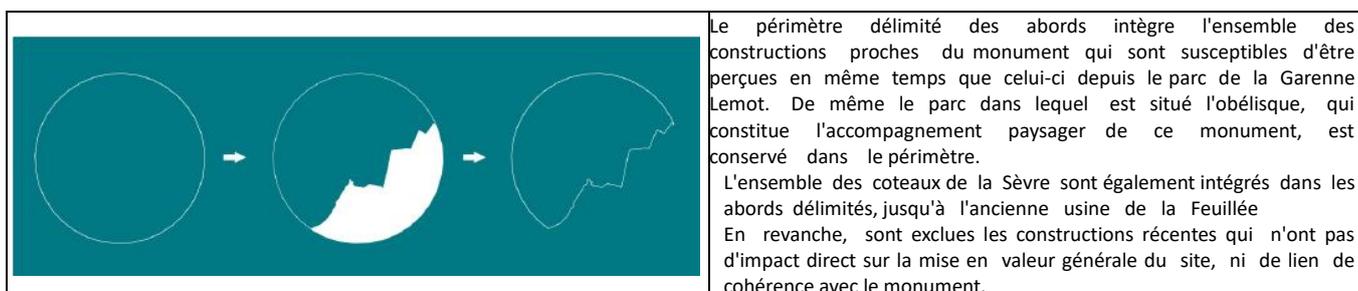
8.5 Les schémas de modification

La création d'un périmètre délimité présente un double objectif:

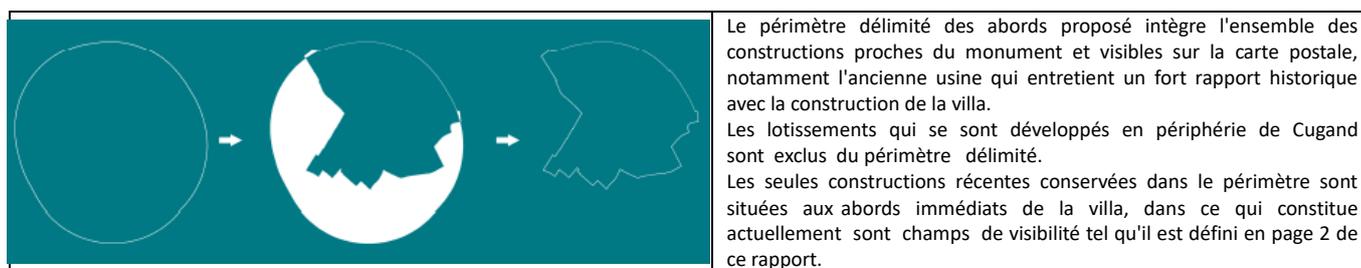
- d'une part adapter la protection des abords aux espaces qui présentent un intérêt patrimonial et concourent à la mise en valeur du monument, en cohérence avec le territoire, la topographie et l'environnement général qui en constitue le cadre et en supprimant le critère du champ de visibilité.
- d'autre part limiter le nombre de dossier d'autorisation d'urbanisme devant être transmis à l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine pour y faire l'objet d'un examen par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les schémas, présentés par monument historique (MH), montrent les modifications apportées au périmètre actuel. Il est précisé que pour chaque schéma, le MH est au centre du cercle.

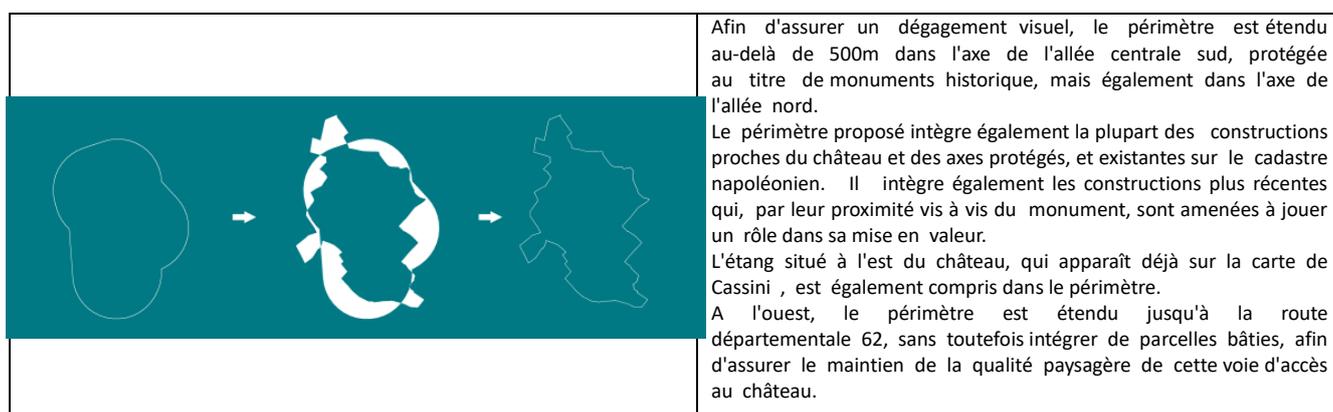
8.5.1 L'obélisque de Lemot (Cugand).



8.5.2 La villa du Mont-Gallien (Cugand).



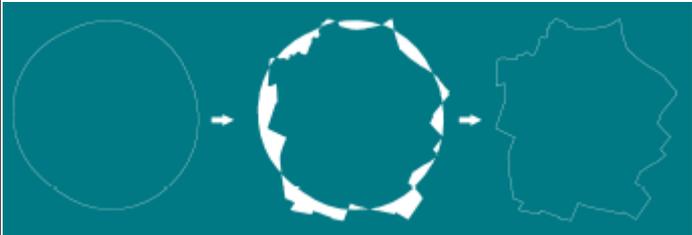
8.5.3 Le château d'Asson (La Boissière-de-Montaigu - Treize-Septiers).



8.5.4 Le château de l'Echasserie (La Bruffière).

| | |
|---|--|
|  | <p>Le périmètre proposé intègre l'ensemble de l'ancien par cet la ferme située à l'ouest du parc, adossée au mur de clôture et dont l'existence est attestée sur le cadastre napoléonien.</p> <p>Les constructions récentes situées à proximité de l'entrée est du château, qui sont situées dans le champs de visibilité du monument et doivent donc participer à sa mise en valeur, sont elles aussi maintenues dans le périmètre.</p> <p>Au sud du monument le périmètre proposé y intègre essentiellement des parcelles non bâties qui sont d'ores et déjà protégée au titre des abords, car situées dans les champs de visibilité du monument</p> <p>Au nord, sont retirés du périmètre les pavillons récents qui n'ont pas d'impact sur la mise en valeur du monument, notamment du fait des haies et boisements qui les occultent.</p> <p>Les extensions du périmètres sont dues au pourtour de parcelles cadastrales de grande dimensions situées partiellement dans le périmètre initial.</p> |
|---|--|

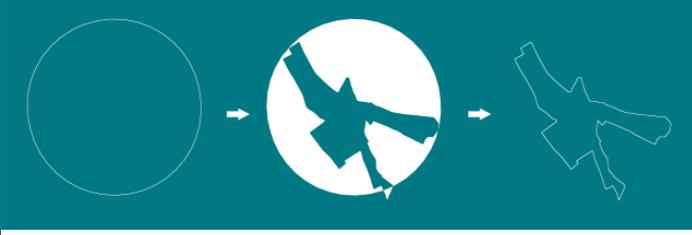
8.5.5 Le manoir de La Roche Thévenin (La Guyonnière).

| | |
|---|--|
|  | <p>Le périmètre proposé reste proche du périmètre de 500m. Il intègre en particulier l'ensemble du domaine agricole proche du château dont témoigne encore la carte d'état-major, notamment les anciens vignobles et les bois, et qui constitue un cadre paysager de qualité mettant en valeur le monument.</p> <p>Au sud, le périmètre est étendu au-delà de 500m afin de protéger l'ensemble de l'allée d'honneur et son double alignement d'arbres, sans toutefois créer de servitudes sur des parcelles construites.</p> <p>Parmi les construction récentes d'ores et déjà situées dans le périmètre de protection du monument, seules trois sont maintenues dans les abords délimités compte-tenu de leur visibilité depuis l'allée d'arbres en même temps que le monument.</p> |
|---|--|

8.5.6 L'ancien château de Montaigu (Montaigu).

| | |
|---|--|
|  | <p>Le périmètre délimité des abords proposé intègre la ville close et les faubourgs qui se sont développés aux portes de la ville. Il protègent également les parcelles situées en bordure des sites classés et inscrits des douves de la vieille ville, correspondant essentiellement à un tissu bâti apparu au XIe siècle autour de la ville ancienne, ainsi que la Maine, l'Asson et leur côté en contrebas de la forteresse et des remparts de la ville.</p> <p>Au sud, il s'étend jusqu'au village du Pont Neuf et intègre le pont médiéval contemporain des premières fortifications. Sont intégrés également les coteaux non bâtis de la Maine et de l'Asson, qui participent à la mise en valeur du château, mais également des fortifications de la vieille ville.</p> <p>Il exclut en revanche les lotissements pavillonnaires qui se sont développés en périphérie du centre ancien et ne présente pas de caractère patrimonial, ni ne participe véritablement à la mise en valeur du monument.</p> |
|---|--|

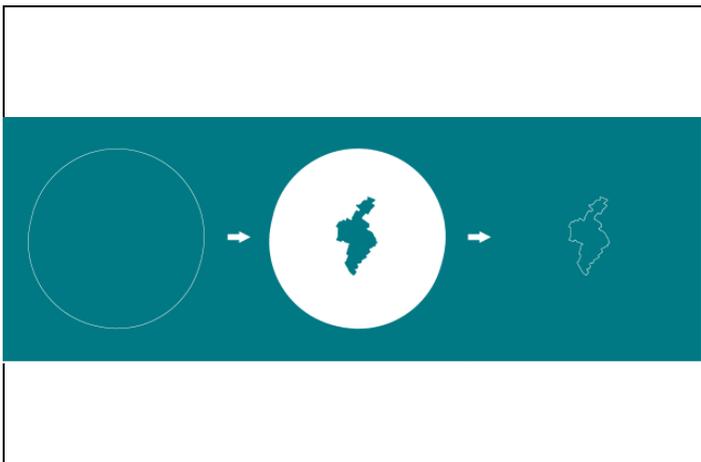
8.5.7 Le Pont du Boisseau (Saint-Georges-de-Montaigu).

| | |
|---|--|
|  | <p>Le périmètre proposé intègre l'ensemble des ponts et ouvrages de franchissement situés à proximité du vieux pont du Boisseau, et qui entretiennent un lien historique avec celui-ci.</p> <p>Les lotissements qui se sont développés en périphérie de Saint-Georges-de-Montaigu sont exclus du périmètre délimité. En effet, ils ne forment pas avec le monument un ensemble historiquement cohérent qui pourrait justifier leur protection au titre des abords et ne sont pas essentiels à sa mise en valeur.</p> <p>Les seules constructions conservées dans le périmètre sont situées aux abords immédiats du pont, dans ce qui constitue actuellement sont champs de visibilité tel qu'il est défini en page 2 de ce rapport.</p> <p>Enfin, le périmètre intègre les coteaux de la Maine, de la Petite Maine et de la Grande Maine, qui forment avec le pont, un ensemble paysager cohérent.</p> |
|---|--|

8.5.8 Le Pont de Sénard (Saint-Hilaire-de-Loulay).

| | |
|---|--|
|  | <p>Le périmètre proposé inclut l'ensemble du vallon, avec en particulier les parcelles situées sur les coteaux, qui contribuent par leur boisement au maintien d'un cadre de qualité autour du monument. Les constructions situées sur les coteaux, ou bordure de plateau, pour la plupart anciennes, à l'exception notable de l'hôtel situé à proximité immédiate du pont, sont également conservées dans le périmètre proposé. Visibles depuis les rives de la Maine et depuis le pont, elle participent à la qualité générale du vallon. Les constructions les plus récentes sont pour la plupart invisibles depuis le fond du vallon et ne présentent pas d'intérêt patrimonial ou d'intérêt pour la mise en valeur du monument sont exclus. Ce sont pour la plupart des habitations ou des hangars agricoles.</p> |
|---|--|

8.5.9 L'église Saint-Hilaire (Saint-Hilaire-de-Loulay).

| | |
|--|---|
|  | <p>Le périmètre proposé distingue essentiellement les fronts bâtis de la rue principale et des rues situées autour du monument, dont certains sont contemporains de l'église, voire postérieur à sa construction et peuvent avoir été conçus dans un but de mise en valeur de l'édifice de culte. A l'ouest de l'église, le quartier de la mairie, qui a fait l'objet d'une reconstitution urbaine récente mais qui offre des points de vue intéressants sur le monument, est intégré au périmètre délimité des abords pour son intérêt quant à la mise en valeur de l'édifice protégé. Les lotissements pavillonnaires, qui n'ont pas de valeur patrimoniale susceptible de rendre souhaitable leur protection au titre des abords de l'église et qui ne participent pas directement à la mise en valeur de cette dernière, sont exclus du périmètre. L'ancien hameau de la Bonninière, dont l'existence est attestée en 1818, à l'écart du centre aggloméré, qui ne participe pas à la mise en valeur de l'église, n'est pas intégré dans le périmètre délimité des abords.</p> |
|--|---|

Remarques de la commission d'enquête

L'intérêt de ces nouveaux périmètres est de désigner les immeubles formant avec un monument historique un ensemble cohérent, ou étant susceptibles de contribuer à sa conservation et à sa mise en valeur, et dont la protection se justifie donc au titre des abords.

Pour les neuf monuments historiques, les schémas montrent que les modifications envisagées réduisent le périmètre actuel de 500m, allégeant ainsi les contraintes des propriétés concernées. La commission d'enquête estime que les différentes études concernant chacun des monuments historiques est assez complète et présente de façon explicite le nouveau périmètre délimité des abords par rapport à l'ancienne zone de protection limitée au rayon arbitraire de 500m autour du monument considéré.

9 Déroulement de l'enquête

9.1 Accueil du public

Quelle que soit la commune, les salles mises à la disposition du public lors des permanences ont toutes permis de recevoir le public dans les meilleures conditions. En outre elles étaient toutes susceptibles de recevoir les PMR.

L'accueil a été excellent et les élus et le personnel se sont montrés toujours très disponibles et de très bonne collaboration, apportant à la commission toute l'aide nécessaire à l'accomplissement de sa mission.

9.2 Les permanences

Au cours des 21 permanences, trois permanences pour la commune de Montaigu, et deux pour chacune des autres communes, 237 personnes ont été reçues.

La réception du public a été grandement facilitée par la mise à disposition de la commission et du public de l'application GÉO CADASTRE, le SIG de TERRES DE MONTAIGU. Cette application mise à jour des zonages du PLUI a été utilisée à la satisfaction de tous de préférence au règlement graphique dont le découpage par communes et la lisibilité ne facilitaient en aucune sorte les recherches.

Il est noté que le public venait se renseigner et déposer dans toutes les permanences quelle que soit la localisation de leur demande.

9.3 Visite sur le terrain

Des points abordés par le public lors des permanences et dans les observations ont fait apparaître le besoin d'une seconde visite sur le terrain. Elle a été organisée le 11 avril 2019 à partir de 9 heures.

- Les commissaires enquêteurs se sont d'abord rendus à **Cugand**.
 - Au Bordage, zoné 2AUC, ils ont constaté que ce secteur s'apparente à une grosse dent creuse. L'urbanisation sous diverses formes (ancien village, lotissement, zone d'activité, équipement sportif, ...) entoure la parcelle. Certes, la présence de bétail montre que l'utilisation agricole y persiste.
 - Rue du paradis, sur les 2 zones de l'OAP n°16, à l'inverse, ils ont observé que les lotissements prévus viennent nettement en extension de l'agglomération.
 - Sur le site de l'Emplacement Réservé N°28, au village de Hucheloup et près du Frégon, ils ont découvert le site d'un futur projet touristique. La route qui traverse le village permet facilement d'atteindre l'entrée de cette ancienne usine, mais ne permet pas le croisement.
- Cette visite s'est poursuivie à **Boufféré** sur les lieux prévus pour l'implantation du collège et du contournement de Boufféré. Les observations que les commissaires enquêteurs ont effectuées confirment les remarques émises par le public : Le projet coupe bien en deux une exploitation agricole, sur le site des Bouillères, il y a un ensemble de plans d'eau sans doute interconnectés, l'allée qui mène vers le nord bordé de grands arbres semble inadaptée à un trafic routier soutenu, et longe le lotissement du Bois Joli.
- Les commissaires enquêteurs sont allés ensuite au village de la Canquetière à Boufféré. Ils voulaient observer l'impact visuel de la carrière dans ce secteur. Les merlons qui la bordent sont maintenant couverts d'une importante végétation avec des arbres de bonne taille. L'impact visuel dû à la carrière est donc modeste. Bien évidemment, l'impact sonore et celui dû aux poussières ou aux odeurs n'a pas pu être évalué lors de cette visite.

9.4 Les observations du public

Le tableau ci-après présente par commune les observations déposées sur le registre, il est remarqué qu'un registre avait été ouvert au siège de la communauté de communes. Ce registre n'a reçu aucune observation.

| Communes | Nb d'observations |
|-------------------------------|-------------------|
| TDM: Terres de Montaigu | 0 |
| BDM: La Boissière de Montaigu | 8 |
| BRU: La Bruffière | 12 |

| Communes | Nb d'observations |
|--------------------------------|-------------------|
| GUY: La Guyonnière | 18 |
| CGD: Cugand | 20 |
| SGM: Saint-Georges de Montaigu | 21 |
| BER : La Bernardière | 26 |
| MTG : Montaigu | 26 |
| SHL: Saint-Hilaire de Loulay | 31 |
| TSP:Treize-Septiers | 32 |
| BFF : Boufféré | 43 |
| Total | 237 |

11 courriers ont été adressés à la commission d'enquête et 89 observations déposées sur le registre dématérialisé.

Soit un total de 337 observations.

9.5 Clôture de l'enquête et remise du procès-verbal de synthèse

Le jeudi 18 janvier à 17h 00, en mairie de Montaigu, Monsieur Jean-Marie BARCAT, président de la commission d'enquête a clôturé le registre d'enquête.

Lors de cette dernière permanence à Montaigu les membres de la commission sont restés jusqu'à 19h30 pour prendre en compte l'heure de fermeture de certaines mairies à 19h mairies et donner le temps de rapatriement des registres.

Les mails déposés sur la boîte mail dédiée après 19h ne sont pas pris en compte.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, le vendredi 26 avril 2019, à 16h, en présence de Mesdames Stéphanie BAFFOU, DGS, et Aude CHASSERIAU, responsable de l'urbanisme, la commission d'enquête a remis, en le commentant, le Procès-Verbal de synthèse à Monsieur Joël CAILLAUD, maire de CUGAND président de la commission urbanisme-environnement de la communauté de communes, soit le 10 mai 2019..

Conformément à ce même article du code de l'environnement, le maire disposait de quinze jours pour présenter ses observations éventuelles.

9.6 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

La réponse du maitre d'ouvrage au procès-verbal de synthèse a été adressée par voie postale au président de la commission d'enquête le 13 mai 2019.

Une version électronique de ce mémoire a été adressée aux membres de la commission le 10 mai 2019.

9.7 Analyse des avis et des observations

Les chapitres 8 et 9 ci-après sont consacrés à l'analyse des avis des services consultés préalablement à l'enquête et des observations formulées pendant l'enquête, ainsi que de la réponse apportée par le maitre d'ouvrage à ces avis et observations.

La plupart des observations ont été émises par les particuliers sur le devenir de leurs propriétés. Un traitement « à la parcelle » a donc été nécessaire, traitement particulièrement lourd qui demande des recherches importantes.

La commission a indiqué sa position sur chacun des thèmes retenus ayant donné lieu à des

observations et sur les réponses fournies par la communauté de communes. Pour un certain nombre d'entre eux, la commission n'a pas de remarques à formuler. Cela s'explique par plusieurs raisons :

- S'agissant principalement des remarques du Préfet mais aussi de celles de la MRAe, la commission considère qu'il ne lui appartient pas d'effectuer le contrôle de légalité ni de juger de la suffisance des éléments de réponse apportés par la communauté de communes.
- Pour certaines remarques ou observations auxquelles la communauté de communes ne donne pas de suite favorable, la commission a considéré que cela relève du libre arbitre de la communauté de communes.

9.8 Fin d'enquête

Après réception le 10 mai 2019, par voie électronique, du mémoire en réponse, puis par courrier recommandé, le 14 mai 2019, la commission d'enquête a pu établir le présent rapport d'enquête, les conclusions et formuler son avis motivé.

Ces documents ont été remis le 20 mai 2019 à Monsieur Antoine CHÉREAU, Président de la communauté de communes.

Un exemplaire a été transmis par courrier à Monsieur le Président du Tribunal Administratif.

9.9 Faits marquants

Hormis les observations d'un public inquiet sur le devenir de leurs propriétés, le contournement de Boufféré a suscité 36 observations. La commission d'enquête s'est déplacée sur place pour apprécier les remarques émises.

Il convient de noter que les rapports entre visiteurs et membres de la commission d'enquête ont toujours été empreints de courtoisie et qu'aucune manifestation de mauvaise humeur ne s'est fait entendre. Seuls quelques propos déplacés ont été relevés sur le registre dématérialisé. Un message a été « modéré ». Il s'agit donc d'un phénomène à la marge.

10 Avis de la MRAe, des Personnes Publiques Associées et consultées

10.1 : Avis de la MRAe, observations et recommandations

| Avis et recommandations de la MRAe | Réponse du Maître d'Ouvrage |
|---|---|
| <p>Synthèse de l'Avis</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Poursuivre la mobilisation du foncier disponible dans l'enveloppe urbaine. ▪ S'assurer de la maîtrise de la progressivité de l'ouverture à l'urbanisation ▪ Les dispositions du PLUi pour la préservation des zones humides, sont insuffisantes : l'analyse des incidences est optimiste. Revoir conformité du PPRI de la vallée de la Sèvre avec le PLUi. ▪ Le projet de développement en matière d'énergie et d'adaptation au changement climatique est trop modeste. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le PLUi se conforme aux objectifs du SCOT. Le rythme de commercialisation du foncier économique est soutenu. Il répond surtout à un développement endogène. Le besoin de développement pour les entreprises est bien identifié. ▪ Une analyse renforcée sur la préservation des zones humides et la trame bocagère sera réévaluée. Les projets impactant les zones à enjeux environnementaux seront analysés en détail. ▪ Le PCAET est en phase diagnostic. Un plan d'action pourra être élaboré ultérieurement. Une nouvelle politique sur les mobilités prendra corps avec l'amélioration de l'accès au train et la création du PEM autour de la gare de Montaigu Vendée. |

| Avis et recommandations de la MRAe | Réponse du Maître d'Ouvrage |
|---|--|
| <p><u>Avis détaillé</u></p> <p><u>2.2 Articulation du PLUi avec les autres plans et programmes</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mieux analyser la compatibilité du PLUi avec les dispositions du SCOT. ▪ Mentionner que certaines dispositions du PGRI sont applicables et notamment la prise en compte des zones inondables. Analyser les incidences possibles suite aux dispositions du PLUi dans les secteurs de la Maine concernés par l'aléa. <p><u>2.3 Etat initial de l'environnement, perspective d'évolution, caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Reprendre la cartographie de la p.44 pas lisible. Echelle trop grande. ▪ Compléter le recensement des haies et expliquer le rôle des haies dans la structuration paysagère du territoire. ▪ Caractériser le classement en catégorie A du barrage de la Bultière. ▪ Produire un état des activités ou équipements susceptibles d'engendrer des nuisances sonores. ▪ Indiquer s'il existe des espaces propices à l'implantation de parcs photovoltaïques. Expertiser la filière de valorisation des déchets agricoles. <p><u>2.4 Choix du parti retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Constat de chiffres montrant que le PADD n'a pas évolué par rapport au 1^{er} arrêté de PLUi. ▪ Mieux justifier les besoins liés au développement économique et en présenter une programmation progressive dans le temps, à l'instar du SCOT. <p><u>2.5 Incidences notables probables du projet</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Contextualiser et étayer l'analyse présentée dans la 4^{ème} partie du rapport. ▪ Préciser dans le rapport comment le processus d'évaluation environnementale a pu peser dans les choix finaux. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le rapport de présentation sera complété. Les orientations et objectifs du SCOT (DOO), notamment les objectifs chiffrés seront davantage argumentés. ▪ L'état initial sera complété. Une analyse plus fine des secteurs urbanisables sera réalisée au sein des zones d'aléas du PPRI. Une nouvelle analyse des espaces classés U/AU/STECAL permettant l'hébergement sera fournie. ▪ La cartographie sera revue. ▪ Ce recensement sera réalisé sur St Georges de Montaigu. Le rapport sera complété dans ce sens. ▪ L'état initial sera complété sur ce sujet. ▪ L'évaluation environnementale sera complétée. En fonction des nuisances et du degré d'exposition des mesures de réduction ou de compensation pourront être intégrées. ▪ L'état des lieux intégrera une étude sur le potentiel de développement des énergies renouvelables dont celle liée à la biomasse. ▪ Ces chiffres sont erronés et seront corrigés avant l'approbation. Le potentiel de consommation foncière en extension est bien de 93 ha. ▪ La consommation foncière à vocation économique a été étudiée pour répondre aux objectifs du SCOT en cohérence avec le développement du territoire. Les zones d'activités doivent être ouvertes de manière simultanée pour répondre à la diversité des besoins. Le phasage du foncier dans les zones d'activité serait contraire à une logique d'optimisation du foncier. ▪ L'évaluation environnementale sera renforcée pour apporter des éléments plus démonstratifs notamment sur la partie risquée. ▪ Le rapport de présentation sera complété. Les besoins de développement seront explicités et mis en perspectives, avec les scénarios choisis. Dans tous les cas les éléments contenus dans le dossier tiennent compte de la réceptivité des territoires et de la difficulté à la mobilisation du foncier. |

| Avis et recommandations de la MRAe | Réponse du Maître d'Ouvrage |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Compléter l'analyse des incidences des projets majeurs présentant des risques négatifs pour l'environnement. <p>2.6 <u>Dispositif de suivi</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Préciser les indicateurs de suivi par des objectifs chiffrés, justifier l'absence d'indicateurs consacrés à la thématique des risques et nuisances. ▪ Préciser les modalités d'organisation du suivi. <p>3.1 <u>Organisation spatiale et consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mettre en place une véritable politique foncière s'inscrivant dans la durée capable de limiter la consommation d'espace naturels, agricoles. ▪ Comparer les objectifs envisagés du changement de destination des bâtiments avec les résultats de ces dernières années. Fixer des objectifs en proportionnalité avec ces résultats. ▪ Le renouvellement et les extensions urbaines devront être l'occasion de mobiliser de nouvelles formes architecturales performantes en terme bioclimatique, contemporaine, adaptées à une moindre consommation d'espace et à la préservation du patrimoine bâti. ▪ Utiliser toutes les marges de manœuvre pour mobiliser le foncier disponible dans l'enveloppe urbaine et caler le rythme d'ouverture à l'urbanisation des zones d'activités sur celui du SCOT. ▪ L'OAP des zones d'activités est peu contraignante <p>3.2 <u>Préservation du patrimoine naturel et bâti.</u></p> <p><u>Zones humides</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mettre en œuvre les dispositions nécessaires à la préservation des milieux sensibles de la zone d'activités des Marches (OAP n°34) <p><u>Trame Verte et Bleue, paysage bocager.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rappeler les engagements du Maître d'ouvrage en matière d'environnement sur l'emplacement réservé n°40. ▪ Préciser les conditions de faisabilité de l'emplacement réservé n°23. Idem pour la voie de contournement de St Georges de Montaigu par le sud. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'évaluation environnementale sera renforcée pour faciliter la compréhension des choix effectués et les incidences des principaux projets. ▪ Les indicateurs de suivi de l'évolution du territoire seront réinterrogés afin de mieux les calibrer au regard des objectifs visés. Ils seront complétés sur la partie risque et sur les modalités de suivi. ▪ La CC traduit des actions volontaristes en matière de politique foncière : convention avec la SAFER sur la veille, et la négociation foncière ainsi que sur la constitution de réserves. Partenariat avec la Chambre d'agriculture : partage des enjeux du PLUi et de l'aménagement du territoire, notamment sur le développement des zones d'activités économiques. ▪ Il est impossible d'identifier à posteriori le potentiel de changement de destination sur les 10 dernières années et d'en déduire une proportion significative. ▪ Le PLH en cours d'élaboration prévoit l'amélioration des logements au point de vue des énergies et des formes architecturales favorisant la rationalisation du foncier. Les actions du PLH seront également développées en lien avec le PCAET. ▪ L'OAP est un outil favorisant la rationalisation et la maîtrise de la consommation foncière ▪ Des mesures incitatives telles que la bonification de l'aide à l'installation en zone d'activités économiques ont été mises en place. ▪ La zone humide sera intégrée dans l'aménagement global de la zone d'activités. La séquence ERC sera respectée lors de l'aménagement de la zone humide. Le rapport de présentation sera complété. ▪ Pour l'emplacement n°23 la faisabilité est conditionnée aux décisions de la Loire-Atlantique. La partie du tracé connu fait l'objet d'emplacements réservés. La partie non connue, d'un tracé indicatif. Le contournement sud de St Georges n'est pas encore à l'ordre du jour d'où un tracé indicatif. Le rapport de présentation sera complété dans ce sens. |

| Avis et recommandations de la MRAe | Réponse du Maître d'Ouvrage |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Préciser les conditions de l'acceptabilité des projets de développement au regard des enjeux de préservation des milieux naturels. ▪ Approfondir l'analyse de l'incidence des emplacements réservés sur les milieux naturels. Préciser les dispositions opérationnelles de préservation. <p><u>Ressources en eau, aspects qualitatifs et quantitatifs.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Justifier l'absence de nécessité de mener une étude sur le dépassement éventuel des dispositions 3D-2 du SDAGE afin de rendre plus contraignant le niveau de rejet des eaux pluviales. <p><u>3.3 Prise en compte des risques et limitation des nuisances. Risques naturels et techniques.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Procéder à une analyse détaillée du règlement PLUi lorsqu'il porte sur des constructions en secteur inondable. Approfondir l'analyse des mesures de maîtrise de l'urbanisation en zone inondable. Préciser le risque submersion associé à une éventuelle rupture du barrage de la Bultière. ▪ Analyser l'implantation d'un nouveau quartier d'habitations à Boufféré à proximité de la carrière de Bellevue. <p><u>Déchets, sites et sols pollués</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nécessité pour les projets futurs notamment sur le secteur « vallée de Loulay » de réaliser un diagnostic pour s'assurer de l'absence de pollution. <p><u>Nuisances (bruit, poussières, odeurs etc.)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rajouter un recensement des nuisances dans certaines zones : Les Ecotais à La Boissière, Les Potiers à La Bruffière, Le Point du Jour à Boufféré, La Canquetière à Boufféré. <p><u>3.4 Contribution au changement climatique, énergie et mobilité.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Introduire de façon volontariste des clauses exigeantes visant les performances énergétique du bâti ▪ Préciser les enjeux de l'accessibilité à la gare de Montaigu. Présenter un inventaire des capacités de stationnement (art L 151-4 du code de l'urbanisme. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'évaluation environnementale sera renforcée sur la prise en compte des effets des liaisons douces sur les milieux naturels. ▪ La définition de ces emplacements répond à un enjeu de canalisation des flux sur les chemins existants. L'emplacement réservé n°59 situé en zone NL ne prévoit aucune artificialisation supplémentaire. ▪ Le rapport de présentation sera complété dans ce sens. Les caractéristiques du territoire et les risques liés à la gestion des eaux pluviales ne démontrent pas la nécessité d'une étude spécifique. ▪ Une analyse plus fine des secteurs urbanisables au sein des zones d'aléas du PPRI sera faite. La CC va ré-analyser les espaces classés en zone constructible (U/AU/STECAL permettant de l'hébergement) concerné par un aléa inondation ou submersion. Le principe d'intégration de l'enjeu de réduction du risque inondation pour le franchissement de la Sèvre sera intégralement rappelé au dossier. ▪ Le village de la « Canquetière » n'est pas particulièrement exposé aux éventuelles nuisances (bruit, poussières) qui sont plus présentes au nord et au nord-est de cette zone. Aussi le PLUi prévoit un dézonage de 3 ha de terrain ouvert à la construction sur le hameau de Langlais. ▪ Comme pour tous projets d'aménagement des études préalables seront effectuées au stade de l'avant-projet pour déterminer la qualité et la nature des sols. ▪ L'étude d'impact des nuisances sera réalisée au moment de la conception des projets. Des dispositions spécifiques telles que celles citées par la MRAe pourront permettre de pallier les possibles nuisances. ▪ La mise en œuvre du PLH prévoit un guichet unique permettant un accompagnement technique et administratif complet pour accéder aux dispositifs d'aide à l'amélioration énergétique des logements ▪ La gare de Montaigu fait l'objet d'une étude complète intégrant la question de l'accessibilité. Mise en place d'un pôle d'échanges multimodal. L'inventaire des capacités de stationnement sera intégré au dossier avant l'approbation de ce PLUi. |

| Avis et recommandations de la MRAE | Réponse du Maître d'Ouvrage |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mieux appréhender la qualité du stationnement, de l'accessibilité et des flux de véhicules, piétons et cyclistes du secteur de la gare. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Précisions relatives au PEM : parking silo de 360 places extensible à 492. A cela s'ajoute une centaine de places supplémentaires au sud à proximité de la rampe d'accès au passage souterrain. Les emplacements réservés n° 75 et 77 n'ont pas vocation à accueillir du stationnement. Une étude de trafic a été réalisée dans le cadre de l'étude d'impact du futur boulevard urbain qui desservira la gare et les établissements scolaires. La rue du Mondial réaménagée en 2017 intègre les dispositifs sécurisant le cheminement des piétons et cyclistes. |

Remarques de la commission d'enquête

Vous avez dans un mémoire en réponse déjà répondu à la MRAE. La commission d'enquête souligne que pour certains points votre réponse diverge de l'avis émis par la MRAE.

Notamment :

** La simultanéité ou la progressivité de l'ouverture des zones d'activités.*

** Dans le hameau de la Canquetière, il est préconisé une étude préalable en ce qui concerne les nuisances dues à la carrière. (Poussières, bruits, odeurs, ...)*

Ces deux points méritent une réponse plus précise.

Réponses de la communauté de communes (in extenso)

Le schéma communautaire de développement des zones d'activités économiques repose sur une typologie de zones :

- des zones de proximité, dans chacune des communes, pouvant accueillir les artisans et les activités de proximité*
- des zones d'équilibre à l'est et à l'ouest de l'agglomération pour harmoniser le développement du territoire*
- des zones industrielles et logistiques à proximité des grands axes routiers.*

Chaque type de zone permet d'accueillir des activités spécifiques et des localisations adaptées et il s'avère donc nécessaire d'avoir une offre de terrains à bâtir dans chaque type de zone d'activités, et pour les zones de proximité, dans chaque commune.

Cela permet de répondre au parcours résidentiel des entreprises et à leur diversité, à leurs spécificités, et aux besoins des artisans locaux de s'installer dans leur commune (zones de proximité). Le PLUi ne prévoit d'ailleurs pas de nouvelle zone d'activités mais uniquement l'extension de zones déjà existantes.

Cette stratégie repose sur un aménagement global dans une logique environnementale d'optimisation du foncier. Dans les zones de proximité et d'équilibre, où les surfaces sont plus réduites, l'aménagement s'effectue en une seule fois dans le cadre d'un permis d'aménager, de manière à limiter les coûts et de mutualiser les équipements. Dans les zones industrielles et logistiques, les terrains vendus sont plus vastes.

La voirie est réalisée et dimensionnée dès le départ pour desservir plusieurs grandes parcelles.

Un phasage de l'ouverture à l'urbanisation a été étudié et proposé dans les zones où l'aménagement pouvait être scindé en plusieurs phases sans contraindre l'installation des futures entreprises. C'est ainsi le cas sur la zone d'activités des Marches de Bretagne, zone industrielle et logistique, sur la commune de Saint-Hilaire de Loulay.

Enfin, dans cette logique environnementale d'économie du foncier, la stratégie de commercialisation s'attache à ce que les ventes, dans chaque zone, soient concentrées de manière à ce que l'urbanisation de la zone s'effectue de façon progressive et non dispersée. Les parcelles non commercialisées font l'objet d'une exploitation agricole annuelle.

En ce qui concerne le hameau de la Canquetière, la réponse faite par la communauté de communes à la MRAe reprend les éléments fournis par la DREAL. Lors de la demande de renouvellement d'exploiter de la carrière en 2012, la DREAL a analysé le dossier de l'exploitant au regard des nuisances pouvant impacter les populations environnantes, tant au niveau du bruit, que des poussières, du paysage et du milieu naturel.

- *Les mesures de bruit sont conformes aux dispositions réglementaires. Il a été relevé que des travaux d'amélioration ont été réalisés et que des mesures complémentaires sont proposées (isolation des bâtiments et modification des horaires de fonctionnement de certaines installations).*

- *De nombreuses mesures ont été mises en œuvre par l'exploitant pour limiter l'envol des poussières et l'exploitant s'est engagé à prendre des mesures nouvelles pour lutter contre la dispersion des poussières (asperseurs, bardage d'appareils de la chaîne, écrans végétaux...).*

- *Du point de vue du paysage, les dénivelés et écrans naturels masquent en grande partie la carrière. L'exploitation future ne changera pas ce constat et les travaux réalisables par l'exploitant à l'horizon de plusieurs années permettront de réduire les impacts paysagers.*

- *Concernant le milieu naturel, la DREAL juge que les impacts directs semblent relativement limités au regard des enjeux écologiques du territoire et que les mesures proposées de restauration de mares et de densification de la ripisylve de long de la Maine sont satisfaisantes.*

La DREAL considère donc qu'au regard des principaux enjeux qu'elle a identifiés, l'insertion paysagère et la prise en compte de l'environnement naturel et bâti font l'objet d'un traitement satisfaisant et proposent des mesures pertinentes et adaptées. Le rapport démontre aussi que le ressenti des habitants concerne majoritairement le quartier de Langlais, au nord de la carrière, le plus exposé aux vents dominants. Le village de la Canquetière n'est pas cité dans le rapport. Celui-ci conclut sur le fait que la poursuite de l'exploitation de la carrière n'est pas incompatible avec la croissance démographique envisagée sur le secteur.

Au regard de ces éléments, étant donné que le village de la Canquetière comporte déjà des habitations situées entre la carrière et la future zone à urbaniser, le zonage 1AUCA ne paraît pas incompatible avec la présence de l'activité d'extraction voisine.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête estime que les réponses apportées par le maître d'ouvrage sont précises, adaptées, parfaitement argumentées et satisfaisantes.

10.2 Avis de l'Etat

10.2.1 Observations de fond :

10.2.1.1 Grenelle de l'Environnement :

- Préciser pourquoi le rapport de présentation fait état d'une réduction de 200 ha des réserves à vocation économique alors que le PADD n'en parle pas.

10.2.1.2 Articulation PLUI autres programmes :

- Manque une analyse exhaustive de la compatibilité du PLUI avec les orientations thématiques du SCOT.

10.2.1.3 Choix de développement maîtrise de l'étalement urbain :

- Habitat : les OAP sont pas assez détaillées (croquis par ex). Manque principe

d'aménagements plus qualitatifs et quantitatifs. Possibilité d'augmenter la part des logements sociaux en prévision de l'application de l'article 55 de la SRU.

- Activités économiques : Une plus grande modération de la consommation d'espace serait appréciée.
- STECAL : Les zones NL qualifiées de STECAL ne correspondent pas au code de l'urbanisme.

10.2.1.4 Risques:

- Zones bleues et rouges du PPRI de la Sèvre Nantaise sont à intégrer dans les documents graphiques. Une analyse des incidences est attendue dans les secteurs exposés des aménagements prévus au PLUI.
- Une mise en concordance des zonages du PLUI avec le zonage réglementaire du PPRI est nécessaire.

10.2.1.5 Environnement naturel et paysager :

- Identifier les vues sur la Sèvre en réponse aux objectifs de qualité paysagère.

10.2.2 Remarques techniques :

10.2.2.1 Rapport de présentation :

- Expliquer le décalage entre le besoin exprimé en logements et sa traduction dans les OAP (tome 3).
- Préciser les incidences de la ligne haute tension. Mesures à prendre ? (tome 2).

10.2.2.2 Projet d'Aménagement et de Développement Durable PADD :

- Conserver des espaces verts dans l'enveloppe urbaine.

10.2.2.3 Orientations d'aménagement et de Programmation :

- Dispositions à prendre pour s'assurer de la qualité des opérations.
- Nuisances :
 - ⇒ Collège de Boufféré : Risques d'exposition aux produits phytosanitaires.
 - ⇒ Secteur de la Canquetière à Boufféré : projet de lotissement à proximité de la carrière Gourraud.
 - ⇒ Zones d'habitation de la vallée de Loulay : site répertorié BASIAS. Diagnostic sur la pollution des sols à faire.

10.2.2.4 Règlement graphique :

- Nommer les secteurs, les communes pour plus de lisibilité.
- Risque de confusion entre les secteurs indicés « p », Ap et AHp, avec les secteurs économiques à vocation artisanale Uep et les secteurs AEP et NEP relatifs aux stations d'épuration.

10.2.2.5 Règlement écrit :

- Les objectifs du PADD devraient être déclinés plus précisément dans le règlement :
 - ⇒ Quelles dispositions pour l'implantation des constructions bioclimatiques?
 - ⇒ Quelles incitations pour les énergies renouvelables?
 - ⇒ Volet pédagogique à rajouter pour la sensibilisation des aménageurs au développement durable, l'isolation thermique, l'imperméabilisation des sols...
 - ⇒ Encouragement à l'architecture contemporaine.

- Gestion économe de l'espace, optimisation du foncier :
 - ⇒ Favoriser davantage la densité des parcelles sous exploitées : division, regroupement parcellaire.
 - ⇒ Secteur gare : rendre la construction possible sur les deux limites séparatives d'une parcelle.
- Objectifs de densification :
 - ⇒ Mettre en place les conditions d'évitement du morcellement des demandes d'urbanisme pour rester sous le seuil de 3 000 m².
 - ⇒ Densité : fixer des modalités de sa déclinaison opération par opération.
- Mixité fonctionnelle et sociale :
 - ⇒ Spécifier les modalités de mise en œuvre de l'obligation d'atteindre 20 % de logements sociaux.
- Zone agricole, naturelle et forestière :
 - ⇒ Services publics ou d'intérêt collectif : lister les équipements collectifs à autoriser sur la zone agricole.
 - ⇒ Diversification de la zone agricole : Préciser que l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la CDPENAF.
 - ⇒ Diversification en zone naturelle : Préciser les conditions de construction et d'aménagement en zone naturelle, donc inconstructible.
- Patrimoine :
 - ⇒ Choisir de préférence de ne mettre en place qu'un seul système de protection. Redondance entre l'article L 151-19 du code de l'urbanisme et la protection accordée au titre des monuments historiques.
- Sites et sols pollués :
 - ⇒ Mettre en place une information permettant de localiser les 158 sites BASIAS et les 2 sites BASOL.
- Défense contre les incendies :
 - ⇒ Préciser dans le règlement s'il existe des secteurs où la sécurité contre l'incendie ne peut être assurée.
- Emprises ferroviaires :
 - ⇒ Compléter l'article 11 de l'ensemble des zones concernées par le chemin de fer.

10.2.2.6 Annexes :

- Compléter le dossier avec les études qui doivent être réalisées : zones humides, patrimoine des centres-bourgs, onde de rupture du barrage de la Bultière...
- Servitudes :
 - ⇒ Améliorer la lisibilité des documents graphiques.
 - ⇒ Compléter les servitudes au voisinage des grandes lignes électriques.
 - ⇒ Indiquer les coordonnées du gestionnaire des services de gaz et celles du gestionnaire de la servitude ferroviaire.

10.2.3 Préconisations :

10.2.3.1 Orientations bioclimatiques, performances énergétiques :

- Traduire dans le règlement l'objectif du PADD visant à la promotion d'un territoire

économique en énergies : orientation des bâtiments, dispositions pour la réhabilitation, dérogations aux règles en cas d'utilisation de l'énergie solaire ou d'isolation thermique.

10.2.3.2 Production d'énergies renouvelables :

- Expliciter les incitations permettant d'atteindre cet objectif du PADD.

10.2.3.3 Qualité architecturale :

- Proposer des règles plus incitatives pour recourir à une architecture contemporaine ou innovante.

10.2.3.4 Végétalisation et plantation des pieds de façades des constructions :

- Aménager les abords pour répondre à l'objectif du PADD de mise en valeur du cadre de vie et de la préservation de la nature en milieu urbain.

10.2.3.5 Limiter l'impact des clôtures sur la biodiversité :

- Inciter à la perméabilité des clôtures pour faciliter des continuités de vie.

10.2.3.6 Allergie-pollen :

- Prévoir une information spécifique dans le règlement.

10.2.3.7 Lutte contre l'imperméabilisation des sols :

- Mettre en place des mesures pour tendre vers une perméabilité renforcée des sols.

10.2.3.8 Végétalisation ou solarisation des parkings :

- Préconiser l'usage d'espèces végétales peu allergisantes. Recourir à la mise en place d'ombrières solaires

10.2.3.9 Pollution lumineuse, qualité de la nuit :

- Préconiser l'utilisation de luminaires performants pour lutter contre un éclairage nocturne disproportionné.

10.2.3.10 Stationnement des zones non motorisées :

- Préconiser des stationnements sécurisés contre le vol des vélos.

10.2.3.11 Développement du numérique :

- Insérer dans le règlement une obligation de pré-raccordement de la fibre dans les immeubles neufs : Mise en cohérence PADD avec le règlement.

10.2.3.12 Mobilité électrique accès à la prise :

- Inciter à la création des bornes de recharge.

10.2.3.13 Covoiturage :

- S'assurer que le projet de PLUI est bien en phase avec les attentes.

10.2.3.14 Valoriser les toitures agricoles :

- Introduire dans le règlement des incitations explicites permettant aux agriculteurs d'équiper la toiture des bâtiments agricoles de panneaux photovoltaïques.

10.2.3.15 Valoriser la culture et les élevages :

- Inciter de façon explicite à la valorisation des déjections d'élevage, des ressources

fourragères non consommées...

Remarques de la commission d'enquête

L'État émet un avis favorable, mais dans son annexe, il formule 15 préconisations, parmi celles-ci :

- Mieux articuler le projet de PLUi avec le PADD et différents plans, programmes (SCoT, PPRi,...).
- Les OAP manquent parfois d'ambition en ce qui concerne la densité, la prise en compte des enjeux du développement durable.

- En ce qui concerne le règlement :

- * « Le règlement tirerait profit à favoriser la densité des parcelles sous exploitées. »

- * Mieux définir les équipements collectifs autorisés en zone agricole, naturelle et forestière.

- * Compléter les points concernant le patrimoine, les sites pollués, la défense contre les incendies, les emprises ferroviaires.

Pour les annexes, il recommande de compléter les servitudes, notamment ce qui concerne RTE.

Que ferez-vous de ces recommandations ?

Réponses de la communauté de communes (in extenso)

La préconisation des services de l'Etat concernant l'articulation du projet de PLUi avec le PADD et les autres plans sera prise en compte et la présentation sera approfondie.

Les OAP ont été travaillées de manière à présenter un cadre pour les futures opérations d'aménagement sans pour autant aboutir à des préconisations opérationnelles susceptibles de bloquer les projets. Ces préconisations auraient nécessité des études pré-opérationnelles approfondies laissant peu de place aux aménageurs pour créer des nouveaux quartiers et faire évoluer les formes urbaines.

En ce qui concerne le règlement écrit :

- La question de la densification dans le cadre des divisions de terrain sera abordée dans le cadre du futur Plan Local de l'Habitat en cours d'élaboration. Une action spécifique sur l'accompagnement des divisions foncières est prévue pour améliorer la qualité urbaine de ces aménagements.

- Les équipements collectifs autorisés en zone agricole, naturelle et forestière seront précisés en ciblant principalement les ouvrages, infrastructures et constructions nécessaires à la gestion des réseaux, conformément à la Charte sur la gestion économe de l'espace de la Vendée.

- Les points sur le patrimoine de même que les annexes seront complétés.

- Concernant les sites et sols pollués, la servitude est en cours d'élaboration par la Préfecture. Dès l'établissement de cette servitude officielle, celle-ci sera intégrée dans le PLUi par le biais d'une modification.

- Le sujet de la défense incendie sera traitée au stade des autorisations d'urbanisme dans l'attente de l'établissement d'un diagnostic sur l'état du réseau de défense.

Il manque des données fiables et des connaissances sur l'état du réseau et il semble prématuré, en l'absence de cette connaissance, de faire des préconisations.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte des engagements du maître d'ouvrage.

10.3 Avis RTE

10.3.1 Concernant les servitudes I4 :

- Plan des servitudes : Plusieurs ouvrages électriques ne sont pas bien représentés ni signalés sur le plan. Symbologie utilisée incorrecte.
- Liste de servitudes : Corriger la page 3 de la liste. Rajouter le nom des ouvrages manquants. Joindre les documents manquants. Précisions à apporter dans la liste

10.3.2 Le document graphique du PLU :

- Les servitudes I4 sont incompatibles avec un classement EBC, en conséquence il faut déclasser tout ou partie de l'espace boisé classé situé au lieu-dit « Palluau » sur la commune de Cugand ainsi qu'au lieu-dit « Le Puy Guérin » sur la commune de St Georges de Montaigu.

10.3.3 Le Règlement :

- Page 28 zone UAC : Autoriser expressément les ouvrages RTE.

Remarques de la commission d'enquête

RTE déplore que les remarques qu'il a émises dans un courrier du 9 janvier 2018 soient insuffisamment prises en compte, notamment :

** Il demande que l'annexe « servitude » soit complétée afin de traiter toutes les lignes qui traversent le territoire.*

** Il souligne l'incompatibilité entre un secteur boisé et une servitude I4 et demande un déclassement au moins partiel.*

** Il demande que le règlement soit complété pour permettre une bonne gestion des lignes de transport d'électricité.*

Comment allez-vous répondre à ces remarques ?

Réponses de la communauté de communes (in extenso)

Les remarques de RTE sont justifiées et les documents du PLUi seront complétés avant l'approbation pour les prendre en compte. L'ensemble des lignes électriques seront prises en compte et le secteur boisé sera déclassé en concordance avec le tracé de la servitude.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte des engagements du maître d'ouvrage.

10.4 Avis CDEPNAF

L'avis de la CDEPNAF est favorable sous réserve de :

- Revoir la qualification en tant que STECAL de certains secteurs NL dont la vocation est la protection et la mise en valeur de la nature en ville.
- Corriger la délimitation du STECAL AH de la « Friborgère » sur la commune de « La Guyonnière » de manière à y exclure l'exploitation agricole existante dans ce hameau.

Remarques de la commission d'enquête

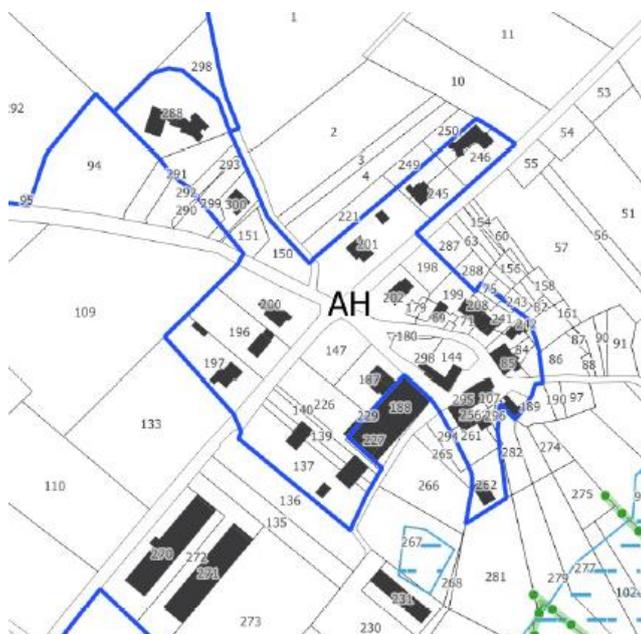
Envisagez-vous de donner suite à ces réserves ? Quel sera alors le tracé de la STECAL ?

Réponses de la communauté de communes (in extenso)

Ces deux remarques de la CDEPNAF sont justifiées. Il sera procédé à la modification des documents avant l'approbation.

La dénomination des STECAL NL situés en zone urbaine sera revue de manière à clarifier leur positionnement tout en conservant leur vocation de protection et de mise en valeur de la nature en ville.

La délimitation du STECAL de la Friborgère sera corrigée de manière à exclure l'exploitation agricole du zonage (parcelles 188 et 227). Le nouveau zonage proposé est le suivant :



Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte des engagements du maître d'ouvrage et notamment de la correction de la délimitation du STECAL de la Friborgère

10.5 Chambre des Métiers et de l'Artisanat

Avis favorable sous réserve de prendre en compte :

- L'opposition à l'OAP prévoyant de concentrer les activités présentes inférieures à 400 m² de surface de plancher et ayant au moins 300 m² de surface de vente puisque la nature des activités présentes est sujette à interprétation.
- L'opposition à l'interdiction pour les activités présentes d'être présentes en dehors des centres urbains.

Remarques de la commission d'enquête

La CMAR est défavorable à la disposition qui concentre en centre urbain des activités ayant moins d'une certaine superficie.

Elle s'oppose à ce que les activités artisanales soient exclues des centres urbains.

Elle demande une plus grande souplesse.

- ***Que lui répondez-vous ?***

Réponses de la communauté de communes (in extenso)

Les remarques de la CMAR vont à l'inverse de l'avis de la CCI, avec qui les outils de protection du commerce de centre bourg ont été étudiés et mis en place, notamment l'interdiction des petites surfaces de vente en périphérie.

Au regard des difficultés rencontrées pour maintenir les commerces dans les centralités, une souplesse supplémentaire serait contradictoire avec les objectifs du PADD.

L'artisanat n'est pas interdit dans les centralités puisqu'y sont autorisées les activités d'« artisanat et de commerce de détail ».

La CMAR a basé son avis sur le terme d'activités présentes qui, n'étant pas défini, entretient une confusion sur la nature des activités autorisées. Le PLUi ne reprend pas cette expression et définit clairement les activités qui peuvent être accueillies dans les centralités et qui comprennent l'artisanat, notamment commercial ou de service aux particuliers.

Par ailleurs, le schéma de développement économique prévoit dans chacune des communes des zones d'activités de proximité, situées dans la continuité des centres bourgs et destinées à offrir aux artisans ayant besoin d'un local de stockage ou de production, des secteurs d'implantation à proximité de leur clientèle quotidienne.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête note que la réponse du maître d'ouvrage évoque les contradictions existant entre les deux chambres consulaires et retient que « L'artisanat n'est pas interdit dans les centralités puisqu'y sont autorisées les activités d'« artisanat et de commerce de détail ».

10.6 Chambre de Commerce et d'Industrie

Avis favorable sous réserve de prendre en compte :

- Il est jugé préférable de n'utiliser qu'une seule source de données dans volet « commerce » du rapport de présentation.
- Proposition pour limiter dans le temps l'interdiction de changement de destination des commerces vacants.
- Page 13 du règlement remplacer « artisanat de commerce de détail » par « artisanat et commerce de détail ».

Remarques de la commission d'enquête

La CCI approuve les dispositions favorisant le maintien d'une activité commerciale en centre-ville. Elle partage l'approche concernant les zones commerciales périphériques.

Elle demande que page 13 du règlement on remplace « artisanat de commerce de détail » par « artisanat et commerce de détail ». Elle propose d'autoriser un changement de destination quand un commerce est vacant depuis plus de 5 ans.

Envisagez-vous de modifier le règlement pour tenir compte de ces observations ?

Réponses de la communauté de communes (in extenso)

La première remarque concerne effectivement une erreur de frappe qui sera corrigée avant approbation.

L'ajout d'une durée de vacance des locaux pour supprimer l'interdiction de changement de destination semble difficile à mettre en place, le point de départ pour calculer la vacance étant difficile à mesurer (vacance prolongée, répétitive...). Le PLUi étant un document pouvant être amené à évoluer au cours des années à venir, une révision de l'outil « linéaire commercial à préserver » pourra être envisagée pour contrer d'éventuels effets néfastes du type multiplication de locaux vacants.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte des engagements du maître d'ouvrage.

10.7 Chambre d'Agriculture

Avis favorable sous réserve de prendre en compte :

- L'Intégration au potentiel mobilisable les 83 logements prévus dans les STECAL habitat.
- La suppression de la zone AN.
- La modification des zonages AUH et AUE.
- La révision du STECAL AH de la « Friborgère » à La Guyonnière.

Et défavorable sur les points suivants :

- L'adaptation de la zone N à reclasser en A selon la vocation agricole des surfaces y compris le GAEC BARRE à La Bernardière.
- La suppression de la trame liée aux zones humides, à identifier en annexes et à classer en zone agricole.
- La suppression des cours d'eau sur le règlement graphique.

Remarques de la commission d'enquête

Quelles suites aller vous donner à ces remarques ?

Réponse de la communauté de communes (in extenso)

Les remarques de la Chambre d'agriculture appellent les réponses suivantes :

• Les demandes de modification présentées pour les zones AUC de Cugand ne peuvent être retenues. L'inversion de l'ouverture à l'urbanisation entre le secteur du Bordage et celui de la Hynoire n'est pas souhaitable dans la mesure où la collectivité maîtrise le secteur de la Hynoire et est en capacité de l'ouvrir rapidement à l'urbanisation (maîtrise foncière, compensations agricoles réalisées, réseaux à proximité). Le secteur du Bordage nécessitera des études et négociations plus longues avant d'être urbanisé ce qui ne permet pas de répondre au besoin réel de logements sur le secteur.

• De la même manière, le zonage AUC sur la commune de Saint-Georges de Montaigu ne sera pas modifié. Il s'agit en effet d'un secteur étudié par la commune de longue date et des études pré-opérationnelles ont déjà été lancées pour l'aménagement du secteur.

La partie ouest et la partie est de cette zone permettent un aménagement d'ensemble qui englobe la sécurisation de l'entrée du bourg sur la RD 86. Le choix d'urbaniser ce secteur permet un développement cohérent de l'enveloppe urbaine en évitant l'urbanisation de secteur plus distant qui conduirait à un allongement supplémentaire du bourg (forme allongée de l'urbanisation de Saint-Georges de Montaigu). Cet aménagement se fait dans une logique de continuité de l'urbanisation existante, au plus près des équipements publics et collectifs du centre bourg, en raccordant autant la voirie que les liaisons douces existantes.

• La demande de modification de l'ouverture à l'urbanisation des zones AUC sur la Bruffière est justifiée et sera prise en compte. Le secteur du Moulin se situe à l'intérieur de la voie de contournement du bourg tandis que celui des Trois Provinces correspond plutôt à une extension. Il apparaît donc justifié d'urbaniser en priorité dans l'enveloppe du bourg à l'intérieur de la voie de contournement avant d'envisager des extensions.

• Sur la commune de la Bruffière, la modification des zones économiques évoquée par la Chambre d'Agriculture n'est pas envisageable. En effet, la zone d'activités des Quatre Routes a déjà fait l'objet d'un aménagement pour lequel un permis d'aménager a été obtenu. Il n'est donc pas possible aujourd'hui de déclasser ces terrains vers un zonage agricole.

Les terrains restent cependant mis à disposition d'exploitants agricoles dans l'attente de leur commercialisation. Le report d'hectares non utilisés au projet de la zone des Forgerons n'est par conséquent pas possible. Sur la commune de Boufféré, le zonage N envisagé au nord du secteur des Caillaudières constitue une erreur matérielle qu'il conviendra de corriger avant l'approbation, en zonant ce secteur en agricole. En revanche, la modification de zonage proposée sur le secteur du Point du Jour ne peut être retenue. L'extension de la zone d'activités doit se raccorder à la voirie déjà existante sur la zone en partie nord, de manière à optimiser les équipements existants et favoriser la densification de la zone. Le tracé proposé rapprocherait également considérablement la zone d'activités du village de la Fromagère, générant de fortes nuisances pour ses habitants.

• La délimitation du STECAL de la Friborgère sera corrigée de manière à exclure l'exploitation agricole du zonage (voir proposition cartographique au point précédent).

• Les zones N ont été définies en fonction de leur vocation de protection de la biodiversité, ce qui n'empêche pas leur mise en culture et leur exploitation agricole. Revoir l'intégralité du zonage N sur le territoire paraît difficile au vu de l'avancée actuelle du PLUi. Une réflexion en partenariat avec la Chambre d'Agriculture pourra toutefois être menée pour une révision des zones N lors d'une future modification du document.

Le zonage sera cependant revu au niveau du village de la Haute Hantrie à la Bernardière, la surface de la zone N n'étant pas adaptée à la nature du terrain.

• L'inventaire des zones humides a été établi en suivant la méthodologie du SAGE, qui demande à ce que cet inventaire soit annexé au PLUi. Le fait que des plans d'eau aient été créés artificiellement par l'homme n'est pas un critère pour les exclure de l'inventaire et donc de la trame des zones humides. Il n'est donc pas possible de donner une suite favorable à cette demande.

• La cartographie des cours d'eau était effectivement encore en cours de réalisation par la DDTM au moment de l'arrêt du PLUi, ce qui explique que les données pouvaient être erronées. Cette cartographie venant d'être récemment finalisée, elle sera intégrée avec des données à jour et validées par la Préfecture dans le document soumis à l'approbation.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte des engagements du maître d'ouvrage et estime que ses réponses sont adaptées et précises. S'agissant du secteur du Bordage et de l'OAP N°16 de la Hynoire, la commission d'enquête comprend l'argumentaire développé par le maître d'ouvrage, tout en notant que cette OAP apparaît en extension d'urbanisation et n'est certainement pas une dent creuse.

10.8 Le CNPF

Les remarques formulées lors du courrier du 18 janvier ont bien été prises en compte. Il émet un avis favorable.

10.9 L'INAO

Il est satisfait que sa demande ait été prise en compte. Il émet un avis favorable. Pas d'observation.

10.10 La commune de Chavagnes en Paillers.

Elle émet un avis favorable.

10.11 La commune de Montrévert.

Elle émet un avis favorable.

10.12 Le SCoT du Pays du Vignoble Nantais.

Il émet un avis favorable. Pas d'observation.

10.13 Le Pays du bocage vendéen.

Il émet un avis favorable. Pas d'observation.

10.14 Vendée Eau.

Il n'a pas de remarque à formuler.

10.15 Les communes de TTCM.

Les conseils municipaux émettent des avis favorables.

11 Observations du public formulées pendant l'enquête

11.1 : Analyse quantitative

11.1.1 : Tableau de bord du registre dématérialisé

L'utilisation d'un registre dématérialisé permet avec son tableau de bord de mesurer la fréquentation du site internet par le public pendant toute la durée de l'enquête.

Ainsi, il est dénombré 1609 visiteurs qui ont effectué 4668 téléchargements de documents.

Les documents les plus téléchargés ont été :

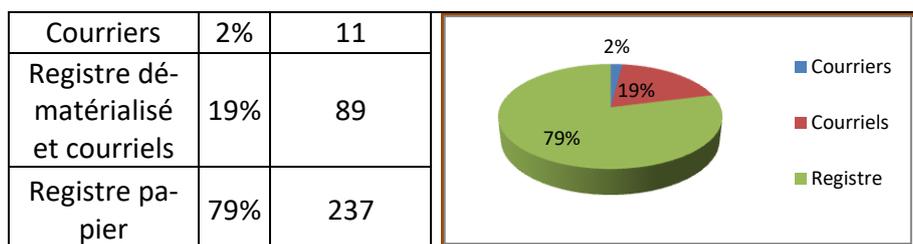
- Les OAP sectorielles : 143 téléchargements,
- Le règlement écrit : 139 téléchargements,
- Le plan de zonage général : 100 téléchargements,
- Le PADD : 113 téléchargements.

Ci-dessous la statistique quotidienne des visites



11.1.2 : Volume global des observations

Sans être très importante, la participation du public est significative. Il est dénombré 337 interventions, qui se décomposent ainsi :



Il est noté la très forte prépondérance des observations déposées sur les registres pratiquement exclusivement lors des permanences.

11.1.3 Répartition par commune

La codification adoptée pour différencier les communes du PLUi est la suivante :

- BER : La Bernardière
- BDM: La Boissière de Montaigu
- BRU: La Bruffière
- CGD: Cugand
- TSP:Treize-Septiers
- BFF : Boufféré
- GUY: La Guyonnière
- MTG : Montaigu
- SGM: Saint-Georges de Montaigu
- SHL: Saint-Hilaire de Loulay
- TDM: Terres de Montaigu

| BER | BDM | BRU | CGD | TSP | BFF | GUY | MTG | SGM | SHL | TDM |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 26 | 8 | 12 | 20 | 32 | 43 | 18 | 26 | 21 | 31 | 0 |

11.1.4: Type des intervenants

Les observations relèvent essentiellement de particuliers inquiets sur le devenir de leurs propriétés, à l'exception du représentant de la LPO.

S'agissant des observations déposées sur le registre dématérialisées seules 15 sont anonymes.

11.2 : Analyse qualitative

La commission d'enquête a décidé d'analyser les observations par thème. Pour chaque thème la problématique sera posée de manière générale puis chaque observation sera analysée individuellement par commune. La liste totale des observations est en **annexe 1**.

11.2.1 Les observations sans demande particulière

Ces **107 observations** sont classées sans effet dans la mesure où elles correspondent :

- à des observations registre dont le renseignement donné ne donne pas lieu à une observation,
- à des observations « registre » annonces de mails ou de courriers,
- à des demandes de rectification,
- à des doublons,.....

La liste de ces observations est en **annexe 2**.

11.2.2 Le projet dans son ensemble.

Très rares sont ceux qui remettent en cause le bienfondé du PLUi.

Le représentant de la LPO estime qu'un PLUi devrait être bâti en tenant compte de la capacité d'un territoire à accueillir une population. Le point qui pose problème est pour lui la consommation d'eau. Il observe qu'en période d'étiage, le débit des STEP devient supérieur de plus de 25% à celui des cours d'eau. L'impact sur la pollution des rivières est donc important. Il recommande de stopper l'urbanisation.

- **Il demande quels moyens vous comptez mettre en œuvre pour rétablir le bon état écologique des cours d'eau de ce bassin versant.**

Réponses de la communauté de communes (in extenso)

La collectivité porte une attention particulière à la qualité de l'eau et à la pollution des rivières en menant notamment un travail important sur les dispositifs d'assainissement sur l'ensemble du territoire communautaire. Une restructuration du parc de stations d'épuration est en cours, conduisant à la création de nouveaux ouvrages et l'amélioration des dispositifs existants. A cela s'ajoute une politique volontariste de contrôle de l'assainissement individuel chez les particuliers et de prétraitement des effluents industriels avant déversement auprès des entreprises.

Terres de Montaigu est également représentée dans les syndicats de bassin versant (Sèvre Nantaise et Grand Lieu), ce qui lui permet d'exercer sa compétence GEMAPI et de mener des actions au travers de programmes d'actions et contrats territoriaux dont le fil conducteur reste l'atteinte des objectifs de chaque disposition du SAGE.

Par ailleurs, le Plan Climat Air Energie Territorial, dont le diagnostic est en cours, explorera notamment le volet « eau », afin de mettre en exergue les enjeux associés aux cycles de l'eau et permettre l'élaboration d'un plan d'actions avec objectifs.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête estime que les réponses du maître d'ouvrage sont adaptées, précises et satisfaisantes.

11.2.3 Le contournement de Boufféré.

Ci-dessous la liste des observations ayant trait au contournement de Boufféré :

| N° | Auteur | Ville | Observations |
|----------------|---|----------|---|
| RD 038 | CHEVALIER Pierre Hugues | Boufféré | Contournement de Boufféré perturbe la faune. Aucun bénéfice en termes de desserte. |
| RD 040 | PEAUDEAU Alexandre | Boufféré | Le contournement de Boufféré sera source de dangers et de nuisances aux abords du Bois Joli. |
| RD 042 | CAILLET Bernard et Chantal | Boufféré | Le contournement de Boufféré sera source de dangers et de nuisances aux abords du Bois Joli. Inquiétude confirmée suite à un entretien avec M. le Maire |
| BFF R 3 | Mme BEAUPERE M. CHEVALIER Mme et M CROMBRUGGHE | Boufféré | Conséquences économiques et environnementales de l'emplacement réservé N°14 |
| BFF R22 | M. CAILLET Ber- nard | Boufféré | Inquiet par le projet de voie de contournement. ER N°14 |
| BFF R38 | CHAILLOU Ludovic GUILLOTON Lucien | Boufféré | Contestent les ER N° 15 et 9. Impactent leur exploitation. Contestent l'OAP N°29. A relier RD 30 et COUR 04 |
| COUR 03 | BIRON Michel | Soullans | Conteste l'OAP N°14 (contournement Boufféré) Ne veut pas perdre ses terres. En lien MTG R10 |
| COUR 04 | SCEA Les Grives aux Loups | Boufféré | Contestent les ER N° 15 et 9. Impactent leur exploitation. Contestent l'OAP N°29 A relier RD 30 et BFF R38 |
| MTG R10 | BIRON Michel | Boufféré | Est contre l'emplacement réservé n°14 qui traverse ses terres. Son accord passera par le classement des parcelles ZI 240, 250, 237, 253, 236, 235 et 254 en zone AU. |

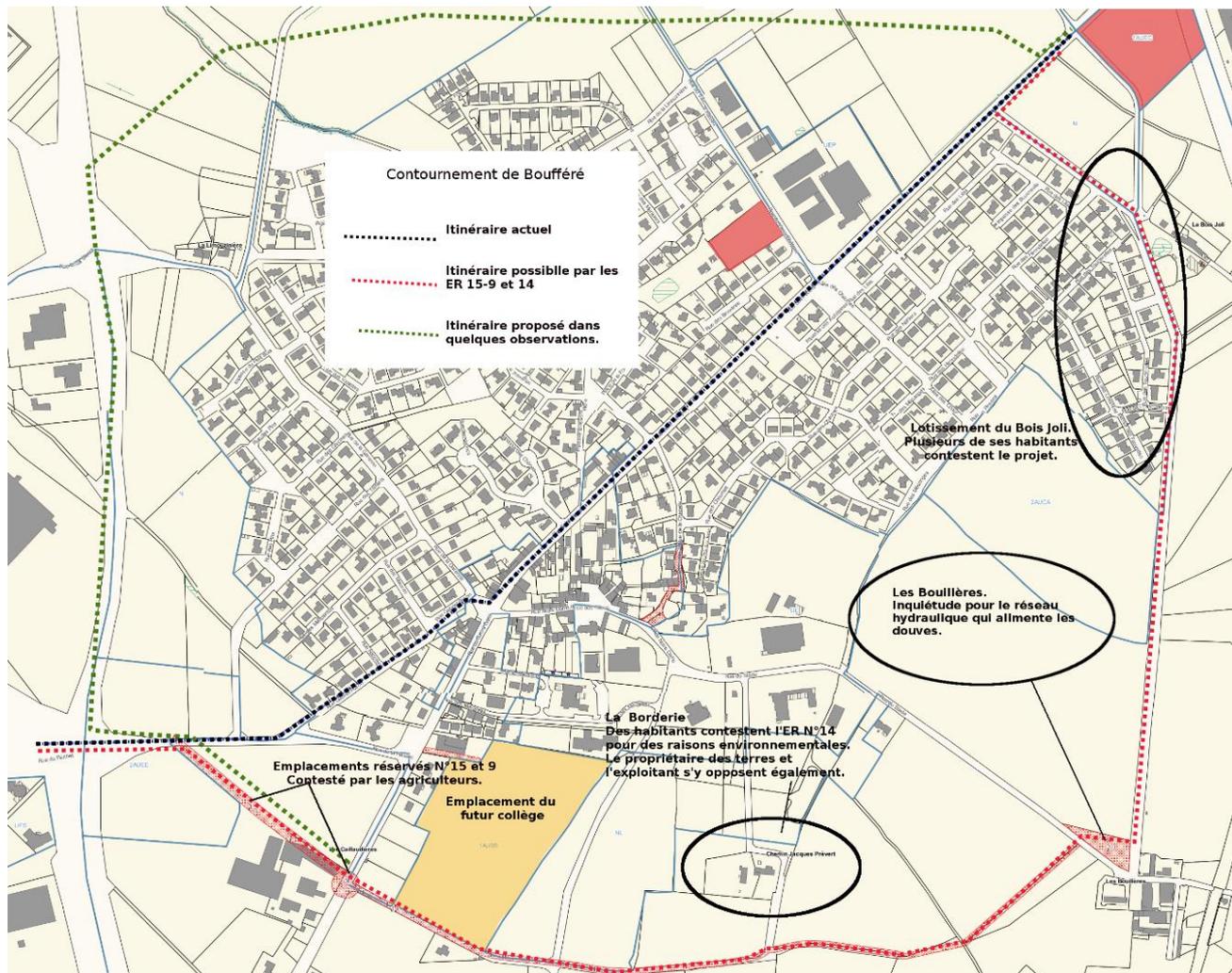
| N° | Auteur | Ville | Observations |
|----------------|-----------------------------|----------|--|
| MTG R22 | BAILLET Jean | Boufféré | la mare située à ER N°10 alimente les douves du manoir. L'étang est oublié sur le plan. La faune et la flore sont très riches et le contournement les impactera. |
| RD 015 | RENAUDIN Aurélie | Boufféré | L'ER N°15 impactera les habitants du Bois Joli |
| RD 016 | anonyme | | L'ER N°15 impactera les habitants du Bois Joli Propose un autre trécé |
| RD 017 | ALLETRU Aurélie | Boufféré | L'ER N°15 impactera les habitants du Bois Joli |
| RD 027 | PICOT Raphael | Boufféré | L'ER N°15 impactera les habitants du Bois Joli |
| RD 028 | MERLET Nadège | Boufféré | L'ER N°15 impactera les habitants du Bois Joli |
| RD 037 | BROCHARD Elodie | Boufféré | Le contournement de Boufféré sera source de dangers et de nuisances aux abords du Bois Joli. Impact sur le cadre de vie, dévalorisation des biens. |
| RD 044 | KVAZOVIC Mirudin | | Le contournement de Boufféré sera source de dangers et de nuisances aux abords du Bois Joli. |
| RD 045 | PERCOT Patrice | Boufféré | Le contournement de Boufféré sera source de dangers et de nuisances aux abords du Bois Joli. |
| RD 046 | ARDOUIN David | | Le contournement de Boufféré sera source de dangers et de nuisances aux abords du Bois Joli. |
| RD 047 | DUGAST Hugues | Boufféré | Le contournement de Boufféré sera source de dangers et de nuisances aux abords du Bois Joli.. Confirmé par M. LIMOUZIN |
| RD 051 | VALIN Sabine | Boufféré | Le contournement de Boufféré sera source de dangers et de nuisances aux abords du Bois Joli. |
| RD 052 | OUVRARD Martial | Boufféré | Le contournement de Boufféré sera source de dangers et de nuisances aux abords du Bois Joli. |
| RD 053 | DURAND | Boufféré | Le contournement de Boufféré sera source de dangers et de nuisances aux abords du Bois Joli.. Cette route sera très dangereuse. |
| RD 057 | BONNET | Boufféré | Le contournement de Boufféré sera source de dangers et de nuisances aux abords du Bois Joli. |
| RD 065 | RENOLEAU Olivier & Estelle. | Boufféré | Le contournement de Boufféré sera source de dangers et de nuisances aux abords du Bois Joli. |
| RD 068 | MENARDEAU Damien | Boufféré | Le contournement de Boufféré sera source de dangers et de nuisances aux abords du Bois Joli. |
| RD 071 | HUCHET Maxime | Boufféré | Au lotissement du Bois Joli, il y a de nombreux enfants. Leur sécurité est compromise par le contournement. |
| RD 076 | CROMBRUGGHE Christelle | Boufféré | Le contournement prévu impactera l'environnement. L'Orvoie, la Senardière ou les Bouillères devraient être signalés comme "lieux chargés d'histoire" |

| N° | Auteur | Ville | Observations |
|----------------|--|----------|--|
| RD 081 | ROBIN Yann | Boufféré | Le projet de contournement divise les parcelles exploitées en 2. Il est impératif de mettre en place un boviduc pour le passages des animaux. |
| MTG R 7 | CAILLET Bernard, BONNET Alexandre, HAFFNER Stéphane. | Boufféré | Se renseigne sur le contournement sud de Boufféré: où est prévu le prolongement après le point 10. Il est suggéré un passage vers le secteur de la Maison neuve afin d'éviter les nuisances pour notre quartier (rue des Tourterelles) qui s'ajouteraient à celles de la voie ferrée et de la carrière |
| MTG R13 | CHEVAL René | Montaigu | Estime que le contournement Nord est sous dimensionné. Souligne la nécessité de voies piétonnes au-delà de la future zone de Leclerc |
| RD 026 | Anonyme | Boufféré | Contournement de Boufféré, Conséquences néfastes |
| RD 055 | FOURNIER | Boufféré | Contournement de Boufféré, Conséquences néfastes |
| RD 064 | PICOT Julien | Boufféré | Contournement de Boufféré, Conséquences néfastes |
| RD 066 | DUVAL Frédéric | Boufféré | Contournement de Boufféré, Conséquences néfastes |
| RD 067 | PASQUIER Mathieu | Boufféré | Contournement de Boufféré, Conséquences néfastes |

Les 36 observations du public intéressent la totalité du tracé. De l'exploitation agricole située à l'ouest jusqu'à l'allée des chênes du bois Joli en passant par les Bouillères :

- Une voie est prévue qui traverse les bâtiments de l'exploitation agricole. La parcelle qu'il exploite à côté se trouve coupée en 2 et perd de sa rentabilité. Il demande à être associé. Il s'inquiète du maintien de son exploitation.
- A la Borderie, les habitants considèrent que l'impact sur la faune sera important. Le propriétaire des terres s'oppose au tracé. L'exploitant aussi. Il demande au minimum un boviduc sous la route.
- Aux Bouillères, le propriétaire s'inquiète de la suppression de la mare. Tout le réseau hydraulique du secteur est connecté. En la supprimant, on vide les douves du manoir, et le petit étang à côté. (Etang qui ne figure pas sur le règlement graphique). Il s'inquiète également de l'impact sur la faune locale.
- L'allée des chênes, à l'évidence n'est pas adaptée à une circulation importante.
- Le lotissement du bois Joli. Un grand nombre de ses habitants s'est manifesté durant l'enquête publique. Ils craignent la dénaturation du secteur. Les nuisances seront importantes (bruit, danger, pollution, ...).
- Une alternative par le Nord minimiserait cet impact.

Le tableau ci-après présente montage de tous les emplacements réservés concernés.



• Existe-t-il une alternative à ce tracé ? Une étude globale sur les flux de circulation à venir a-t-elle été menée ?

Réponses de la communauté de communes (in extenso)

Le tracé ainsi que les emplacements réservés associés au projet de voirie seront supprimés avant approbation du PLUi.

L'objectif de ce projet n'est pas de créer un contournement du bourg ou de dévier le flux de circulation sur cet axe, mais de créer une voie de desserte des différents quartiers qu'elle longe, de manière à ce qu'ils soient interconnectés entre eux. La trame envisagée est une voirie urbaine aménagée de manière à limiter la vitesse, réduire les flux de circulation et favoriser les déplacements doux.

La collectivité a bien pris conscience de l'inquiétude des riverains et des exploitants. Le projet nécessitera que le tracé soit réétudié et l'aménagement concerté avec la population et la profession agricole, de manière à apporter un service supplémentaire aux habitants sans créer de nuisances.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête précise que ce point est également évoqué au paragraphe 12.2 du présent rapport.

Elle note en particulier que le projet de contournement de Boufféré sera reprogrammé et que les emplacements réservés qui y sont dédiés supprimés.

C'est une décision d'une grande sagesse et empreinte de bon sens, consécutive à la prise de conscience des riverains et des exploitants

11.2.4 Le maintien de l'habitat dispersé.

Plusieurs observations soulignent que le règlement favorise le regroupement de l'habitat dans des villages bien structurés au détriment des petits hameaux. En suivant la pente naturelle de cette évolution que deviendront les anciens bâtiments d'exploitation. Inadaptés pour l'agriculture, le changement de destination est interdit. La ruine peut gagner tous ces villages.

Les parcelles trop petites pour l'agriculture et trop grandes pour les jardins risquent de devenir des friches. Quel avenir pour les villages ?

Cette remarque est reprise dans de nombreuses observations qui concernent le secteur A et AH mais aussi les changements de destination.

Certains recommandent d'étendre le règlement AH à tout le secteur A.

• Comment voyez-vous l'avenir de ces petits villages ?

Réponses de la communauté de communes (in extenso)

Les lois mais également les logiques de limitation de la consommation foncière conduisent à protéger la zone agricole de l'urbanisation. Le développement de l'habitat en dehors des bourgs n'est pas souhaitable car il induit la nécessité de développer des équipements et des services délocalisés dans les villages pour répondre aux besoins des populations. Ce développement peut induire aussi des contraintes sur l'activité agricole : recul des surfaces d'épandage à proximité des habitations, difficultés de circulation des engins pour la traversée des villages, etc.

Par conséquent, seuls les gros villages disposant d'équipements (assainissement collectif par exemple) ont été identifiés comme pouvant accueillir des nouvelles constructions en comblement des dents creuses. Les villages plus petits ne sont pas pour autant abandonnés. Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'extensions et être complétées d'annexes. Les villages présentant un intérêt patrimonial font également l'objet d'une protection particulière de manière à préserver l'aspect traditionnel des constructions. Le pastillage, au cas par cas, de certains bâtiments permettra également de faire évoluer le bâti existant.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête précise que ce point sera également évoqué, au cas par cas au paragraphe 12.2.11 du présent rapport.

Elle considère que dans un cadre général les réponses sont adaptées, respectent le cadre réglementaire et législatif, en permettant de maintenir un habitat en milieu rural

11.2.5 Les changements de destination.

De nombreuses personnes ne comprennent pas pourquoi leurs bâtiments n'ont pas fait l'objet d'un pastillage qui leur permettrait de bénéficier d'un changement de destination. C'est souvent pour protéger le patrimoine que ces demandes sont faites. Les questions portent sur les critères de sélection.

• Pouvez-vous répondre à ces préoccupations ? Ce pastillage est-il définitif ? ou évolutif, et si oui, comment ?

Réponse de la communauté de communes (in extenso)

Les critères qui ont prévalu pour le pastillage des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont les suivants :

- que le bâtiment soit représentatif de l'architecture locale (volumes, gabarit, ouvertures...) et ait un intérêt patrimonial (présence de murs en pierre ou de toiture en tuiles)
- qu'il ne se situe pas dans le périmètre sanitaire d'un bâtiment d'exploitation agricole
- que les réseaux (eau, électricité) soient suffisamment proches pour pouvoir envisager un raccordement
- que le bâtiment soit encore en état d'être réhabilité (exclusion des ruines).

Bien qu'il existe un grand nombre de bâtiments sur le territoire d'intérêt architectural, tous n'ont pas été pastillés du fait qu'ils ne répondaient pas à tous les critères attendus. De même, le choix a été fait de ne pas pastiller un nombre trop important de bâtiments. En effet, leur transformation en logement n'est qu'hypothétique (patrimoine familial, autre usage encore en cours...) et tous les propriétaires n'ont pas le souhait de faire évoluer ce bâti. Or, le pastillage d'un grand nombre de bâtiment conduirait à augmenter le potentiel de logements dans les villages et donc à réduire de manière mécanique le potentiel de construction en extension urbaine. Si les logements par changement de destination ne se réalisent pas à terme, une carence en logements pourrait rapidement être constatée sur un territoire actuellement en manque d'habitations.

Le pastillage qui a été réalisé n'est pas définitif. Certains secteurs peuvent comporter des erreurs ou des oublis qui seront corrigés au cas par cas. Pour d'autres bâtiments, la disparition d'une activité agricole ou la modification du périmètre sanitaire pourra, dans l'avenir, permettre une évolution.

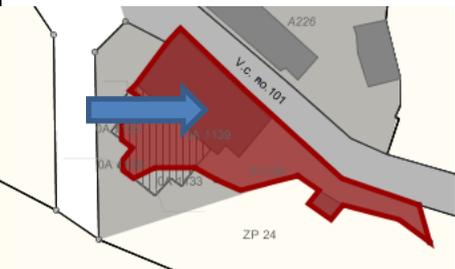
Position de la commission d'enquête

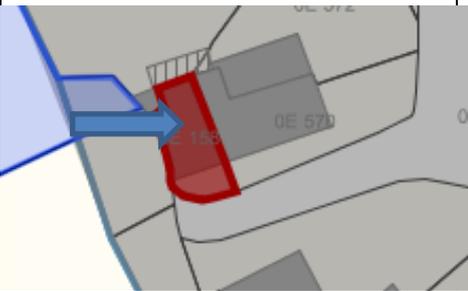
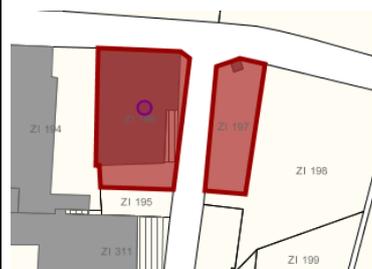
La commission d'enquête précise que ce point est également évoqué, au cas par cas, ci-après. Elle considère que dans un cadre général les réponses sont adaptées et précises ; l'étude au cas a permis quelques corrections qui seront validées lors de l'approbation du PLUi.

Vous trouverez ci-après les 30 demandes individuelles que nous avons recueillies sur cette thématique.

Ces demandes sont traitées par commune.

BOUFFÉRE

| N° | Nom | Observation | Plan | Avis du maître d'ouvrage |
|---------|-------------------------|---|--|---|
| BFF R20 | FERDJIOU Michel | Demande qu'un bâtiment soit repéré pour un changement de destination, parcelle ZI 94 |  | Bâtiment en tôles et parpaings qui ne présente pas d'intérêt architectural. Bâtiment d'élevage de chevaux à moins de 50m. |
| BFF R33 | M. Mme GUICHETEAU André | Estiment que la grange et l'écurie de leur parcelle A 1139 mérite d'être réhabilitée. |  | Bâtiment d'intérêt architectural. La commune va étudier la présence des réseaux afin de voir si un raccordement est possible. Le pastillage pourra être ajouté en fonction. |

| N° | Nom | Observation | Plan | Avis du maître d'ouvrage |
|--|---------------------|---|--|--|
| BFF R43 | BROSSEAU Serge | Demande que les bâtiments des parcelles E 158-572-570 soient pastillées pour un changement de destination. Bâtiments sur cave voutée. |  | Bâtiment situé en zone UCA donc le changement de destination est possible sans pastillage. |
| TSP R31, RD 22 et RD 88 | FESTOC Nathalie | Demande de pouvoir réhabiliter une grange en logements. La chambre d'agriculture n'est pas contre. |  | Le bâtiment présente en partie un intérêt architectural mais la présence d'un bâtiment d'élevage de chevaux à moins de 50m rend impossible le changement de destination. |
| MTG R16 | GUICHETEAU André | Déception de voir d'anciens bâtiments non réhabilitables. | | Voir réponse générale en en-tête du point 11.2.5. |

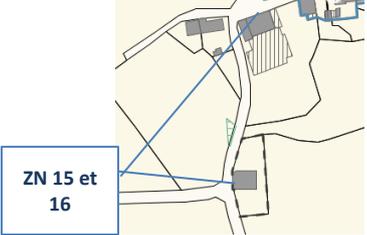
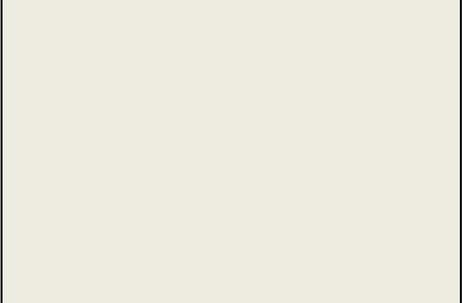
CUGAND

| N° | Nom | Observation | Plan | Avis du maître d'ouvrage |
|-------------------|--------------------------------------|--|--|--|
| CGD R5 | BRETAUDEAU Gérard | Demande que sa parcelle AB 364 soit fléchée pour lui permettre d'en changer la destination |  | Absence de réseau électrique permettant le raccordement du bâtiment. |
| RD 24 | LEBRIN | Demande qu'une grange (parcelle AM 497) soit repérée comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. |  | Parcelle située en zone AH donc le changement de destination est possible sans pastillage. Doit réfléchir à un plan d'aménagement d'ensemble pour assurer la cohérence de la division. |
| RD 063 | BRETAUDEAU POITRAS Fran- çoise | Au-delà d'une demande personnelle, une interrogation sur l'avenir des villages. | | Voir réponse générale en en-tête du point 11.2.5. |

LA BERNARDIERE

| N° | Nom | Observation | Plan | Avis du maître d'ouvrage |
|---------------|----------------------|---|------|---|
| RD 082 | FONTENEAU Mickael | Souhaite réhabiliter des bâtiments non inventoriés. | | Voir réponse générale en en-tête du point 11.2.5. |

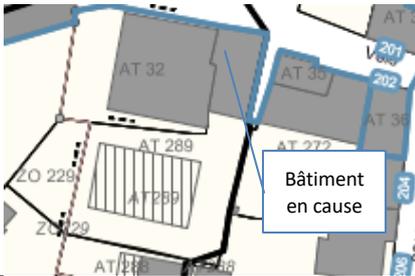
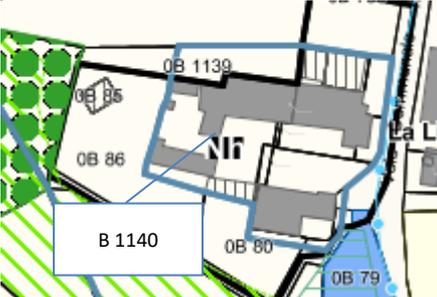
LA BRUFFIERE

| N° | Nom | Observation | Plan | Avis du maître d'ouvrage |
|--------|-----------------------------------|--|---|--|
| BRU R2 | JADIN Michel | Interrogation sur l'avenir des bâtiments agricoles des parcelles ZN 15 et 16 ; demande la possibilité d'en changer la destination |  | de changement de destination possible car situés dans un périmètre sanitaire agricole. La ZN 16 est trop éloignée du village et des réseaux. |
| BRU R1 | DURET Claudine et Marie-Gabrielle | Ne comprennent pas pourquoi le bâtiment de la parcelle YP 105 ne peut pas changer de destination. Il remplit tous les critères. |  | Le bâtiment est trop éloigné des réseaux pour permettre un raccordement. Il présente par ailleurs une faible qualité architecturale. |
| RD 041 | LOIZEAU Christophe | Demande que des bâtiments (la Co-pechagnière) précédemment fléchés pouvant bénéficier d'un changement de destination le redeviennent. Aux 4 routes 2 bâtiments sont concernés alors qu'ils sont déjà à usage d'habitation |  | Les bâtiments ne répondent pas aux critères pour bénéficier d'un changement de destination. Les maisons d'habitations qui ont été pastillées aux Quatre Routes sont une erreur qui sera corrigée. |

LA GUYONNIERE

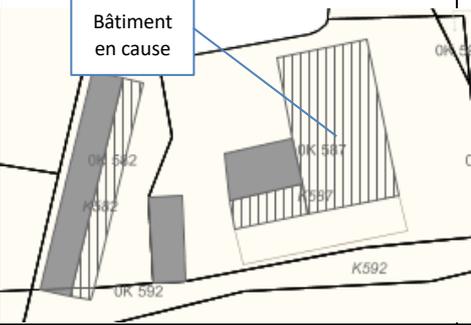
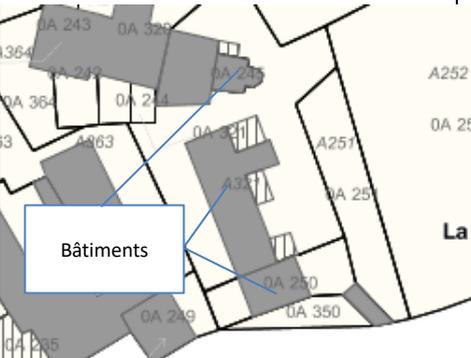
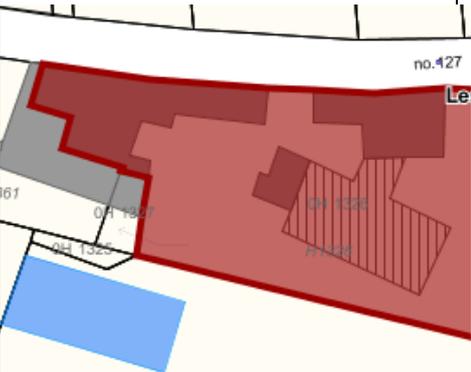
| N° | Nom | Observation | Plan | Avis du maître d'ouvrage |
|---------------|------------------------------|--|--|---|
| BDM R1 COUR 1 | CLENET Nathalie BONET Ugo | Pourquoi un bâtiment est repéré comme pouvant changer de destination et pas l'autre. |  | Le pastillage concerne l'ensemble de la parcelle donc les deux bâtiments peuvent bénéficier d'un changement de destination (un symbole sera ajouté). |
| GUY 6 | GAUTHIER Damien | Souhaite réaliser un changement de destination sur la parcelle G 53 afin que la grange puisse permettre la réalisation d'un accueil intergénérationnel, un document déposé |  | Les changements de destination en zone agricole ne sont autorisés que vers l'habitat, non vers les services. Le secteur est par ailleurs situé dans un périmètre de réciprocité agricole. |

SAINT GEORGES DE MONTAIGU

| N° | Nom | Observation | Plan | Avis du maître d'ouvrage |
|--------|-----------------|---|---|--|
| SGM R8 | DRONNEAU Jean | Demande que le bâtiment annexe de la parcelle AT 289, mitoyen à la parcelle AT32 soit estampillé pouvant changer de destination. |  | Pas de pastillage, compris dans un périmètre de réciprocité agricole |
| SGM R9 | BONNET Frédéric | Propriétaire de la parcelle B 1140 souhaite aménager la grange en habitation et demande qu'elle soit estampillée pouvant changer de destination. |  | Pas de pastillage, compris dans un périmètre de réciprocité agricole |
| GUY 12 | REMAUD Guy | Demande que la parcelle AM 179 soit identifiée comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination selon courrier de 01,2018 du maire de la commune, |  | Pas de pastillage, compris dans un périmètre de réciprocité agricole |

SAINT HILAIRE DE LOULAY

| N° | Nom | Observation | Plan | Avis du maître d'ouvrage |
|---------|----------------|---|--|---|
| MTG R4 | ALBERT Mickaël | Locataire à la Barbotière de Saint Hilaire de Loulay, souhaite acheter et transformer une grange classée en A; Ne bénéficie pas de l'estampille pouvant changer de destination. | | Pas de pastillage car absence de réseaux et compris dans le périmètre de réciprocité agricole |
| SHL R10 | LECLAIR Paul | Propriétaire de la parcelle E 555 sur laquelle existe une grange dont il demande la possibilité de changement de destination en habitation |  | Pas de pastillage, compris dans un périmètre de réciprocité agricole |

| N° | Nom | Observation | Plan | Avis du maître d'ouvrage |
|---------|-------------------------|--|--|--|
| SHL R12 | DOUILLARD Christian | Propriétaire de la parcelle ZC 94, demande que la grange soit estampillée pouvant changer de destination. |  | Pas de pastillage, compris dans un périmètre de réciprocité agricole |
| SHL R15 | DURAND Michel | Propriétaires des parcelles K 585 et 587, ils demandent que les bâtiments de la parcelle K 587 bénéficient de la possibilité de changement de destination, le bâtiment K585 possédant déjà ce fléchage. |  | Cette demande va être étudiée. Toutefois, le bâtiment présente peu d'intérêt architectural. |
| SHL R29 | MÉCHINEAU Marie-Chantal | Propriétaires des parcelles A 245, 250 et 321 à la Sallerie zonées en A; S'étonnent de ne pas avoir de possibilités de restaurer ces bâtiments en habitation compte tenu de leur valeur patrimoniale (four à pain) |  | Pas de pastillage, compris dans un périmètre de réciprocité agricole |
| SHL R5 | DUGAST Yann | Propriétaire de la parcelle H 1647 se renseigne sur les possibilités de changement de destination de son garage. Aucun fléchage sur un bâtiment. |  | Le garage étant déjà à destination d'habitation, la transformation en logement ne constitue pas un changement de destination et est donc autorisé. Son extension sera toutefois limitée. |
| SHL R9 | BONNET Guillaume | Propriétaire d'une grange sur la parcelle H 1326 demande que ce bâtiment soit estampillé "changement de destination. |  | Pas de pastillage, compris dans un périmètre de réciprocité agricole |

| N° | Nom | Observation | Plan | Avis du maître d'ouvrage |
|---------|-------------------------------|---|------|---|
| TSP R21 | DURAND Jérémie | Demande de changement de destination. OH149 et OH 154 Un bâtiment a déjà été habité. | | Pas de pastillage, compris dans un périmètre de réciprocité agricole. Si l'un des bâtiments est déjà à destination d'habitation, il ne nécessite pas de pastillage. |
| RD 032 | LAUNAY Pierre Yves et Josiane | Demande que la grange sur la parcelle OF 166 soit répertoriée comme pouvant changer de destination. | | Pas de pastillage, compris dans un périmètre de réciprocité agricole |
| RD 070 | GUERIN Thierry | Conteste le repérage d'un bâtiment pouvant changer de destination. Toit avec de l'amiante. OK 585 | | L'intérêt architectural du bâtiment sera réétudié pour confirmer le pastillage. La présence d'une toiture amiantée n'est pas rédhibitoire si les volumes et les murs porteurs sont de qualité et représentatifs de l'architecture locale. |

TREIZE SEPTIERS

| N° | Nom | Observation | Plan | Avis du maître d'ouvrage |
|----------|-----------------|---|------|--|
| CGD R 19 | BERTIN Jean-Luc | Demande que la grange sise sur la parcelle ZB 73 soit estampillée comme pouvant en changer la destination | | Pas de pastillage, compris dans un périmètre de réciprocité agricole |

TOUTES LES COMMUNES

| N° | Nom | Observation | Avis du maître d'ouvrage |
|-------|--------------|--|---|
| RD 29 | LOZEAU Chloé | De plus ne pas permette leur changement de destination entraîne la mort de certains villages. Le choix des bâtiments est étonnant ! | Voir réponse générale en en-tête du point 11.2.5. |

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête valide les réponses apportées à chaque cas par le maître d'ouvrage

11.2.6 Les modifications de zonage vers AH.

Le tracé des secteurs AH épouse au plus près l'habitat. Parfois certains décrochages excluent quelques maisons dont les propriétaires s'interrogent ?

D'autres personnes soulignent que des hameaux entiers assez grands, avec plusieurs familles résidentes ne sont pas classés AH.

La population s'interroge sur le caractère aléatoire de ce classement.

• Pouvez-vous préciser sur quels critères ce classement a été effectué ?

Réponse de la communauté de communes (in extenso)

Le classement des villages en zone AH (donc pouvant accueillir des nouvelles constructions en comblement des dents creuses) a été réalisé à partir des critères suivants :

- un nombre suffisant d'habitations (les villages de moins de 10 habitations n'ont pas été étudiés) soit un minimum de 15 à 20 maisons
- la présence d'équipements ou d'espaces publics organisant le fonctionnement du village
- les caractéristiques et l'organisation du bâti en cœur de village (continuité urbaine, densité)
- l'absence de périmètre sanitaire d'une exploitation agricole
- l'absence de risques notamment des risques d'inondation
- la desserte en réseaux et plus particulièrement la présence d'un réseau d'assainissement collectif
- la distance par rapport aux bourgs (limitation des flux de circulation)
- l'intérêt patrimonial et paysager du village
- l'interaction avec le milieu naturel (absence de zone de protection naturelle ou de zone humide)

Au-delà de la taille du village, les premiers critères utilisés ont été la qualité de la desserte en voirie et la présence d'assainissement collectif. Dans certains secteurs, des PVR (participations pour voirie et réseaux) avaient été instituées pour financer le développement des réseaux et sont toujours applicables, conduisant à classer ces villages en zone AH.

A l'inverse, les villages qui, dans les PLU ou POS actuels n'étaient historiquement pas constructibles, ont été maintenus en zone A. La volonté étant de limiter le développement des villages, créer de nouveaux droits dans des secteurs non constructibles ne semblait pas opportun.

Enfin, la volonté de limiter le développement des villages s'explique aussi par le souhait de limiter le développement des services en dehors des centres bourgs où il paraît plus souhaitable de les concentrer et les développer. Sur un territoire où le besoin en logements est important, il est apparu nécessaire de concentrer l'habitat et les possibilités de construction sur les centres bourgs et leurs extensions.

La commission d'enquête précise que ce point est également évoqué, au cas par cas, ci-après

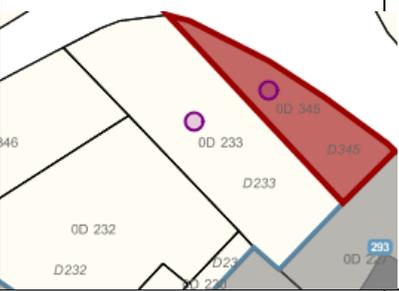
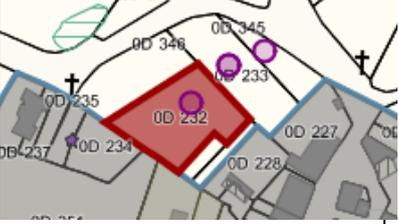
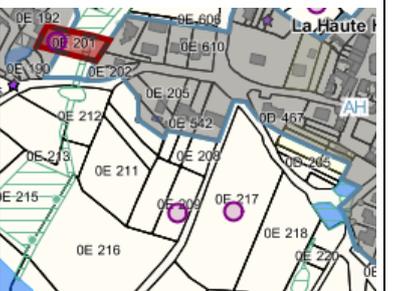
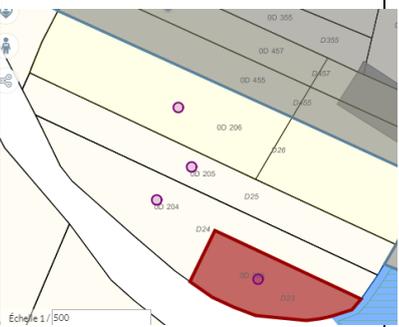
Elle considère que dans un cadre général les réponses sont adaptées et précises ; les avis du maître d'ouvrage aux demandes individuelles est tout à fait conforme aux différents critères exposés.

Vous trouverez ci-après, traitées par commune, les 28 demandes individuelles que nous avons recueillies sur cette thématique.

BOUFFÉRE

| N° | Nom | Observation | Plan | Avis du maître d'ouvrage |
|-----------|---|--|--|---|
| BFF R2 | DUGAST Jean Luc CHANSON Gabrielle LECHAT Marie Odette | Demande de déplacement de la limite AH - A de façon à englober leur parcelle. Parcelle ZL 20 |  | Pas d'extension du zonage AH car cette parcelle ne constitue pas un comblement de « dent creuse » permettant la qualification de STECAL AH, mais une extension de l'urbanisation du village |

LA BERNARDIERE

| N° | Nom | Observation | Plan | Avis du maître d'ouvrage |
|-------|------------------|--|--|---|
| BER 1 | MARTIN Jacky | En limite de zone AH, demande que la zone AH englobe les parcelles D 345 et 233 |  | Pas d'extension du zonage AH car cette parcelle ne constitue pas un comblement de « dent creuse » permettant la qualification de STECAL AH, mais une extension de l'urbanisation du village |
| BER 2 | MABIT Pierre | Demande que la zone AH englobe les parcelles D 232, à rapprocher de la précédente. |  | Pas d'extension du zonage AH car cette parcelle ne constitue pas un comblement de « dent creuse » permettant la qualification de STECAL AH, mais une extension de l'urbanisation du village |
| BER 3 | VINET Bernard | Souhaite que les parcelles D 165, 387, 388, 163, 538 soient classées en AH ainsi que les parcelles E 209, 201, et 217 en partie, un courrier de 3 pages est déposé ; |  | Une partie des parcelles est zonée en AH. Les autres ne constituent pas des dents creuses mais des extensions de l'urbanisation du village. Le changement de zonage n'est donc pas possible. |
| BER16 | TRANCHET Antoine | Ne comprend pas pourquoi les parcelles OD 203 -204 -205 - 206 ne sont pas intégrées à la zone AH |  | Pas d'extension du zonage AH car cette parcelle ne constitue pas un comblement de « dent creuse » permettant la qualification de STECAL AH, mais une extension de l'urbanisation du village. La voirie n'est pas adaptée et n'est pas accessible, les réseaux sont éloignés et le coût de la viabilisation serait trop important. La proximité des périmètres d'épandage est gênante pour l'activité agricole. |

LA BOISSIERE DE MONTAIGU

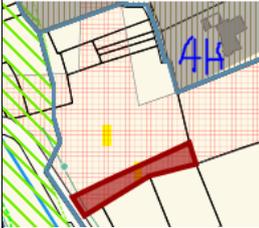
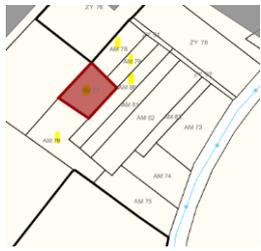
| N° | Nom | Observation | Plan | Avis du maître d'ouvrage |
|--------|-------------------|---|--|---|
| BDM R7 | GUERIN Jean Marie | Déplore que le village des Barres ne soit pas zoné AH, ce qui aurait permis de le valoriser et d'éviter la ruine. |  | Pas de création du zonage AH car ce village ne répond pas à la définition du STECAL AH : voirie non accessible, absence de réseaux, coût important de viabilisation et protection du périmètre d'épandage |

LA GUYONNIERE

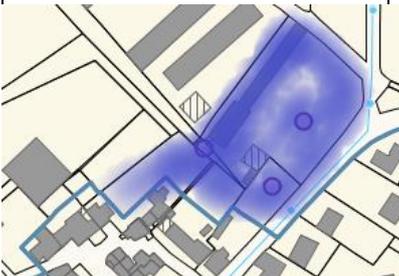
| N° | Nom | Observation | Plan | Avis du maître d'ouvrage |
|----------------------|----------------|--|------|--|
| BER18 et RD 34 | PINEAU Vincent | Demande une extension de la zone AH de façon que les parcelles AL 292-290-299 soient entièrement incluses. | | Extension possible car il s'agit d'un comblement de « dent creuse » et les accès aux parcelles sont situés dans la partie sud (le zonage divise les propriétés de façon arbitraire). Le zonage sera modifié. |
| GUY 18 | LUMET Thomas | Demande que les parcelles OB 448 et 171 appartenant à la zone A soient intégrées à la zone AH, document de 6 pages laissé à l'appui, | | Pas d'extension du zonage AH car cette parcelle ne constitue pas un comblement de « dent creuse » permettant la qualification de STECAL AH, mais une extension de l'urbanisation du village |

SAINT GEORGES DE MONTAIGU

| N° | Nom | Observation | Plan | Avis du maître d'ouvrage |
|------------|------------------------------------|--|------|---|
| COUR 06 | SALLE Serge | Demande que la parcelle AL 132 soit classée constructible (AH). Estime que certaines parcelles classées AH devraient être en A. A relier COUR 07 | | Pas d'extension du zonage AH car cette parcelle ne constitue pas un comblement de « dent creuse » permettant la qualification de STECAL AH, mais une extension de l'urbanisation du village |
| COUR 07 | MME LARDIERE NEE MORIN RENEE | Demande que la parcelle AL 131 soit classée constructible (AH). A relier COUR 06 | | |

| N° | Nom | Observation | Plan | Avis du maître d'ouvrage |
|----------------|------------------------|--|--|---|
| SGM R13 | FOURNIER Alain | Demande qu'une certaine cohérence soit respectée et que les parcelles 153, 154, 155 et 312 soient classées en zone AH au même titre que la AL 146 et 150 |  | Pas d'extension du zonage AH car cette parcelle ne constitue pas un comblement de « dent creuse » permettant la qualification de STECAL AH, mais une extension de l'urbanisation du village |
| SGM R16 | GRATON Joël | Propriétaires des parcelles B 169 et 249 zonées en A, demande par cohérence et dans la mesure où elles sont desservies par l'assainissement collectif de les classer en AH |  | Pas d'extension du zonage AH car cette parcelle ne constitue pas un comblement de « dent creuse » permettant la qualification de STECAL AH, mais une extension de l'urbanisation du village |
| SGM R18 | M. GILBERT et Mme MOME | Même demande que la SGM 11, pour les parcelles AM 77, 78, 79, 80 et 76 |  | Pas d'extension du zonage AH car cette parcelle ne constitue pas un comblement de « dent creuse » permettant la qualification de STECAL AH, mais une extension de l'urbanisation du village. Les parcelles se situent dans le périmètre de réciprocity d'une exploitation. |
| SGM R20 | BIZIERE Monique | Propriétaire de la parcelle AL 126 classée en zone A, souhaite AH ; Cette parcelle est en limite de la zone AH |  | Pas d'extension du zonage AH car cette parcelle ne constitue pas un comblement de « dent creuse » permettant la qualification de STECAL AH, mais une extension de l'urbanisation du village |
| SGM R7 | PICOT Jean-René | Souhaite que sa parcelle ZO 232 classée A soit zonée en AH |  | Il n'y a pas de zonage AH sur le village qui ne répond pas aux critères d'un STECAL. La parcelle est par ailleurs comprise dans un périmètre de réciprocity agricole. |

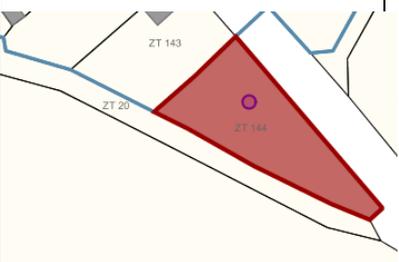
SAINT HILAIRE DE LOULAY

| N° | Nom | Observation | Plan | Avis du maître d'ouvrage |
|----------------|-----------------------------|---|--|---|
| SHL R21 | FLORES et consorts BÉNÉTEAU | Demande que les parcelles I 710, 336 et 424 soient zonées AH. Ils proposent d'inclure les parcelles teintées en bleu dans la zone AH, ce qui semble plus cohérent |  | Pas d'extension du zonage AH car cette parcelle ne constitue pas un comblement de « dent creuse » permettant la qualification de STECAL AH, mais une extension de l'urbanisation du village. Les parcelles se situent dans le périmètre de réciprocity d'une exploitation. |

| N° | Nom | Observation | Plan | Avis du maître d'ouvrage |
|----------------------------|---|---|------|--|
| SHL R4 | ALBERT Paul | Demande que la parcelle H 462 soit zonée AH comme le village de "La Brunulière" | | Pas d'extension du zonage AH car cette parcelle ne constitue pas un comblement de « dent creuse » permettant la qualification de STECAL AH, mais une extension de l'urbanisation du village |
| SHL R6 | MORISSEAU Benjamin | Propriétaire de la parcelle I 1730, zonée en AH et N. Demande que la totalité de la parcelle soit classée en AH | | Pas d'extension du zonage AH car cette parcelle ne constitue pas un comblement de « dent creuse » permettant la qualification de STECAL AH, mais une extension de l'urbanisation du village |
| RD 018 | HERVOUET | Demande que la parcelle H 822 actuellement classée A soit englobée dans le secteur AH voisin, à la Brunulière. | | Pas d'extension du zonage AH car cette parcelle ne constitue pas un comblement de « dent creuse » permettant la qualification de STECAL AH, mais une extension de l'urbanisation du village |
| RD 072 et MTG R25 | BROCHARD Benjamin | Demande que la limite A-AH soit déplacée pour inclure toute la parcelle I685. relier MTG R25 | | Pas d'extension du zonage AH car cette parcelle ne constitue pas un comblement de « dent creuse » permettant la qualification de STECAL AH, mais une extension de l'urbanisation du village. La parcelle se situe dans le périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole. |
| MTG R24 | GAUTHIER Pierre, Marie France et Claire | Demandent que le village de "Le Genétais" soit classé AH | | Pas de création du zonage AH car ce village ne répond pas à la définition du STECAL AH. |

TREIZE SEPTIERS

| N° | Nom | Observation | Plan | Avis du maître d'ouvrage |
|------------|-----------|---|------|--|
| TSP R11 | Mme DENIS | Demande de renseignements. Elle déplore que son village de l'Epaud ne soit pas en secteur AH comme la Godelinière | | Pas de création du zonage AH car ce village ne répond pas à la définition du STECAL AH |

| N° | Nom | Observation | Plan | Avis du maître d'ouvrage |
|---------|---------------------------|---|---|---|
| TSP R2 | CHARBONNEAU Marie Thérèse | Recul de la limite A - AH pour englober la moitié de la parcelle ZT 144 |  | Pas d'extension du zonage AH car cette parcelle ne constitue pas un comblement de « dent creuse » permettant la qualification de STECAL AH, mais une extension de l'urbanisation du village |
| TSP R7 | PAVAGEAU Jean François | Recul de la limite A - AH pour englober la parcelle ZR 154 à la Garenne. Toute la parcelle est en zone humide. Un courrier a été envoyé en 2018 |  | Pas d'extension du zonage AH car cette parcelle ne constitue pas un comblement de « dent creuse » permettant la qualification de STECAL AH, mais une extension de l'urbanisation du village |
| TSP R23 | GAUTHIER J, Luc | Estime incohérent le zonage AH de la Godelinière qui exclue les parcelles ZS 87 - 88 et 91 En lien TSP 25 |  | Au regard de la morphologie du village, les parcelles pourraient être considérées comme des dents creuses mais elles sont situées dans le périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole. Le choix a donc été fait de retirer les parcelles concernées par ce périmètre du zonage du STECAL AH. |
| TSP 25 | GAUTHIER Charles | Estime incohérent le zonage AH de la Godelinière qui exclue les parcelles ZS 90 En lien TSP 23 | | |

Position de la commission d'enquête

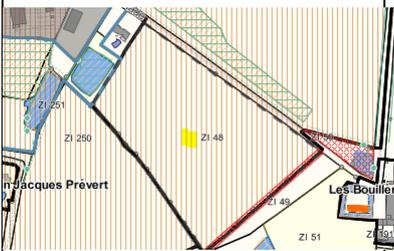
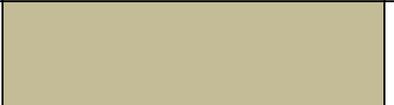
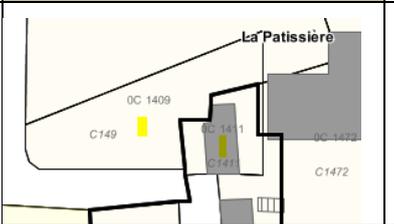
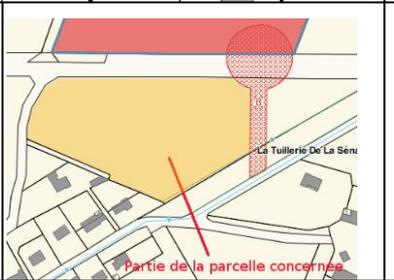
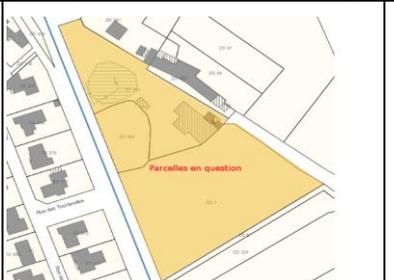
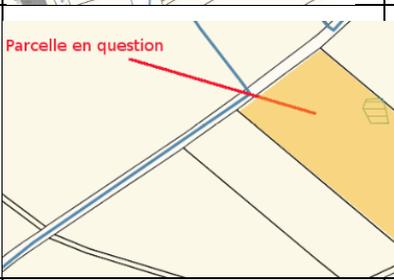
La commission d'enquête valide les réponses apportées à chaque cas par le maître d'ouvrage

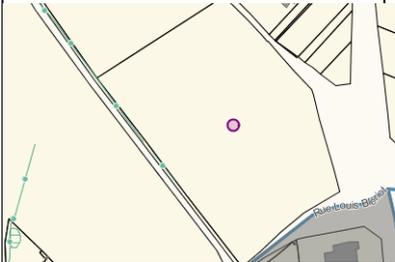
11.2.7 Les zonages.

Ces 60 observations évoquent la volonté des propriétaires de changer de zones. Les observations suffisamment précises et indiquant une volonté marquée de changement de zone sont illustrées par un extrait de plan.

BOUFFÉRE

| N° | Nom | Observation | Plan | Avis du maître d'ouvrage |
|--------|---------------------------|---|------|--|
| BFF R1 | GIRAUDEAU Michel et Annie | demande de renseignements. Regrette que leur terrain reste en secteur A | | Pas de modification de zonage. Correspond aux critères de la zone A. |
| BFF R4 | MERLET Michel | Demande de renseignements. Regrette qu'une de ses parcelles passe en A. | | Pas de modification de zonage. Correspond aux critères de la zone A. |

| N° | Nom | Observation | Plan | Avis du maître d'ouvrage |
|--------------------------|--------------------------------|--|--|--|
| BFF R9 et MTG R14 | MAGRE Lydie AUBRY Geneviève | Demande de passer la parcelle ZI 48 de A en NL |  | Pas de modification de zonage. Correspond aux critères de la zone A (terres cultivées sans justification de potentiel naturel ou à destination de loisirs). |
| BFF R14 | BARRETEAU Roland et Claude | Déplorent que leur terrain soit zoné A, alors que récemment des maisons ont été construites à proximité. |  | Pas de modification de zonage. Correspond aux critères de la zone A. |
| BFF R19 | M. & Mme BRIEAU Jacques | Demande de déplacement de la limite Ap - A pour protéger le jardin. |  | Pas de modification de zonage. Correspond aux critères de la zone A. |
| BFF R23 | DUGAST Michael | Voudrait que tout son terrain à la Pâtisserie soit constructible. |  | Pas de modification de zonage. Le hameau ne répond pas aux critères de définition d'un STECAL pouvant le rendre constructible. Des extensions et annexes restent possibles sur les constructions existantes. |
| BFF R24 | MERLET Michel | Demande qu'une partie de la parcelle ZS 93 qui supporte l'ER n°8 soit constructible. |  | Pas de modification de zonage. Correspond aux critères de la zone A. |
| BFF R30 | CLENET Marcel | Demande que les parcelles ZC 7-383-384 soit classées constructibles. Elles sont à proximité immédiate d'une zone d'habitation. |  | Pas de modification de zonage. Correspond aux critères de la zone A. La zone urbaine voisine n'a pas vocation à être étendue afin de préserver un tampon avec la rocade et le secteur économique voisins. |
| BFF R31 | PINEAU Pauline | Conteste le zonage A de la parcelle ZE 57 |  | Pas de modification de zonage. Correspond aux critères de la zone A. |
| BFF R32 | PINEAU Emile | Conteste le zonage A de la parcelle ZE 59 |  | Pas de modification de zonage. Correspond aux critères de la zone A. Le village voisin est constructible mais cette parcelle en est trop éloignée et constituerait une extension. |

| N° | Nom | Observation | Plan | Avis du maître d'ouvrage |
|---------------------------|---|--|--|---|
| BFF R34 | BRAUD Jean Marc BRAUD Jean Yves | Contestent que leur parcelle ZP 51, constructible précédemment, également constructible dans le premier projet de PLUi soit maintenant en secteur A. Elle dispose de tout ce qu'il faut pour y installer une zone d'activités. |  | Les secteurs d'extension sont orientés vers le bourg et l'enveloppe urbaine. Cette parcelle se situe en extension de l'urbanisation. La réduction de la consommation foncière a conduit à privilégier des localisations plus centrales. |
| BFF R36 | FILLAUDEAU Alain pour FILLAUDEAU Luc et N GUYEN Claire | Demande que la parcelle ZL 77 à la Fromagère soit constructible. Elle est zonée A. Le village est zoné Ap. |  | Le village de la Fromagère n'est pas un STECAL constructible. Le zonage Ap a pour objectif de préserver le caractère patrimonial des bâtiments. |
| BFF R37 | BAUDRY Girard | Demande que la limite AN - UACp soit déplacées de façon à englober totalement les parcelles ZM 63,64 et 65 |  | Pas de modification de zonage. Zonage partiel en UACp constructible et zonage partiel en AN permettant d'éviter de potentiels nuisances ou conflits que pourraient engendrer des bâtiments agricoles avec les habitants du village situé à proximité |
| RD 054 et BFF R 41 | BUES & Associés Avocats, pour M et Mme BROSSET | Pour le compte de SAS CODIM exploitant Super U. Document argumenté demandant : Passer 1AUEC la zone 2AUEC. Réduire la zone 1AUEC de la Barillère (cf document joint à l'observation RD 54) |  | Voir la réponse rédigée pour l'OAP n°36 au point 4.3.3. Pas de modification du zonage. L'enseigne dispose d'un foncier permettant encore des extensions pour aller vers plus de densité, en accord avec les prescriptions de l'OAP thématique sur le commerce. |

CUGAND

| N° | Nom | Observation | Plan | Avis du maître d'ouvrage |
|-----------------|---|---|-----------------------------------|--------------------------|
| CGD R 17 | MÉCHINAUD Jean, Mesdames MOUILLE et DUPOIRON; | Demandent que leurs parcelles AD 648, 451 et 518 situées au Bordage et zonées en 2AUCA soient dès maintenant constructibles | Sera étudiée dans le chapitre OAP | |
| CGD R 18 | BRETAUDEAU André | Au sujet de l'OAP 16; à rapprocher de l'observation TSP 20 et de la CGD R 17. Semble plus judicieux de faire une OAP sur les 3 parcelles du bordage et de classer les terrains de l'OAP | Sera étudiée dans le chapitre OAP | |

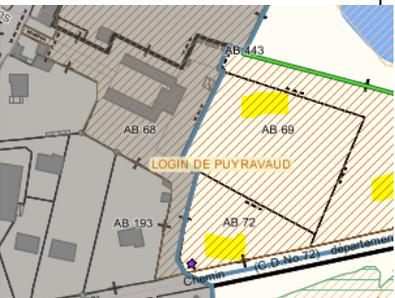
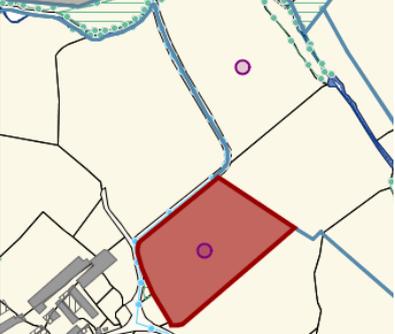
| N° | Nom | Observation | Plan | Avis du maître d'ouvrage |
|----------|-------------------|---|------|--|
| | | 16 en 2 AUCA | | |
| CGD R 20 | LHOMMEAU Eric | Propriétaire de la parcelle AB 573, il vient s'assurer de la possibilité d'y construire un hangar de stockage . Demande également le classement des parcelles AB 484 et AC 88 en constructible. | | Pas de modification du zonage des parcelles AB 484 et AC 88 car elles se situent en dehors de l'enveloppe urbaine, en zone agricole. Seules les constructions à vocation agricole sont autorisées en zone A. |
| CGD R 9 | GUINAUDEAU Daniel | Souhaite que la parcelle AD 30 soit intégralement classée en UCA | | La commune va étudier cette demande en étudiant les possibilités de raccordement aux réseaux. |
| SHL R27 | LODE Annie | Parcelles AC 232 et 79, zonées A. Demandent qu'elles soient constructibles | | Pas de modification du zonage des parcelles. Le village ne répond pas à la définition des STECAL et n'est pas constructible. |
| RD 13 | CORNU Isabelle | Estime que la parcelle AB 230 est une dent creuse et doit être intégrée au secteur UCA voisin. | | La parcelle appartient à un autre village qui n'a pas été classé constructible. Elle ne constitue pas une dent creuse. |

LA BERNARDIERE

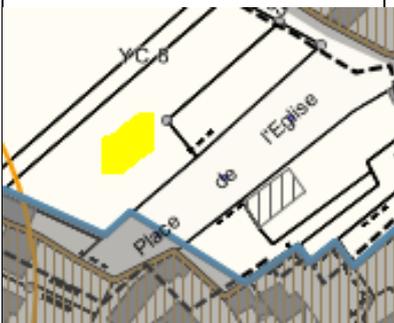
| N° | Nom | Observation | Plan | Avis du maître d'ouvrage |
|----------------|--|---|------|--|
| BER 5 | CAILLE Jean-Luc | Demande que ses parcelles I 715 ET 716 soient classées en zone UCA et non N | | Le zonage sera modifié. La zone N ne doit concerner que l'étang et ses abords immédiats, le reste des parcelles n'a pas d'intérêt écologique ou naturel particulier. |
| BER 7 et BER25 | CAILLE Philippe et Monique épouse HERY | Les parcelles I 717 et 718 sont zonées pour partie en N et pour partie en UCA, Pourquoi ? Demande que ces 2 parcelles soient entièrement classées en UCA ; s'étonne de la dimension de la zone humide | | Le zonage sera modifié. La zone N ne doit concerner que l'étang et ses abords immédiats, le reste des parcelles n'a pas d'intérêt écologique ou naturel particulier. La dimension de la zone humide sera revue pour correspondre à la réalité du terrain. |

| N° | Nom | Observation | Plan | Avis du maître d'ouvrage |
|-------|---------------|--|--|---|
| BER11 | LECLAIR Denis | Demande qu'une parcelle zonée A et N soit constructible. Dent creuse au village de la Coupillere. ZB 77. |  | Le village n'est pas un STECAL constructible par conséquent, la parcelle ne peut pas isolément changer de zonage. |

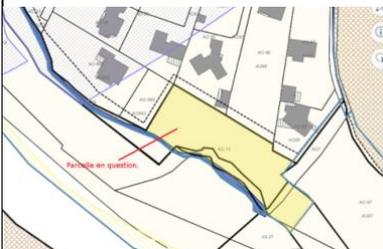
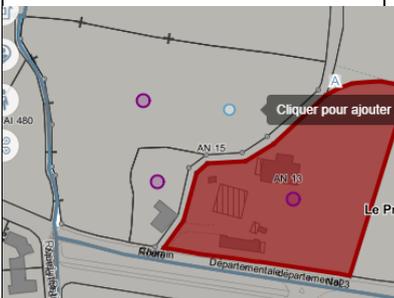
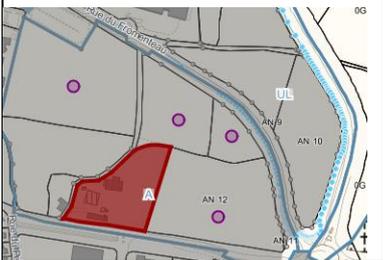
LA BOISSIERE DE MONTAIGU

| N° | Nom | Observation | Plan | Avis du maître d'ouvrage |
|---|---|---|--|--|
| BDM R5 | Mme CHAIGNEAU Georges | Demande de changement de zone pour les parcelles : AB 69,70 et 72, en constructible, en continuité de la parcelle AB 68 zonée UCA |  | Pas de modification du zonage des parcelles car elles se situent en dehors de l'enveloppe urbaine et ne correspondent aux critères des zones constructibles. |
| TSP R30, RD39, RD43, RD48, RD49 et RD60 | BOSSARD Marie Paule, AMIAUD Claire, GOURAUD et anonymes | Demande que la parcelle C 29 actuellement intégralement zonée NL soit en partie rattachée au secteur UCA voisin. |  | Les parcelles demandées sont des zones de coteaux. Seule la partie haute est constructible et nécessiterait un fort coût de viabilisation (pompe de relevage pour assainissement, voire à créer car ce n'est qu'un chemin piéton). Zone de loisirs potentiellement à développer. Choix de positionner la zone AU au plus proche du village de la Ronde pour raccorder ce village au bourg et se rapprocher des équipements publics (stade). Aménagement routier sur la départementale qui favorise le développement de la zone AU au plus proche du village de la Ronde. |
| RD 078 | CHAMPAIN JEAN Yves | Le zonage des parcelles A 39 et A 40 ne correspond pas à la réalité du terrain. Elles sont classées A. |  | Pas de modification du zonage des parcelles car le village ne répond pas à la définition d'un STECAL. La parcelle est également en partie concernée par le périmètre sanitaire d'une exploitation agricole. |

LA BRUFFIERE

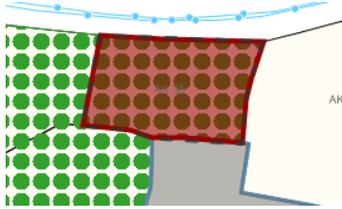
| N° | Nom | Observation | Plan | Avis du maître d'ouvrage |
|--------|-----------------|--|--|--|
| BRU R7 | BOURNEL Raymond | Propriétaire de la parcelle YC 9 zonée en A. Demande le zonage U |  | Pas de modification du zonage de la parcelle car elle se situe en dehors de l'enveloppe urbaine du village et constituerait une extension du village en empiétant sur la zone agricole |

LA GUYONNIERE

| N° | Nom | Observation | Plan | Avis du maître d'ouvrage |
|-----------------|--------------------------|--|--|--|
| RD 002 et GUY 7 | LANOE Elise | Demande que des parcelles en second rideau rue du petit Planty restent en zone N. voir GUY 1 |  | Modification du zonage vers la zone N. Les parcelles n'ont pas d'accès à la voirie ni de raccordement aux réseaux. Elles se situent en bordure de cours d'eau. |
| COUR 10 | BROCHARD Henri | Demande parcelles AN 14- AN13- AN15 soient classées constructibles. Jouxtenent un secteur pavillonnaire. |  | Le zonage recouvre une exploitation agricole, entourée de terres cultivées. Le secteur ne comporte pas de projet ni d'orientation permettant de l'orienter vers une urbanisation future. |
| COUR 11-2 | AUGEREAU Marie française | Demande que AN 7 - 8 - 12 -16 soient constructibles. |  | Le zonage recouvre une exploitation agricole, entourée de terres cultivées. Le secteur ne comporte pas de projet ni d'orientation permettant de l'orienter vers une urbanisation future. |
| GUY 1 | BONNET Basile | Vérifie le zonage de la parcelle AO 70, parcelle avec 2 zonages : N et UCA, espère construire sur la partie UCA, Problème d'accès. Demande la totalité en UCA. |  | La parcelle sera zonée N, les accès et les raccordements aux réseaux n'étant pas possibles. Leur situation en bord de cours d'eau justifie un zonage naturel. |

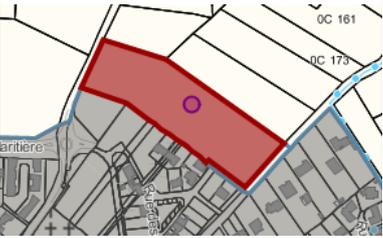
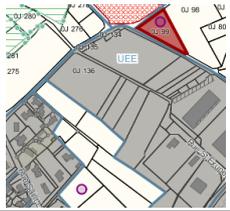
| N° | Nom | Observation | Plan | Avis du maître d'ouvrage |
|-----------------|--------------------------------|--|------|---|
| GUY 3 | GAUTHIER Marie-Madeleine | Propriétaire des parcelles G 626, 1600, 269, en zone A, Ne comprend pas pourquoi "le Gimbaud" dispose d'un zonage A alors qu'un certificat d'urbanisme positif avait été accordé en 2010, 1 document déposé, | | Pas de modification du zonage. Le village ne répond pas aux critères de définition des STECAL et se situe dans le périmètre d'une exploitation agricole. |
| GUY 4 | BROSSARD Bernard | propriétaire de la parcelle A 455 en zone A, parcelle entourée de murs en pierre non exploitable par l'agriculture, demande le classement en zone constructible | | Pas de modification du zonage. Le village ne répond pas aux critères de définition des STECAL. |
| GUY 8 | CHEVALIER Bernard | Propriétaire de la parcelle A 688 en zone A, souhaite détacher un morceau de cette parcelle et demande instamment qu'elle soit constructible, | | Pas de modification du zonage. Le village ne répond pas aux critères de définition des STECAL. |
| GUY 11 | PRUD'HOMME Yannick | propriétaire de plusieurs parcelles en UCA et A, demande que toutes ses parcelles soient classées UCA. Un document de 5 pages déposé. | | Pas de modification du zonage. Ces parcelles partiellement zonées en A ne disposent pas d'accès pour envisager des divisions de terrains. Le zonage A a été institué sur ce secteur pour protéger l'activité agricole voisine. |
| GUY 15 | POIRAUDEAU Bernard | propriétaire de la parcelle ZB 86 zone A, souhaite diviser la parcelle. Pas de construction possible. | | Pas de modification du zonage. Le village ne répond pas aux critères de définition des STECAL AH et la parcelle se situe par ailleurs dans le périmètre sanitaire de bâtiments d'exploitation. |
| RD 035 et BER13 | TOUVRON David CHAILLOU Maillys | Demande que la parcelle AO 98 actuellement en secteur AUE devienne constructible pour l'habitat. | | Le secteur est déjà classé en zone économique au PLU actuel et se situe dans la zone d'activités. La création d'habitations dans ce secteur générerait des conflits de voisinage. Ce zonage permet de maintenir la constructibilité de la parcelle, les propriétaires devant envisager des constructions à vocation économique. |

SAINT GEORGES DE MONTAIGU

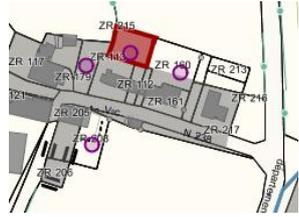
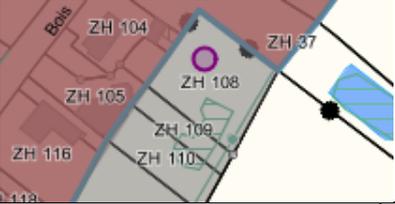
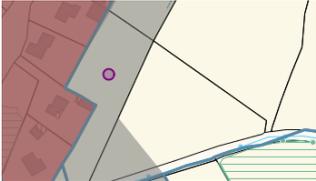
| N° | Nom | Observation | Plan | Avis du maître d'ouvrage |
|----------------|-----------------------|---|--|--|
| SGM R12 | SALLE Damien | Souhaite que le zonage de sa parcelle AK 35 soit changé de N en NT, ayant un projet d'y installer une cabane-chalet, étant précisé la proximité d'un GR et d'une piste cyclable. |  | Pas de modification du zonage. Le zonage NT a pour but de développer des projets touristiques et non des abris de jardin personnels. |
| RD 009 | PIVETEAU Guy | Demande que 3 parcelles, B 166, 167 et 168 zonées A soient constructibles. Elles jouxtent un secteur Ap à la Gatelière |  | Le village de la Gatelière ne répond pas aux critères de définition d'un STECAL AH. Le zonage Ap ne permet pas la construction, il a pour but de préserver le caractère patrimonial du village. |
| RD 014 | LAINÉ GUEUNIER Nadine | Demande que la parcelle AY 14 soit partiellement intégrée à la zone UCA (en jaune) |  | Pas de modification du zonage car la parcelle ne dispose pas d'accès et se positionne en extension de l'enveloppe urbaine. Cette zone constitue un secteur de protection des constructions vis-à-vis des nuisances potentielles générées par la zone d'activités située à proximité. |
| MTG R23 | SOULARD Jean Claude | Agriculteur on lui refusait des PC pour des bâtiments agricoles car réservé habitat. Maintenant retraité on lui refuse des PC habitat car zoné A. YL313-311-21-23-24-25-3 l'absence de concertation entrainera des recours. |  | Pas de modification du zonage. La chambre d'agriculture a identifié un périmètre agricole toujours en cours sur ces parcelles. |

SAINT HILAIRE DE LOULAY

| N° | Nom | Observation | Plan | Avis du maître d'ouvrage |
|----------------|-------------|--|--|--|
| BFF R25 | MOREAU Jean | Demande qu'un vaste secteur autour du Moulin de l'Ecornerie passe de N à NTp. Cela pour mettre en valeur de ce site remarquable. Parcelles ZC 49-50-78-102-103-104-105-106-107-108 |  | Le Moulin de l'Ecornerie (abords et digues) seront identifiés en édifices remarquables permettant de mettre en valeur ce site. Pas de passage en zone NT car il n'y a pas de projet d'hébergement touristique sur le site. |

| N° | Nom | Observation | Plan | Avis du maître d'ouvrage |
|-------------------------|--|--|--|--|
| SHL R17 et RD 61 | Consorts LAUNAY | En limite de zone UCA, demande que la parcelle C 177 soit constructible. Joignent une étude hydraulique qui montre la présence d'une zone humide. La partie possible est du coup limitée et demande compensation. |  | Pas de modification du zonage car il s'agit d'un secteur situé en extension de l'enveloppe urbaine et concerné par une zone humide qu'il convient de protéger. |
| SHL R24 | CANNIER pour Mme BARREAU | Parcelle H 1055. Demande à pouvoir construire en alignement des maisons existantes pour boucher une dent creuse |  | Pas de modification du zonage car ne correspond pas aux critères de qualification d'un STECAL AH |
| SHL R25 | CANNIER pour pour la société "Terres et Loges" | Parcelle J 737 zonée UEE, demande à passer la partie haute en UCA. |  | Impossibilité de scinder la zone en 2 parties à vocations différentes car un seul accès peut être créé à partir du rond-point pour des questions de sécurité et de tranquillité du quartier d'habitation. Le développement de l'habitat a été envisagé de manière globale et concentré sur le bourg, cette parcelle en extension du village se situant plutôt entre 2 zones d'activités, ce qui justifie son classement à vocation économique. |
| SHL R30 | PICHAUD Huguette et ses enfants | Propriétaire des parcelles L771 zonée en A. Demande le zonage UCA dans une logique de prolongement de la L 751. La parcelle L771 est bordée par une route goudronnée et par un chemin sur l'autre côté sans être contiguë avec aucune parcelle agricole. |  | Pas de modification de zonage. Constitue une extension de l'enveloppe urbaine de la commune. |
| SHL R8 | ANDRÉ Adrien | Propriétaire de la parcelle E27, zonée en A. Demande qu'elle soit constructible pour sa fille exploitante agricole |  | Pas de modification du zonage car le village ne correspond pas aux critères de qualification d'un STECAL AH. Projet de logement de fonction possible en zone A. |
| COUR 11-2 | AUGEREAU Marie française | Demande de passer 2 parcelles classées N en constructible. J 569 - J99 |  | Pas de modification du zonage. Les parcelles sont situées en dehors de l'enveloppe du village classé en zone UCA et constituent un tampon naturel entre le village et la zone d'activités voisine. |

TREIZE SEPTIERS

| N° | Nom | Observation | Plan | Avis du maître d'ouvrage |
|------------------|--|---|--|--|
| TSP R1 | Augeron Laurent Guillon Benoit RIGAL Kevin | Ils demandent que leurs parcelles ZR 160, ZR 180, ZR 208, ZR 215 deviennent constructibles pour y installer abris de jardins, piscine... |  | Pas de modification de zonage. Les annexes sont autorisées en zone A donc les projets sont faisables sous réserve de respecter les surfaces imposées dans le règlement. |
| TSP R12 | RICHARD Daniel | Demande conjointe avec NERRIERE (TSP R13) de modification de la limite UCB - A de façon à englober la parcelle ZH 121 |  | Pas de modification de zonage. Constitue une extension de l'enveloppe urbaine de la commune non compatible avec la réduction de la consommation d'espace. |
| TSP R13 | NERRIERE Yvon | Demande conjointe avec RICHARD (TSP R12) de modification de la limite UCB - A de façon à englober la parcelle ZH 108 |  | Pas de modification de zonage. Constitue une extension de l'enveloppe urbaine de la commune non compatible avec la réduction de la consommation d'espace. |
| TSP R32 | GAUTIER Alice | Conteste le zonage de la parcelle ZH 26. |  | Pas de modification de zonage. Constitue une extension de l'enveloppe urbaine de la commune non compatible avec la réduction de la consommation d'espace. |
| TSP R5 | Thibault Marie Thérèse | Demande que la parcelle ZS 178 classée A devienne constructible. Un courrier a déjà été envoyé en 2018. Tout le village est en secteur A et N |  | Pas de modification de zonage. Le village ne répond pas aux critères de définition d'un STECAL AH. |
| RD 020 et RD 007 | ARRIVE Pierre | Demande une reclassification des parcelles AE 87 - 85 AD 157 - 158. Un ER n°79 les traverse et elles sont "enclavées" au milieu des lotissements existants. |  | Les parcelles se situent en extension de l'enveloppe urbaine de la commune et sont concernées par un périmètre de réciprocité agricole. Il n'est donc pas envisageable de les rendre constructibles. |
| RD 021 | Arrive environnement. | Demande de reclassification des parcelles AE 70 ET 86 Le classement en A bloque l'aménagement et le développement de l'entreprise. |  | La délimitation d'une zone économique n'est pas souhaitable à cet endroit en raison de la proximité des habitations et de la présence d'un périmètre de réciprocité agricole. Cette activité de transport pourrait trouver sa place dans une zone d'activités existante. |

| N° | Nom | Observation | Plan | Avis du maître d'ouvrage |
|---------|---------------------|--|--|---|
| TSP R24 | M. & Mme. CARDAMONE | Demande de renseignements. Déplorent que leurs parcelles ne soient pas constructibles. |  | Pas de modification du zonage car le village ne correspond pas aux critères de qualification d'un STECAL AH |
| TSP R26 | GIRARD Florent | Demande de renseignements. Déploire que sa parcelle ZI 148 à la Motte ne soit pas constructible |  | Pas de modification du zonage car le village ne correspond pas aux critères de qualification d'un STECAL AH |
| TSP R17 | PINEAU Dominique | Regrette que les parcelles ZX 80 et ZX 81 ne soient pas en zone constructible. Tout le village est en secteur A. Pourquoi ? |  | Pas de modification du zonage car le village ne correspond pas aux critères de qualification d'un STECAL AH. Il est notamment couvert par un périmètre de réciprocité agricole. |
| TSP R27 | THIBAUD Olivier | Souhaite diviser sa parcelle ZI 162 en drapeau. Demande un léger recul de la limite UCA et N sur la parcelle ZI 179 de façon à pouvoir conserver la haie pour la voie d'accès. |  | Modification du zonage UCA sur la parcelle ZI 179 pour le reculer de 5 mètres pour permettre l'accès à la parcelle et conserver la haie sans empiéter sur l'espace agricole. |
| RD 059 | CHENE Jacky | Deamande de pouvoir construire en arrière de la maison. Demande que les parcelles AD 63 et AD 64 soient en totalité UCB |  | Pas de modification du zonage. Le projet de division empièterait sur la zone naturelle de loisirs identifiée autour de l'étang. |

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête valide les réponses apportées à chaque cas par le maître d'ouvrage

11.2.8 Les emplacements réservés.

BOUFFÉRE

De nombreuses observations concernent le contournement de Boufféré. Ces observations qui portent sur les emplacements réservés 9-10-14-15 sont traitées au paragraphe 4.3.1

| N° | Commune concernée | Auteur | Ville | Observation |
|---------|-------------------|----------------|----------|--|
| BFF R 4 | Boufféré | MERLET Michel | Boufféré | Demande de renseignements. Approuve l'ER N°8. Bon pour la sécurité. Regrette qu'une de ses parcelles passe en A. |
| GUY 10 | Boufféré | MABIT Philippe | Boufféré | S'informe sur l'emplacement réservé N° 11 de Boufféré et voudrait également connaître les dispositions de la zone UABp suite à la construction envisagée sur la parcelle AC 105 |

Remarque éventuelle de la communauté de communes (in extenso)

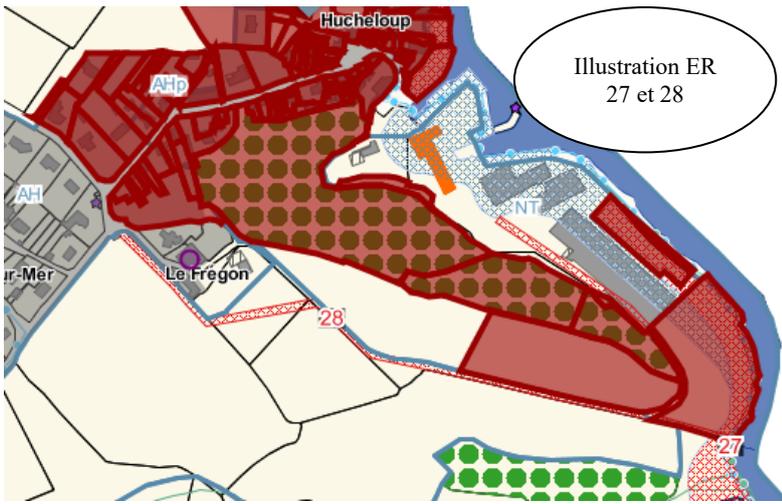
Les parcelles du premier pétitionnaire sont situées en dehors et à distance de l'enveloppe du bourg et des villages. Les objectifs de réduction de consommation d'espace ont conduit à réduire les zones d'extension urbaine par rapport à ce qui a pu être pratiqué dans les documents d'urbanisme précédents. L'emplacement réservé n°11 ne contraint pas les possibilités de construction sur la parcelle AC 105.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère que les réponses du maître d'ouvrage sont adaptées.

CUGAND

| N° | Commune concernée | Auteur | Ville | Observation |
|---------|-------------------|-------------------|--------|---|
| CGD R16 | Cugand | BRETAUDEAU André | Cugand | Conteste les espaces réservés 27 et 28 , consommateurs d'espaces agricoles et qui ne sont pas d'utilité publique, les dessertes de l'ancienne usine se faisant par le village Hucheloup |
| RD 019 | Cugand | BRETAUDEAU Yves | Cugand | Conteste l'ER N°28 . Ce projet impacte l'agriculture. Il sert des projets privés. |
| RD 023 | Cugand | LEBRIN | Cugand | Conteste l'ER N°28 . Il faut l'éloigner d'au moins 20 mètres des habitations. |
| RD 086 | Cugand | BOURDOUL Caroline | Nantes | Refuse qu'une allée bordée d'arbres soit dans l'ER n°25 destiné à devenir une voie de circulation. Signale que dans l'état initial ces haies sont indiquées protégées. Propose des itinéraires alternatifs. Un collectif par la voix de son avocat demande qu'une solution alternative soit apportée afin de préserver une allée de platanes. Ils estiment que ces arbres doivent figurer dans le règlement graphique et être protégés. |



Réponses de la communauté de communes

1 ER 27-28
Les emplacements réservés permettent de créer des continuités douces entre les villages et le bord de Sèvre, en rejoignant des sentiers existants notamment au coin supérieur de la parcelle AM 394. Le tracé et l'aménagement pourront être réinterrogés pour d'une part assurer une meilleure intimité des habitations et d'autre part limiter l'impact agricole en suivant au plus près les zones urbanisées.

2. ER 25
Une protection sera ajoutée sur l'allée d'arbres. L'allée se situe dans la continuité d'une voie communale et son aménagement permettrait de fluidifier la circulation dans le village. Des aménagements peuvent être étudiés pour limiter la circulation (sens unique par exemple) et sécuriser l'accès.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête partage les réponses du maître d'ouvrage qui donnent satisfaction et prennent en compte les inquiétudes des riverains.

LA BERNARDIERE

| N° | Commune concernée | Auteur | Ville | Observation |
|---------------|-------------------|----------------|----------------|--|
| BER 8 | La Bernardière | MOREAU Laurent | La Bernardière | Plusieurs observations, Difficulté de lire les plans, Identification de haies erronées. Opposition à l'ER N° 5, Dépôt sauvage de déchets au "Plessis Viau" souhaite dépollution. Accès à ses parcelles difficiles. |
| RD 036 | La Bernardière | MOREAU Etienne | La Bernardière | Critique l'ER N°5. C 466 |

Le propriétaire de la parcelle en cause s'oppose formellement à ce projet de voie nouvelle :

- Site à protéger.
- Zone agricole.
- Projet inutile car elle n'aboutit pas et présente un virage incompatible avec la circulation automobile.

Cette personne évoque un contentieux judiciaire déjà ancien.

• Que lui répondez-vous ?

Réponse de la communauté de communes (in extenso)

L'emplacement réservé a pour but de créer une voie permettant de desservir les quartiers avoisinants et d'instaurer une liaison entre eux. Aujourd'hui, il s'agit d'une liaison douce très fréquentée qui nécessite d'être doublée d'une voirie pour faciliter les échanges inter-quartiers. Le pétitionnaire dispose de plusieurs parcelles situées le long de cette future voie et pour lesquelles il demande la création d'un accès. Cette voirie permettra de désenclaver ses parcelles et d'en faciliter l'accès pour son activité agricole.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête partage les réponses du maître d'ouvrage.

SAINT HILAIRE DE LOULAY

| N° | Commune concernée | Auteur | Ville | Observation |
|----------------|-------------------------|-----------------|-------------------------|---|
| RD 062 | Saint Hilaire de Loulay | LAUNAY Pascal | Saint Hilaire de Loulay | Demande de lever totalement l'ER N°72. Il bloque l'urbanisation d'une dent creuse de plus de 3000m2. Cela fait 15 ans que ces parcelles sont figées. A relier SHL R017 |
| SHL R17 | Saint Hilaire de Loulay | Consorts LAUNAY | Saint Hilaire de Loulay | Demande que la parcelle C 177 soit constructible. Demandent également que l'ER 72 soit totalement ou partiellement supprimé pour rendre constructibles les parcelles AB 1162 et 1164. |

| N° | Commune concernée | Auteur | Ville | Observation |
|--------------------|-------------------------|-------------|-------------------------|--|
| SHL R26 | Saint Hilaire de Loulay | POIRON Yves | Saint Hilaire de Loulay | Se renseignent sur le zonage du village de la Tégrie. Zoné A, sans observation. ER73 , s'inquiètent de la présence de promeneurs en période de chasse |

Réponse de la communauté de communes (in extenso)

L'emplacement réservé n°72 est maintenu dans l'objectif de pouvoir développer l'EHPAD et les foyers soleils à destination des personnes âgées. Les parcelles se situent dans la continuité des équipements existants et leur localisation est pertinente pour ce projet.

L'emplacement réservé n°73 permet d'assurer une continuité des sentiers le long de la rivière, à destination des promeneurs. Il n'appartient pas au PLUi de régler les conflits d'usage.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête partage les réponses du maître d'ouvrage.

11.2.9 Les OAP

Ci-dessous la liste des observations.

| Commune concernée | Auteur | Ville | Observations |
|--------------------------|--------------------------------------|--------------|--|
| Boufféré | CHAILLOU Ludovic GUILLOTON Lucien | Boufféré | Contestent les ER N° 15 et 9. Impactent leur exploitation. Contestent l'OAP N°29. A relier RD 30 et COUR 04 |
| Boufféré | SCEA Les Grives aux Loups | Boufféré | Contestent les ER N° 15 et 9. Impactent leur exploitation. Contestent l'OAP N°29 A relier RD 30 et BFF R38 |
| Boufféré | GUILLOTON Julien. | Boufféré | ER N°9 impacte son exploitation. ER N° 15 lui fait perdre des terres. L'AOP N°29 Lui fait perdre 10 ha et l'oblige à des détours. A relier BFF R38 et COUR 01 |
| Boufféré | BUES & Associés Avocats | Paris | Pour le compte de SAS CODIM exploitant Super U. Document argumenté demandant : Passer 1AUEC la zone 2AUEC. Reduire la zone 1AUEC de la Barillère. |
| Cugand | BRETAUDEAU André | Cugand | Au sujet de l'OAP 16; à rapprocher de l'observation TSP 20 et de la CGD R 17. Semble plus judicieux de faire une OAP sur les 3 parcelles du bordage et de classer les terrains de l'OAP 16 en 2 AUCA |
| Cugand | Le Drean Antoine | Cugand | Critique les objectifs de densification dans l'OAP N°8. Il estime qu'ils vont à l'encontre des objectifs du PADD, En lien RD 12 et CGD R7 |
| Cugand | Le Drean Antoine | | Critique les objectifs de densification dans l'OAP N°8. Il estime qu'ils vont à l'encontre des objectifs du PADD |
| Cugand et La Bernardière | POILANE | La Bruffière | Conteste l'AOP N°16. (assainissement, terres agricoles) conteste aussi l'AOP N°20 Boucher dents creuses avant extension. |

| Commune concernée | Auteur | Ville | Observations |
|----------------------------------|-------------------|-------------------------|--|
| Saint Hilaire de Loulay | MERLET Frederic | Saint Hilaire de Loulay | S'inquiète du développement de l'OAP 36. trafic routier, nuisances, assainissement. Demande à être associés |
| Saint Hilaire de Loulay | BOUCHAUD Séverine | Saint Hilaire de Loulay | Propriétaire de la parcelle AB 636 incluse dans l'OAP 7, elle s'inquiète des contraintes futures, devenir du bâtiment, exercice du droit de préemption en cas de vente. D'autre part, elle demande si l'OAP 34 aura des conséquences sur l'aménagement de la voie D 137. |
| Saint Hilaire de Loulay Montaigu | CHEVAL René | Montaigu | Conteste les aménagements et les parkings prévus dans le secteur de la gare. |

BOUFFÉRE

OAP 29

Elle impacte lourdement (plus de 10 ha) la SCEA de la Grive aux Loups. De plus, cela ferme une voie d'accès pour les exploitants. Ces remarques sont à rapprocher de celles concernant le contournement de Boufféré. La survie de l'exploitation est en jeu. Les agriculteurs souhaitent être associés à la définition des projets.

Réponse de la communauté de communes (in extenso)

Le choix d'urbaniser le secteur en extension de la zone d'activités du Point du Jour s'est fait pour donner une suite favorable à la demande de la Chambre d'agriculture de ne pas s'étendre au-delà de l'autoroute pour ne pas consommer trop de terres agricoles. La Chambre a demandé de privilégier la consommation de terres entre la zone d'activités et le village de la Fromagère, l'espace y étant déjà plus contraint pour l'agriculture.

L'aménagement de l'extension de la zone d'activités sera réalisé en concertation avec les exploitants agricoles de manière à minimiser les nuisances sur leur activité. Des transitions et zones tampons sont prévues. Par ailleurs, les exploitants pourront utiliser les voies créées dans la zone pour accéder à leurs parcelles.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse du maître d'ouvrage. Elle note la volonté de celui-ci de réaliser le projet en concertation avec les exploitants.

CUGAND

OAP 8

Une vive critique des objectifs de densification est émise dans une observation. Elle reprend les objectifs du PADD notamment : « Permettre une densification différenciée en fonction du contexte urbain et paysager... » Dans le secteur, on trouve « des maisons individuelles bénéficiant de grandes parcelles, paysagées et arborées » Cette OAP doit donc poursuivre en ce sens. Elle demande que le règlement soit réécrit pour tenir compte de cette particularité, et garantir l'intimité de chaque propriété.

• Pensez-vous donner suite à cette demande. Pourquoi ?

Réponse de la communauté de communes (in extenso)

Il n'est pas envisagé de donner suite à la remarque sur la densification. Ce secteur a été identifié comme pouvant répondre à la nécessité de favoriser les constructions en renouvellement urbain au sein de l'enveloppe du bourg afin de limiter la consommation d'espace. Pour parvenir à ces objectifs, il est nécessaire de favoriser la densité.

Toutefois, des zones tampons et des espaces verts sont prévus dans l'OAP afin de protéger les quartiers environnants. Le schéma d'aménagement d'ensemble de la zone prévoit des transitions entre la nouvelle urbanisation et les quartiers existants, notamment par le biais d'une coulée verte le long de l'espace boisé classé.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête partage les réponses du maître d'ouvrage. Il existe de nombreuses maisons mitoyennes dans le secteur.

OAP 16

Deux observations (**CGD R18, TSP R20**) à rapprocher de **la CGD R17** évoquée en zonage, vont dans le même sens pour proposer le classement des terrains d'assise de l'OAP 16 en zone 2AUCA et de créer une OAP sur les terrains du Bordage AD 648, 451 et 518. Ces terrains sont actuellement en 2AUCA. Cette proposition leur semble particulièrement judicieuse au regard notamment de la situation des terrains, de la proximité des réseaux pour les terrains du Bordage, contrairement à l'actuelle OAP n°16 (Rue du Paradis).



Réponse de la communauté de communes (in extenso)

Comme évoqué en réponse aux remarques de la Chambre d'agriculture, l'inversion de l'ouverture à l'urbanisation entre l'OAP de la Hynoire et l'OAP du Bordage ne semble pas pertinente dans le sens où la collectivité est en mesure d'urbaniser le premier secteur beaucoup plus rapidement que le second. Les réseaux d'assainissement sont existants au nord de la parcelle et permettent un raccordement de l'ensemble du secteur. Cela permettra de répondre plus rapidement au besoin de logement sur le secteur.

Position de la commission d'enquête

Effectivement l'inversion de ces deux sites a été évoquée au paragraphe 10.7 La commission d'enquête comprend l'argumentaire développé par le maître d'ouvrage, tout en notant que cette OAP apparaît en extension d'urbanisation et n'est certainement pas une dent creuse.

LA BERNARDIERE

OAP 20

L'observation TSP R20, fait état d'une contestation de cette OAP en argumentant qu'il est préférable de boucher les dents creuses avant de procéder à des extensions.

Réponse de la communauté de communes (in extenso)

Les opérations de renouvellement urbain dans les dents creuses sont généralement plus difficiles à accomplir et plus longues à se mettre en place, en raison des difficultés techniques (configuration des terrains), de la rétention foncière et de l'impossibilité parfois de mobiliser le foncier nécessaire. Il est donc nécessaire, pour répondre aux besoins en logements, de permettre à la fois la construction en extension et la construction en comblement de dents creuses, les deux processus s'effectuant en parallèle. Le nombre potentiel de logements en renouvellement urbain a été comptabilisé dans les objectifs de création de logements sur l'ensemble de la durée du PLUi. Les deux processus concourent donc à la réalisation des objectifs sans concurrence.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête note la difficulté de répondre rapidement aux besoins de logement.

SAINT HILAIRE DE LOULAY

OAP N°7

Une inquiétude concernant cette OAP de renouvellement urbain se manifeste dans une observation. Elle s'inquiète des contraintes futures, du devenir du bâtiment actuel.

D'autre part, une demande concerne le territoire de la Place du Marché : est-il le même que celui de la future place de la Mairie? Pour la ZAC de l'Espérance, il demande la suppression de la sortie envisagée au n°1 rue de la Marche.

• Pouvez-vous rassurer cette personne ?

Réponse de la communauté de communes (in extenso)

La place de la Mairie et la place du Marché correspondent bien au même site qui a été renommé suite à la rénovation du centre bourg.

Il n'y a pas de suppression. La sortie n°1 sur la rue de la Marche sera effectivement supprimée et les documents de la ZAC seront modifiés en conséquence puisqu'une autre sortie a été aménagée.

La ZAC propose un cadre pour le développement des nouvelles constructions. Les bâtiments actuels ne sont pas concernés par les dispositions et peuvent évoluer, tant qu'ils n'entrent pas en contradiction avec les objectifs de la ZAC.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte des engagements du maître d'ouvrage.

OAP 34

l'OAP 34 aura-t-elle des conséquences sur l'aménagement de la voie D 137 ?

Réponse de la communauté de communes (in extenso)

L'aménagement prévu dans l'OAP n°34 concerne l'extension des zones d'activités existantes. La RD 137 a fait l'objet d'un réaménagement lors de la création de la zone d'activités des Marches de Bretagne, dimensionné pour accueillir également d'éventuelles extensions. Il n'est donc pas prévu de procéder à des modifications de voirie.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte des engagements du maître d'ouvrage.

OAP N°36.

- Les habitants du village de la Grande Barillère à Saint Hilaire de Loulay s'inquiètent du manque d'information concernant cette future zone commerciale. Ils redoutent les nuisances (trafic, bruit, pollution, ...) qui en découleront.

Ils souhaitent être associés.

Réponse de la communauté de communes (in extenso)

Le projet de développement de la zone commerciale de la Barillère est un projet privé sur lequel la collectivité n'a pas de maîtrise. S'agissant d'un projet commercial soumis à CDAC, il comporte des enjeux importants dans un secteur très concurrentiel. Aujourd'hui, aucune demande d'autorisation d'urbanisme n'a été déposée et la collectivité n'est pas en capacité de diffuser des informations. L'autorisation d'urbanisme sera consultable comme toute autre après validation.

Toutefois, des obligations d'information sont imposées aux projets dans le cadre du dossier soumis à l'avis de la CDAC. La collectivité informera également le porteur de projet des attentes des habitants du village de la Grande Barillère et l'incitera à les associer aux réflexions sur l'aménagement de sa propriété.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte des engagements d'information du maître d'ouvrage envers le pétitionnaire.

- La SAS CODIM exploitante du magasin Super U à Boufféré par la voix de son avocat conteste l'extension de cette zone.

Elle estime que cette OAP crée une distorsion entre les 2 enseignes. L'extension (très importante) de la zone de la Barillère est à comparer à l'extension (limitée) de la zone de la porte de Boufféré. « Extension gelée, par un déclassement en secteur d'urbanisation différé (2AUEc). »

« Il est donc simplement demandé que toutes les extensions des deux zones commerciales suivent le même régime pour être classées en 1AUEc, en équité. »

Réponse de la communauté de communes (in extenso)

Les deux enseignes sont soumises aux mêmes règles quant à la création de surfaces commerciales. Le projet du futur Leclerc constitue un déplacement de l'enseigne et non un agrandissement. L'enseigne bénéficie sur son futur site d'une surface d'environ 12ha urbanisable en 1AUEc. S'agissant d'un déplacement, elle n'est autorisée à augmenter sa surface commerciale que de 15%, dans le respect des contraintes de l'OAP « commerce ».

De son côté, l'enseigne Super U dispose d'une surface sur site d'environ 12ha zonés 1AUEC et d'un surplus d'un peu plus de 2ha en zone 2AUEC.

Les locaux étant déjà existants, ils ne sont pas limités en surface d'extension, dans le respect des contraintes de l'OAP « commerce ».

Les deux enseignes disposent donc de surfaces équivalentes pour envisager leurs locaux principaux et les extensions futures. L'OAP thématique sur le commerce les contraint de la même manière en limitant la surface de vente des hypermarchés alimentaires et en incitant à une densification sur site des équipements commerciaux dans une optique d'optimisation et de gestion économe du foncier.

Position de la commission d'enquête

La commission partage les arguments développés par le maître d'ouvrage.

11.2.10 Le règlement

Ci-dessous la liste des observations évoquant des remarques et/ou des demandes.

| N° | Commune concernée | Auteur | Ville | Observation |
|----------------|-------------------------|----------------------------|-------------------------|--|
| BFF R15 | Boufféré | M & Mme COUSSEAU | Boufféré | Les prescriptions pour développer la densité nuisent à l'intimité. |
| BFF R40 | Boufféré | CHAILLOU Ludovic | Bouffère | Demande qu'une zone tampon paysagée de 30 mètres soit instituée entre sa propriété et les bâtiments de l'OAP N° 29 zonée 1 AUEI |
| RD 087 | Boufféré | VERGER Julie | Poitiers | Conteste l'interdiction d'installer une activité de restauration en secteur UECL (parcelle ZC 247) |
| CGD R20 | Cugand | LHOMMEAU Loïc | Saint Crespin /Moine | Propriétaire de la parcelle AB 573, il vient s'assurer de la possibilité d'y construire un hangar de stockage avec panneaux photovoltaïques. Demande le classement des parcelles AB 484 et AC 88 en constructible. |
| BRU R 3 | La Bruffière | GANACHAUB Benoît | La Bruffière | A eu un refus de PC pour une extension au motif qu'elle dépasse les 30%. Déplore que le PLUi maintienne cette règle. Cela défavorise les petits bâtiments. Il devrait y avoir un minimum possible. |
| GUY 9 | La Guyonnière | GAUTHIER Guy | La Guyonnière | Souhaite obtenir des renseignements sur les possibilités d'agrandir un bâtiment annexe en fond de sa parcelle H 285 située en zone UCA |
| MTG R17 | Saint Hilaire de Loulay | M. PARPAILLON & M. POISSON | Saint Hilaire de Loulay | S'interrogent sur le maintien d'une bande de 30 m le long de la RD 753. |
| MTG R20 | Saint Hilaire de Loulay | MOREAU Xavier | Saint Hilaire de Loulay | Renseignements sur le règlement. Extension en zone N. Piscine? |
| BER22 | Toutes | HUCHETTE Daniel | Saint Hilaire de Loulay | Conteste la réglementation du PLUi qui va conduire à la désertification des bourgs. A relier RD 80 |
| MTG R15 | Toutes | GUILLET Anthony | Montaigu | Il est dommage que le PLUi n'impose pas une surface minimum non artificialisée en zone 1AUE. |
| RD 005 | toutes | anonyme | | Il faut permettre l'accès au M.H. privés. |

| N° | Commune concernée | Auteur | Ville | Observation |
|---------|-------------------|-------------------|-------------------------|--|
| RD 025 | toutes | anonyme | | Interrogation sur le règlement. (toitures, pelouse synthétique) |
| RD 069 | Toutes | BLANCHARD Aurelia | | L'isolation par l'extérieur est-elle possible ? |
| RD 080 | toutes | HUCHETTE Daniel | Saint Hilaire de Loulay | Conteste les objectifs du PLUi. Il ne faut pas abandonner les villages. Il demande que les secteurs AH soient beaucoup plus nombreux. Il conteste l'application de la règle "des 100 mètres" entre un bâtiment agricole et une habitation. |
| RD 083 | Toutes | JOLIVEL Guillaume | Treize Septiers | Dénonce la consommation de terres agricoles. Souhaite que les habitants des villages soient aidés. |
| TSP R15 | Treize Septiers | MABIT Joël | Treize Septiers | Exploitant agricole. Pour des raisons d'accessibilités, demande à pouvoir construire un second logement de fonction sur la parcelle ZW 26 en secteur A |
| TSP R16 | Treize Septiers | PILARD Jean Yves | Treize Septiers | Peut-on construire en secteur UCA en empiétant sur une zone humide? |
| GUY 2 | La Guyonnière | GAUTHIER Philippe | La Guyonnière | Se renseigne sur le zonage de leur parcelle G 1368 : zonage A, Quelle possibilité d'extension pour un bâtiment annexe isolé ? |

Ces observations sont très variées, certaines très précises.

Pouvez-vous apporter les précisions utiles ?

Réponses de la communauté de communes (in extenso)

- *La nécessité de limiter la consommation d'espace agricole conduit à favoriser une plus grande densité dans les futurs quartiers d'habitation. La densité la plus forte se concentre dans les centres bourgs. Les quartiers pavillonnaires et les lotissements, dans les zones UC, bénéficient toutefois de règles permettant de préserver l'intimité. Ainsi, l'implantation en limite séparative n'est pas obligatoire et au-delà d'une profondeur de 15m, l'implantation en limite séparative ne peut se faire que pour des constructions en rez-de-chaussée.*
- *Dans le cadre de l'aménagement de l'extension de la zone d'activités du Point du Jour, des transitions seront prévues pour préserver le village de la Fromagère des nuisances induites par la présence des entreprises. L'aménagement prévoira des zones tampons, des espaces verts et privilégiera tant que possible de localiser les équipements et ouvrages techniques au plus proche du village pour créer un écran entre la zone d'activités et les habitations. Une attention particulière sera prévue dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activités afin de concilier la protection de la vie des habitants, la préservation des espaces agricoles et naturels ainsi que le développement des activités économiques sur territoire.*
- *La volonté d'interdire les activités de restauration dans les zones d'activités reflète la politique volontariste de la collectivité de préserver la restauration existante dans les centres bourgs et d'en favoriser le développement, ces activités participant au même titre que les commerces à la dynamisation des centres. Les activités de restauration sont donc privilégiées en centre bourg et interdites dans les zones d'activités, à l'exception des zones UES qui sont situées dans le prolongement des centres. La restauration déjà existante dans les zones peut toutefois se développer sous certaines conditions.*
- *La construction de hangars de stockage, avec des panneaux photovoltaïques, est autorisée en zone agricole sous réserve que le local soit à destination de l'agriculture, que le bénéficiaire soit exploitant, et que la construction se localise à proximité du siège d'exploitation afin de limiter le mitage de l'espace agricole. Pour tout autre usage, la construction devra se situer dans les zonages autorisant ce type d'activité.*
- *Le code de l'urbanisme indique que les zones agricoles et naturelles ne peuvent accueillir, en dehors des STECAL, que des extensions mesurées des constructions existantes. Si la loi ne définit pas la taille d'une extension mesurée, la jurisprudence tend à la définir comme correspondant à 30% de la surface existante. La CDPENAF et la Chambre d'Agriculture ont demandé à ce que le PLUi respecte cette proportion de 30% de l'emprise au sol existante afin de limiter l'impact sur la consommation d'espaces agricoles.*
- *La zone UCA est une zone urbanisée à vocation d'habitat qui ne limite pas la taille des extensions ou des annexes aux habitations.*
- *Les marges de recul par rapport aux routes départementales ont été édictées par l'Agence Routière*

Départementale en fonction du type de voie et de la zone traversée. Dans les zones urbaines, le recul de 30m sera limité à 0 ou 5m. Dans les autres zones (AU, A et N), le recul sera de 35m par rapport à l'axe de la voie.

- Un complément sera apporté au règlement écrit pour rappeler que les piscines, lorsqu'elles ne sont pas incluses dans la construction ou reliées à elle par un lien physique, constituent des annexes aux habitations. Par conséquent, dans les zones A et N, la piscine est comprise dans le total de 50m² de surface autorisée pour les annexes.
- Les remarques sur l'impossibilité de construire dans les villages ont fait l'objet de réponses à plusieurs reprises dans ce document et n'appellent pas d'observation supplémentaire.
- Toutes les zones d'activités aménagées sur le territoire communautaire font l'objet d'une étude d'impact et d'une loi sur l'eau, qui impose un débit de fuite minimal et permet de gérer la rétention des eaux pluviales. Les conséquences de l'artificialisation des sols sont donc entièrement gérées par les espaces et équipements mis en place dans les zones et ne nécessitent pas de limiter l'artificialisation des sols sur chaque parcelle. Cela permet la densification des constructions et la limitation de la consommation d'espace agricole.
- La demande d'accès aux monuments historiques privés est traitée au point 4.4.5.5 de ce document. S'agissant d'autres législations, le PLUi n'a pas compétence pour réglementer cette question, de même que les périmètres délimités des abords.
- Le règlement du PLUi, en dehors des espaces patrimoniaux protégés, permet différents types de toitures. Les pentes ne sont réglementées que dans le cas des toitures traditionnelles à double pente en tuiles. Les pelouses synthétiques ne sont pas réglementées.
- L'isolation par l'extérieur n'est pas interdite par le PLUi (en dehors des secteurs patrimoniaux où elle peut être contrainte pour des raisons de préservation de l'environnement architectural). Le code de l'urbanisme permet des dérogations aux règles d'implantation pour ajouter une isolation sur des bâtiments anciens. Toutefois, le code de l'urbanisme comme le PLUi ne règlent pas la question du débord de l'isolation par l'extérieur sur des terrains voisins ou sur le domaine public. Cette question relève du droit de la propriété.
- Les remarques sur l'impossibilité de construire dans les villages ont fait l'objet de réponses à plusieurs reprises dans ce document et n'appellent pas d'observation supplémentaire.
- L'application large de la règle des 100m pour la protection des exploitations agricoles est une demande de la chambre d'agriculture qui va dans le sens de la protection de l'activité agricole. Elle permet, même lorsqu'il ne s'agit pas d'un bâtiment d'élevage, de permettre l'évolution de ce bâti et donc de l'exploitation vers d'autres activités (élevage, ICPE...). Il ne semble pas pertinent de la remettre en cause.
- Les remarques sur l'impossibilité de construire dans les villages ont fait l'objet de réponses à plusieurs reprises dans ce document et n'appellent pas d'observation supplémentaire.
- La construction d'un logement de fonction en zone agricole pour un exploitant est une dérogation accordée pour permettre à l'exploitant d'être sur site pour répondre aux besoins de son activité. Le logement de fonction a, par principe, vocation à être cédé avec l'exploitation à un repreneur. Un exploitant ne peut justifier de la nécessité de créer 2 logements de fonction pour lui-même. Toutefois, dans le cas des GAEC et en fonction de l'organisation des astreintes, un logement de fonction par associé pourra être autorisé sur site, si l'activité le justifie.
- Par principe, une zone humide doit être préservée et tout projet sur un terrain qui comporte une zone humide doit être réfléchi pour limiter l'impact sur ce milieu. Conformément aux préconisations du SAGE, le PLUi reprend la démarche ERC : Eviter, Réduire, Compenser. Chaque projet doit donc s'attacher à éviter de toucher à une zone humide, réduire les impacts sur celle-ci, et si aucune autre solution n'est possible, compenser la zone humide supprimée par la construction.
- En zone agricole, les annexes isolées ne sont pas autorisées. Elles doivent être rattachées à une construction principale et se situer à moins de 20m de celle-ci, ceci afin d'éviter le mitage de l'espace agricole et de limiter les contraintes sur l'agriculture.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête souligne l'exhaustivité, la qualité et la précision des réponses apportées par le maître d'ouvrage et partage les arguments développés.

11.2.11 Les observations diverses

Les thèmes les plus représentés sont analysés ci-dessous.

11.2.11.1 L'avenir des villages

| N° | Commune concernée | Auteur | Ville | Observation |
|----------------|--------------------------|-------------------|---------------------------|--|
| BDM R 7 | La Boissière de Montaigu | GUERIN Jean Marie | Boissière de Montaigu | Déplore que le villages des Barres ne soit pas zoné AH, ce qui aurait permis de le valoriser et d'éviter la ruine. |
| BER19 | La Bernardière | LANDUREIN Hélène | La Bernardière | Demande de renseignements. Déplore que dans le cadre du PLUi l'entretien du Mingot ne soit pas prévu. |
| BRU R 1 | La Bruffière | JADIN Michel | La Bruffière | Interrogation sur l'avenir des bâtiments agricoles. Dont ceux des parcelles ZN15 & ZN16 |
| RD 003 | toutes | Anonyme | | Il faut réhabiliter les villages en permettant d'y construire. |
| RD 011 | toutes | Fauchard Paul | Saint Georges de Montaigu | Ce PLUi reflète la tendance actuelle de l'abandon du milieu rural . Alors pourquoi accepter ce plan qui sera une erreur pour l'avenir. |
| RD 029 | Toutes | LOZEAU Chloé | La Bruffière | De plus ne pas permette leur changement de destination entraîne la mort de certains villages. Le choix des bâtiments est étonnant? Les plans sont peu lisibles. |
| RD 080 | toutes | HUCHETTE Daniel | Saint Hilaire de Loulay | Conteste les objectifs du PLUi. Il ne faut pas abandonner les villages. Il demande que les secteurs AH soient beaucoup plus nombreux. Il conteste l'application de la règle "des 100 mètres" entre un bâtiment agricole et une habitation. |

Ce thème a été traité de manière générale au paragraphe 4.3.2. La communauté de communes apportera des précisions ponctuelles aux demandeurs.

Réponses de la communauté de communes (in extenso)

- *Le village des Barres à La Boissière de Montaigu ne répond pas aux critères de qualification des STECAL AH, notamment en raison de l'absence de réseau d'assainissement collectif et de la présence d'un périmètre de réciprocité avec l'exploitation agricole voisine. Il ne peut donc pas être zoné AH.*
- *L'entretien du ruisseau du Maingot n'est pas un sujet réglementé dans le cadre d'un plan local d'urbanisme. Il sera évoqué dans les actions menées par la collectivité dans le domaine de la gestion des eaux.*
- *Les réflexions sur les possibilités de construction dans les villages, le pastillage et les STECAL ont déjà fait l'objet de plusieurs réponses dans les paragraphes précédents. L'application large de la règle des 100m pour la protection des exploitations agricoles est une demande de la chambre d'agriculture qui va dans le sens de la protection de l'activité agricole. Elle permet, même lorsqu'il ne s'agit pas d'un bâtiment d'élevage, de permettre l'évolution de ce bâti et donc de l'exploitation vers d'autres activités (élevage, ICPE...). Il ne semble pas pertinent de la remettre en cause.*

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête partage les réponses apportées.

11.2.11.2 Les liaisons douces

| N° | Commune concernée | Auteur | Ville | Observations |
|----------------|-------------------|---|--------|--|
| CGD R13 | Cugand | Messieurs MAISONNEUVE, CHAUVEAU et FLORENT | Cugand | Sont venus s'informer sur les différents zonages existants au lieu-dit "Fouques" et sur les conséquences de la liaison douce envisagée ER 33 sur la parcelle AB 701. |

| N° | Commune concernée | Auteur | Ville | Observations |
|-----------------------|--------------------------|--|---------------------|--|
| COUR 08 | La Guyonnière | SCP CIRIER & ASSOCIES pour BOSSIS Raymonde | Les Sables d'Olonne | Le périmètre délimité autour du manoir de la Roche Thévenin prend en compte des bâtiments qui ne sont pas classés. Signale que des sentiers repérés sur le règlement graphique n'existent plus. Est prête à étudier le tracé de sentiers sur ses terres. |
| MTG R13 | Montaigu | CHEVAL René | Montaigu | Estime que le contournement Nord est sous dimensionné. Souligne la nécessité de voies piétonnes au-delà de la future zone de Leclerc |
| RD 006 | Cugand et la Bernardière | anonyme | | Pas de liaison douce entre Cugand et la Bernardière. Utilisation des parkings par le public. |
| RD 008 | Cugand | anonyme | | Propose un tracé de liaison douce. |
| RD 73 et RD 74 | Saint Hilaire de Loulay | CHEVAL René | Montaigu | La commune de Saint Hilaire de Loulay doit se réapproprier un chemin de la haute Boutrie à la Fuzelière. |
| RD 075 | Treize Septiers | CHEVAL René | Montaigu | Il faut prévoir des liaisons douces (piéton, voire chevaux pour passer sous la rocade. |

Réponses de la communauté de communes (in extenso)

- La liaison douce prévue au titre de l'emplacement réservé n°33 au village de Fouques à Cugand a pour objectif de créer un sentier permettant de rejoindre les bords de la Sèvre Nantaise.
- La question du classement des bâtiments du Manoir de la Roche Thévenin est étudiée au point 4.4.5.5. Les sentiers devront être étudiés avec la commune, certains pouvant être existants mais avoir été fermés. Un accès au site pourra être organisé.
- Le projet de contournement nord de l'agglomération a fait l'objet d'une étude d'impact comprenant notamment une étude de trafic, de manière à dimensionner les ouvrages pour qu'ils soient adaptés aux flux et assurent une fluidité de la circulation. Des voies piétonnes sont prévues pour rejoindre la future zone commerciale.
- Une continuité sous la forme de liaison douce est envisagée dans le cadre du projet de contournement de Cugand et permettra de rejoindre la Bernardière. Dès lors, les infrastructures projetées permettront de régler les problèmes de circulation. Du stationnement supplémentaire est prévu au niveau de la salle de la Doline à la Bernardière, dans le cadre du réaménagement extérieur du site.
- Sur la commune de Cugand, l'OAP n°16 prévoit de créer des cheminements doux, connectés aux cheminements existants, pour assurer une bonne desserte des quartiers avoisinants, notamment vers l'impasse de la Fontaine, sur la rue du Paradis et jusqu'au village de la Hynoire.
- Sur la commune de Saint-Hilaire de Loulay, le chemin évoqué de la Haute Boutrie à la Fuzelière n'est pas fermé et reste entièrement accessible. Il ne nécessite pas d'aménagement particulier.
- La maîtrise d'ouvrage du barreau de contournement est assurée par le Conseil Départemental de la Vendée. Les demandes de liaisons douces à créer lui seront transmises pour étude.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête souligne, de nouveau, l'exhaustivité, la qualité, la précision et la pertinence des réponses apportées par le maître d'ouvrage.

11.2.11.3 Les zones humides.

| N° | Commune concernée | Auteur | Ville | Observations |
|--------------|-------------------|------------------------|-------|--|
| BER25 | La Bernardière | indivision CAILLE-HERY | | Parcelles I 718 -716 -715. Se renseignent sur le zonage. S'étonnent de la dimension de la zone humide. |

| N° | Commune concernée | Auteur | Ville | Observations |
|----------------|-------------------|----------------|----------------|--|
| MTG R 8 | Montaigu | DURAND Michel | Montaigu | Propriétaire de la parcelle AI 521, regrette la cartographie d'une zone humide inexistante depuis la création de l'étang en 1975. |
| MTG R22 | Boufféré | BAILLET Jean | Boufféré | la mare située à ER N°10 alimente les douves du manoir. L'étang est oublié sur le plan. La faune et la flore sont très riches et le contournement les impactera. |
| RD 077 | La Bernardière | MOREAU Etienne | La Bernardière | L'inventaire des haies et des zones humides est incomplet. |
| TSP R29 | Toutes | BRENON Daniel | | Représentant LPO, membre de la CLE. S'oppose aux objectifs du PLUi car ne répond pas aux objectifs du SAGE. |

Réponses de la communauté de communes (in extenso)

- *Le tracé de la zone humide au Chemin du Verger à la Bernardière ne correspond pas à la réalité du terrain. Il sera corrigé de manière à respecter le contour de l'étang et de ses abords.*
- *La zone humide repérée rue de la Crêpelière à Montaigu s'explique par la présence d'un étang. Il ne semble pas qu'elle ait disparu. Les données seront vérifiées.*
- *Les zones humides au niveau de l'emplacement réservé n°10 à Boufféré seront vérifiées et complétées si nécessaire. Le projet de contournement sera supprimé du PLUi. Tout projet futur s'attachera à prendre en compte la question de l'impact sur la faune et la flore.*
- *Des diagnostics environnementaux ont été réalisés sur l'ensemble des communes pour recenser les haies et les zones humides, en s'appuyant sur les méthodologies développées par le SAGE. Une concertation a été réalisée avec les acteurs locaux, sous la forme de groupes de concertation, de manière à assurer la pertinence et l'exhaustivité des diagnostics.*
- *Les diagnostics ont été réalisés selon les méthodologies du SAGE. Des réponses ont déjà été évoquées aux points 3.3 et 4.2.*

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte des réponses apportées et des engagements du maître d'ouvrage.

11.2.11.4 Assainissement

| N° | Commune concernée | Auteur | Ville | Observations |
|----------------|--------------------------|-----------------|-------------------------|---|
| BER 4 | La Bernardière | DURAND Yvon | La Bernardière | Il y a déjà une concentration d'eaux pluviales à l'intersection de la route de Cugand et de la rue du Carouet, Qu'en sera-t-il avec l'aménagement de la zone 1 AUCA ? |
| MTG R26 | Saint Hilaire de Loulay | MERLET Frédéric | Saint Hilaire de Loulay | S'inquiète du développement de l'OAP 36. trafic routier, nuisances, assainissement. Demande à être associés |
| RD 010 | La Boissière de Montaigu | anonyme | | Il reste 3 maisons non raccordées au "tout à l'égout" au village les Pinsonnières |
| TSP29 | Toutes | BRENON Daniel | | Représentant de la LPO. Il dénonce la mauvaise qualité de l'eau, due à l'urbanisation et au mauvais fonctionnement des STEP |

Réponses de la communauté de communes (in extenso)

La concentration des eaux pluviales à l'intersection de la route de Cugand et de la rue du Carouet à la Bernardière ne constitue pas un problème dans le sens où les dispositifs d'évacuation ont été dimensionnés pour y répondre et fonctionnent correctement. L'urbanisation du secteur au nord de ce carrefour ne viendra pas ajouter de contrainte supplémentaire puisqu'il est prévu que les eaux pluviales soient évacuées par le nord de la zone 1AUCA.

La demande d'association des habitants du village de la Grande Barillère au projet de développement commercial de l'OAP n°36 a été évoqué plus haut au point 4.4.3.

Concernant l'assainissement de la rue de la Pinsonnière à La Boissière de Montaigu, les premières maisons ont été raccordées jusqu'au point le plus haut de la rue. Les autres maisons ne peuvent être raccordées en raison de la topographie (point haut, profondeur insuffisante, pente trop faible) qui impliquerait un coût de viabilisation trop important pour la collectivité. Cette absence de raccordement concerne plus d'une dizaine de maisons.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte des réponses du maître d'ouvrage.

Le représentant de la LPO émet de fortes critiques sur la qualité de l'assainissement. Le point le plus représentatif est pour lui, le phosphore. La communauté de communes dans sa réponse souligne les efforts accomplis et les projets à venir pour améliorer la qualité de l'eau.

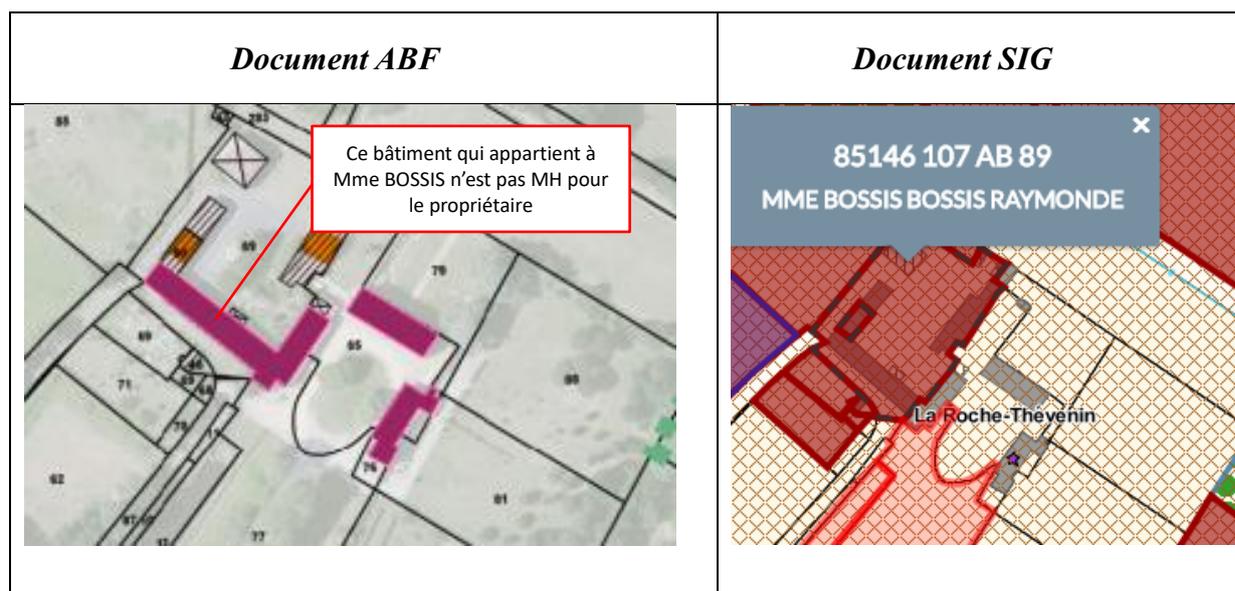
Les bilans disponibles sur le site du SAGE de la Sèvre nantaise illustrent cette évolution. Ainsi sur la station de Clisson L'Arsenal (en aval de Terres de Montaigu) le pourcentage de dépassements pour le phosphore est passé de 67% en 2008 à 17% en 2017. Pour les autres paramètres (nitrates, matières organiques) les résultats sont bons. Seul le niveau de pesticides est médiocre. Une action sur les pratiques agricoles et auprès des particuliers permettra d'améliorer ce dernier indicateur.

Cette évolution, continue résulte des actions engagées par le maître d'ouvrage. Les projets de nouvelles STEP amélioreront encore ce résultat.

11.2.11.5 Monuments historiques

| N° | Commune concernée | Auteur | Ville | Observations |
|---------|-------------------|------------------|--------|---|
| CGD R 1 | Cugand | FOUSSIER Patrick | Cugand | Renseignement sur les zonages .Avis favorable sur les abords des MH |
| RD 005 | toutes | anonyme | | Il faut permettre l'accès au M.H. privés. |

Le traitement de l'observation portant sur le manoir de la Roche Thévenin.



| N° | Commune concernée | Auteur | Ville | Observations |
|------------------|-------------------|--|---------------------|--|
| COUR 08 | La Guyonnière | SCP CIRIER & ASSOCIES pour BOSSIS Raymonde | Les Sables d'Olonne | Le périmètre délimité autour du manoir de la Roche Thévenin prend en compte des bâtiments qui ne sont pas classés. Signale que des sentiers repérés sur le règlement graphique n'existent plus. Est prête à étudier le tracé de sentiers sur ses terres. |
| COUR 08-1 | La Guyonnière | BOSSIS Raymonde | La Guyonnière | En complément de COUR 08. Vient préciser la localisation du bâtiment non classé. |

Réponses de la communauté de communes (in extenso)

Le classement et du manoir de la Roche Thévenin sera revu avec l'Architecte des Bâtiments de France qui a procédé à la délimitation des périmètres délimités des abords afin de répondre aux questions des propriétaires.

En ce qui concerne l'accès aux monuments historiques privés, il existe une obligation d'ouverture mais les propriétaires sont libres d'en fixer les conditions. Ce ne sont pas des éléments fixés par le code de l'urbanisme. Le PLUi comme la servitude des périmètres délimités des abords n'ont donc pas vocation à réglementer l'accès aux monuments historiques.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte des réponses du maître d'ouvrage.

S'agissant du manoir de la Roche Thévenin, l'erreur d'identification des bâtiments historiques semble manifeste.

11.2.11.6 Autres

| N° | Commune concernée | Auteur | Ville | Observations |
|----------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|--|
| COUR 05 | Montaigu | DURAND Michel | Montaigu | Indique une erreur de tracé limite communale MTG et SGM. Information sur des arbres. Souhaite installer un salon d'été sur l'étang. <i>Il convient de se rapprocher du courrier pour la localisation.</i> |
| BER 9 | Cugand | LANDUREIN Françoise | Cugand | SCI de 9 cailloux, zone A, S'interroge sur la constructibilité de petits abris provisoires pour les animaux (chevaux, moutons), signale que les murs en pierre du chemin vers l'église n'ont pas été répertoriés et que l'étang des parcelles AK 36 et 37 ne figure pas, |
| BRU R 5 | La Bruffière | Le ROCH de la COLLARDIERE | La Bruffière | Demande de renseignements. Il faut préserver les espaces naturels le long de la Sèvre Nantaise. |
| CGD R 2 | Cugand | M et Mme BARON | Cugand | Sont venus s'assurer du déclassement de leur parcelle. Sans observation. Demande de défrichage sur la parcelle AL 802 |
| MTG R 2 | Montaigu | GIRARDEAU Joseph | Montaigu | Voudrait savoir à quelle date sera mise en service la déviation de Montaigu. |
| RD 004 | toutes | anonyme | | Il faut réduire la consommation de terres agricoles. Agir tout d'abord sur les infrastructures et les zones d'activités. |
| RD 050 | Saint Georges de Montaigu | ALLAIN Gérard | Saint Georges de Montaigu | Demande de classement de coteaux en zone N. Ils y sont déjà. Demande d'inscription d'une fontaine du village de la Daunière comme élément protégé. |

| N° | Commune concernée | Auteur | Ville | Observations |
|-----------|----------------------------------|-------------------------|---------------------------|--|
| RD 056 | Saint Hilaire de Loulay | anonyme | | Une route ne figure pas sur le plan. C'est normal, aucune route n'y figure. |
| RD 058 | Cugand | MINART Thérèse | Treize Septiers | demande d'un parking sur le village de Fouques. |
| RD 076 | Boufféré | CROMBRUGGHE Christelle | Boufféré | Le contournement prévu impactera l'environnement. L'Orvoie, la Senardière ou les Bouillères devraient être signalés comme "lieux chargés d'histoire" |
| RD 083 | Toutes | JOLIVEL Guillaume | Treize Septiers | Dénonce la consommation de terres agricoles. Souhaite que les habitants des villages soient aidés. |
| RD 089 | Saint Hilaire de Loulay Montaigu | CHEVAL René | Montaigu | Conteste les aménagements et les parkings prévus dans le secteur de la gare. |
| SGM R 1 | Boufféré | Indivision TOUS-SAINT | Saint Georges de Montaigu | Sont propriétaires des parcelles ZE 112 et 113 à l'ORVOIE. Ces parcelles sont zonées N; L'exploitation commerciale des bâtiments et parkings pourra-t-elle continuer? Remarque faite que l'assainissement est sur la parcelle 113. |
| SHL R 2 | Saint Hilaire de Loulay | BUTON Olivier | Saint Hilaire de Loulay | Propriétaire au lieu-dit "Le Bois Pin" souhaite connaître la taille minimum des parcelles pour construire en cas de division de parcelle |
| SHL R 7-1 | Saint Hilaire de Loulay | MOREAU Jean | Pornic | Propriétaire des parcelles ZC 49 et 50 demandent que les bâtiments bénéficient du label "sites patrimoniaux remarquables" |
| SHL R20 | Saint Hilaire de Loulay | BOUDAUD Roselyne | Saint Hilaire de Loulay | Possède un certificat d'urbanisme pour la parcelle H 1758 zonée AH. Quel est le retrait par rapport à la voie, 15m comme le CU ou 5m comme le règlement de la zone A. |
| SHL R29 | Saint Hilaire de Loulay | MÉCHINEAU Marie-Chantal | Saint Hilaire de Loulay | Propriétaires des parcelles A245, 250 et 321 à la Sallerie zonées en A; S'étonnent de ne pas avoir de possibilités de restaurer ces bâtiments en habitation compte tenu de leur valeur patrimoniale (four à pain) |

Ci-dessus les observations qui n'entrent pas précisément dans les différents thèmes. La communauté de communes voudra bien y apporter les précisions utiles.

Réponses de la communauté de communes (in extenso)

- La limite graphique entre les communes de Montaigu et Saint-Georges de Montaigu fait effectivement apparaître des erreurs qui seront corrigées. Les arbres identifiés ne nécessitent a priori pas de protection particulière. Il s'agit d'une parcelle communale ayant pour vocation de créer un tampon vert entre les zones d'habitation, il n'a donc pas vocation à être urbanisé. Les servitudes identifiées par M. Durand sur sa parcelle ne la rendent pas inconstructible mais le projet devra en tenir compte.
- Concernant la demande sur La Bernardière, Les abris pour animaux ne sont pas autorisés dans la zone naturelle. Le petit patrimoine identifié sera par contre répertorié et l'étang ajouté à la cartographie.
- Les espaces situés le long de la Sèvre Nantaise ont fait l'objet d'un classement en zone naturelle de manière à les préserver. Des emplacements réservés ont été ajoutés afin de créer des cheminements permettant l'accès aux cours d'eau sans dénaturer les paysages.
- Le déclassement de l'espace boisé classé sur la partie haute de la parcelle AL 802 à Cugand a bien été réalisée. Le défrichement, en fonction du classement des parcelles, peut faire l'objet de déclarations auprès des services de l'Etat mais n'est pas organisé ou réglementé par le PLUi.
- Les travaux de réalisation du barreau de contournement de l'agglomération de Montaigu sont en

cours. La maîtrise d'ouvrage est assurée par le Conseil Départemental de la Vendée, qui prévoit une mise en service à l'horizon fin 2020 / début 2021.

- Les réflexions sur la consommation de terres agricoles ont déjà été évoquées précédemment dans ce mémoire et n'appellent pas de remarque complémentaire.*
- Les coteaux sur la commune de Saint-Georges de Montaigu sont classés en zone naturelle mais la protection d'espace boisé classé sera retirée. Il s'agit de fonds de parcelles et de jardins qui ont été plantés par les propriétaires sans essence remarquable. La fontaine du village de la Daunière sera par contre protégée au titre du petit patrimoine.*
- La route menant à la station d'épuration intercommunale sur la commune de Saint-Hilaire de Loulay n'apparaît pas sur le plan. L'aménagement a été réalisé sur des parcelles communales. Il s'agit d'une route privée à caractère provisoire. Son tracé sera mis à jour dès qu'elle sera définitive et intégrée au domaine public.*
- Le village de Fouques à Cugand possède déjà un parking aménagé en juin 2018 qui fonctionne correctement et répond aux attentes des habitants. Le village ne dispose pas d'autres espaces suffisants pour accueillir un autre équipement à vocation de stationnement.*
- Le projet de contournement de Boufféré sera supprimé des zonages du PLUi. Les lieux identifiés comme chargés d'histoire pourront être étudiés au moment de la définition d'un nouveau projet.*
- L'exploitation commerciale des parcelles de l'Orvoie à Boufféré pourra être poursuivie. Le classement en zone naturelle ne remet pas en cause les activités existantes et en permet une extension mesurée.*
- Le règlement du projet de PLUi ne prévoit pas de taille minimum pour les terrains à construire. Ces règles concernant les caractéristiques des terrains ont été supprimées du code de l'urbanisme par la loi ALUR.*
- Les parcelles du Moulin de l'Ecornerie à Saint-Hilaire de Loulay ainsi que leurs abords seront classés comme édifices remarquables au PLUi. La demande d'un label spécifique doit être faite auprès de l'organisme qui s'en occupe et n'est pas réglementée par le PLUi.*
- Le règlement de la zone agricole au PLUi prévoit un retrait minimum des constructions de 5m par rapport aux voies publiques. Le retrait de 15m applicable dans le PLU actuel ne sera plus appliqué, même si le pétitionnaire bénéficie d'un certificat d'urbanisme opérationnel en cours de validité. Le principe dans ce cas est d'appliquer la règle la plus favorable au projet.*
- Les bâtiments situés au village de la Sallerie à Saint-Hilaire de Loulay et zonés en agricole se trouvent être dans le périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole. Malgré leur valeur patrimoniale, un changement de destination de ces bâtiments en habitation représenterait une contrainte trop importante pour l'exploitation voisine. Ils n'ont donc pas été pastillés.*

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte des réponses et engagements du maître d'ouvrage.

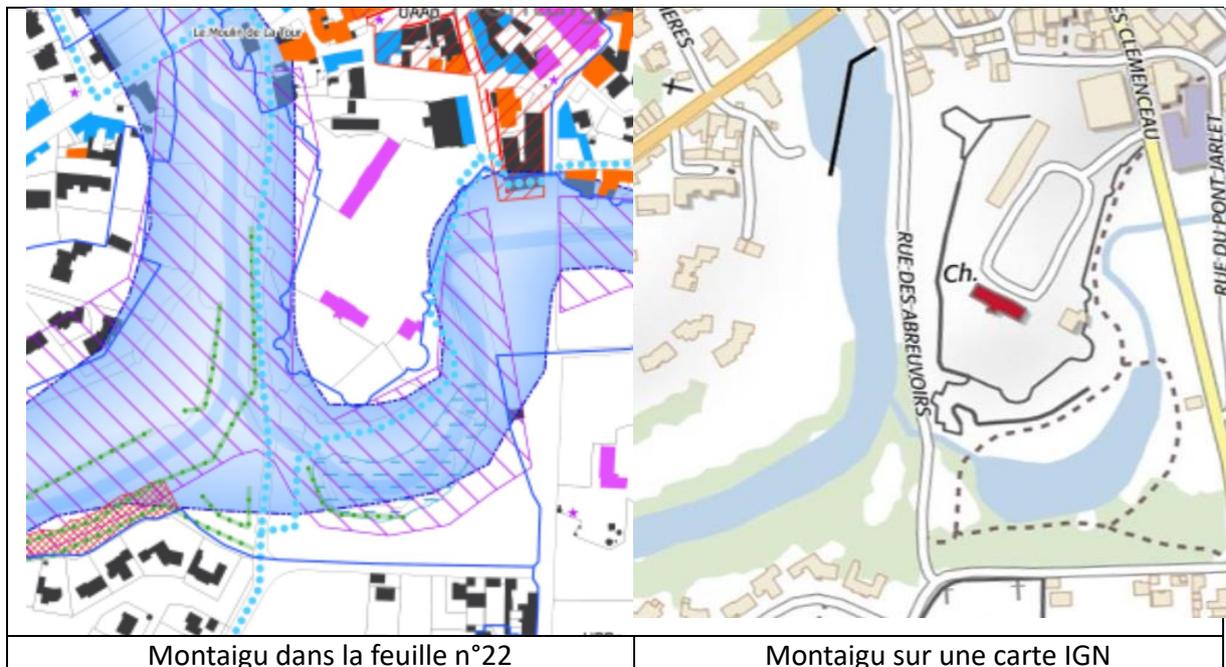
12 Les remarques de la commission d'enquête

12.1 Difficulté dans la lecture des plans.

12.1.1 Règlement graphique.

Les 29 feuillets A0 du règlement graphique forment un ensemble dont la lecture est très difficile. Le public, lors des permanences a souvent affirmé ne pas s'y retrouver. L'absence d'indications toponymiques, le fond de carte avec les parcelles cadastrales, la superposition de multiples couches, le découpage du territoire en 28 feuilles, tout cela nuit à une bonne compréhension. Même des personnes averties ont commis des erreurs de lecture.

Un exemple : Le risque de rupture de barrage surcharge certains secteurs. Or dans la partie écrite, on ne trouve mention de ce risque que dans le dossier de présentation, rien dans le règlement, rien dans les annexes. Quel peut être le rôle de cette surcharge sur les plans, si rien dans la partie écrite ne le renseigne.



De fait, ce règlement devient un document à destination de professionnels. Or, il s'adresse à tout le public y compris aux non spécialistes.
Par ailleurs, dans la légende des feuilles, il y a quelques oublis : limites communales, emplacements réservés.

• **Que comptez-vous faire pour rendre ce document accessible à tous ?**

Réponses de la communauté de communes (in extenso)

Les documents graphiques seront retravaillés avant approbation afin d'en faciliter la lecture. Les légendes seront complétées.

Des éléments seront également ajoutés au règlement écrit concernant les risques d'inondation (zones inondables, PPRi et rupture du barrage de la Bultière). Il apparaît donc nécessaire de les maintenir sur les documents graphiques. Mais ceux-ci seront retravaillés de manière à ce que cette information ne vienne pas entraver la bonne lecture des plans.

Position de la commission d'enquête

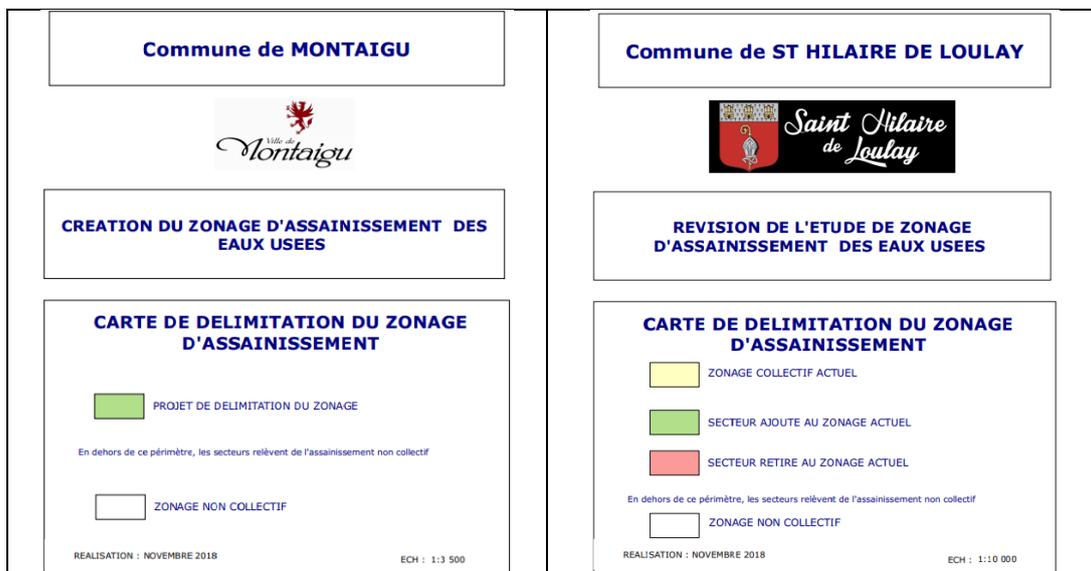
La commission d'enquête prend acte des engagements du maître d'ouvrage.

12.1.2 Zonage d'assainissement

Les plans des zonages d'assainissements sont plus clairs.

Quelques indications toponymiques seraient néanmoins les bienvenues. Il serait utile d'indiquer les stations d'épuration et les plans d'eau.

Pour la plupart des communes, il s'agit d'une révision de zonage, à Montaigu, c'est une création. La même couleur, (vert clair) a été retenue pour « projet de délimitation » et pour « ajouté au zonage actuel ».



Les légendes devraient être identiques.

Une couleur spécifique pour « projet de délimitation de zonage » rendrait le document plus lisible.

• **Envisagez-vous d'améliorer la lecture des plans de zonage d'assainissement ?**

Réponses de la communauté de communes (in extenso)

Les plans de zonage d'assainissement seront complétés afin d'en faciliter la lecture et l'orientation, notamment avec la toponymie.

Les légendes seront harmonisées et une couleur sera ajoutée pour le secteur « projet de délimitation de zonage ».

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte des engagements du maître d'ouvrage.

12.2 Consommation d'espaces agricoles.

La consommation future d'espaces agricoles par les emplacements réservés pour des projets de liaisons et de voirie est plus importante que la superficie de l'emplacement indiqué dans les plans. En coupant des parcelles, ces projets peuvent créer des unités trop petites pour être exploitées.

• **Comment comptez-vous réaliser ces projets sans trop morceler les propriétés agricoles ?**

Réponses de la communauté de communes (in extenso)

Les emplacements réservés concernés par cette remarque sont situés principalement sur les communes de Boufféré et Cugand.

Dans le cas de Boufféré, les emplacements réservés envisagés pour la voirie au sud du bourg seront supprimés (voir réponse au point 4.3.1). Ce projet, s'il est amené à être reprogrammé dans l'avenir, sera étudié dans son tracé et ses impacts en concertation avec le monde agricole.

Sur la commune de Cugand, les emplacements réservés pour des continuités douces ont été travaillés pour limiter l'impact sur les exploitations agricoles. Le tracé de l'emplacement n°28 par exemple a déjà été modifié pour éviter le morcellement des terres tout en préservant également l'intimité des habitations voisines et en tenant compte des contraintes du terrain.

Les emplacements réservés seront toutefois réinterrogés au cas par cas pour optimiser, dans la mesure du possible, leur tracé. La réalisation des projets s'effectuera en concertation avec la profession agricole.

Position de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte des engagements du maître d'ouvrage ; elle note en particulier que le projet de contournement de Boufféré sera reprogrammé et que les emplacements réservés qui y sont dédiés sont supprimés.

C'est une décision d'une grande sagesse et empreinte de bon sens.

Les conclusions et avis de la commission d'enquête portant sur le projet de PLUi, le zonage d'assainissement des eaux usées et les périmètres des abords des monuments historiques font l'objet d'un document séparé conformément aux dispositions de l'article 20 du décret 85-453 du 23 avril 1985.

Fait à La Roche sur Yon, le 20/05/2019.

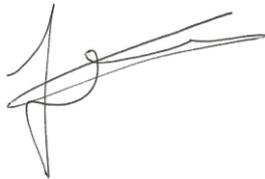
Jean-Marie BARCAT

Président de la commission d'enquête



Jacques DUTOUR

Commissaire enquêteur



Claude MATHIEU

Commissaire enquêteur



ANNEXES

- 1. LISTE DES OBSERVATIONS, classées par n° d'enregistrement,**
- 2. LISTE DES OBSERVATIONS SANS DEMANDE PARTICULIERE,**
- 3. PV DE SYNTHESE,**
- 4. MÉMOIRE EN RÉPONSE.**

Annexe 1

| N° | Commune concernée | Date | Auteur | Ville | Observations |
|----------------|--------------------------|---------|---|--------------------------|---|
| BDM R 1 | La Guyonnière | 22-mars | CLENET Nathalie BONNET Ugo | La Bruffière | Pourquoi deux bâtiments semblables ne sont identifiés pour un changement de destination sur la parcelle ZA 84, A relier COUR 01 |
| BDM R 2 | Treize Septiers | 22-mars | THIBAUT Maurice & Mme | Boissière de Montaigu | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| BDM R 3 | La Boissière de Montaigu | 2-avr. | DURANDET Brice | Boissière de Montaigu | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| BDM R 4 | La Boissière de Montaigu | 2-avr. | PASQUIER Patrice et BAUMARD | Boissière de Montaigu | Se renseignent sur la parcelle C 102; zonée 1AUCA et UCA. Sans observation |
| BDM R 5 | La Boissière de Montaigu | 2-avr. | CHAIGNEAU | Boissière de Montaigu | Demande de changement de zone pour les parcelles : AB 69,70 et 72 |
| BDM R 6 | La Boissière de Montaigu | 2-avr. | CHAILLOU Odile YOU Marie Thérèse | Boissière de Montaigu | Demande de renseignements. Pas d'observation. A relier à l'observation BDM R3 |
| BDM R 7 | La Boissière de Montaigu | 2-avr. | GUERIN Jean Marie | Boissière de Montaigu | Déplore que le villages des Barres ne soit pas zoné AH, ce qui aurait permis de le valoriser et d'éviter la ruine. |
| BDM R 8 | Treize Septiers | 2-avr. | ARRIVE Pierre, Yannick et Guillaume | Treize Septiers | Compléments à l'observation dématérialisée N°7 Vont préciser leurs demandes sur le registre dématérialisé |
| BER 1 | La Bernardière | 26-mars | MARTIN Jacky | La Bernardière | Demande que la zone AH englobe les parcelles D 345 et 233 |
| BER 2 | La Bernardière | 26-mars | MABIT Pierre | La Bernardière | Demande que la zone AH englobe les parcelles D 232 |
| BER 3 | La Bernardière | 26-mars | VINET Bernard | Boufféré | souhaite que les parcelles D 165, 387, 388, 163, 538 soient classées en AH ainsi que les parcelles E 209, 201, et 217 en partie ,un courrier de 3 pages est déposé, |
| BER 4 | La Bernardière | 26-mars | DURAND Yvon | La Bernardière | Il y a déjà une concentration d'eaux pluviales à l'intersection de la route de Cugand et de la rue du Carouet, Qu'en sera-t-il avec l'aménagement de la zone 1 AUCA ? |
| BER 5 | La Bernardière | 26-mars | CAILLE Jean-Luc | La Bernardière | Demande que ses parcelles I 715 ET 716 soient classées en zone UCA et non N |
| BER 6 | La Bernardière | 26-mars | CHIRON Jocelyne | La Bernardière | Est venu consulter le registre, pas d'observation |
| BER 7 | La Bernardière | 26-mars | CAILLE Philippe et monique épouse HERY | La Bernardière | Les parcelles I 717 et 718 sont zonées pour partie en N et pour partie en UCA, Pourquoi ? Demande que ces 2 parcelles soient entièrement classées en UCA, |
| BER 8 | La Bernardière | 26-mars | MOREAU Laurent | La Bernardière | Plusieurs observations, Difficulté de lire les plans, Identification de haies erronées, Opposition à l'ER N° 5, Dépôt sauvage de déchets au "Plessis Viau" souhaite dépollution, Accès à ses parcelles difficiles,,, |
| BER 9 | Cugand | 26-mars | LANDUREIN Françoise | Cugand | SCI des 9 cailloux, zone A , S'interroge sur la constructibilité de petits abris provisoires pour les animaux (chevaux, moutons),signale que les murs en pierre du chemin vers l'église n'ont pas été répertoriés et que l'étang des parcelles AK 36 et 37 ne figure pas, |
| BER10 | La Bernardière | 26-mars | IZACARD Sophie | La Bernardière | Division parcellaire envisagée sur la parcelle I 683 zonée AH,attend la validation du PLUi, pas d'observation, |
| BER11 | La Bernardière | 13-avr. | LECLAIR Denis | La Bernardière | Demande qu'une parcelle zonée A et N soit constructible. Dent creuse au village de la Coupillière. ZB 77. |
| BER12 | La Boissière de Montaigu | 18-avr. | M. et Mme GOURAUD | La Boissière de Montaigu | Renseignements pas d'observation |
| BER13 | La Guyonnière | 18-avr. | TOUVRON David | La Guyonnière | Demande possibilité changement destination. Actuellement zoné UEP. Relier RD35 |
| BER14 | Cugand | 18-avr. | BROCHARD Daniel | Cugand | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| BER15 | La Bruffière | 18-avr. | LIMOUSIN Denis et Denise | La Bruffière | Déplorent que leurs parcelles soient classées A et Ap. |
| BER16 | La Bernardière | 18-avr. | TRANCHET Antoine | La Bernardière | Ne comprend pas pourquoi les parcelles OD 203 -204 - 205 -206 ne sont pas intégrées à la zone AH |
| BER17 | Saint Hilaire de Loulay | 18-avr. | DURAND Michel | St Hilaire de Loulay | Renseignements pas d'observation |

| N° | Commune concernée | Date | Auteur | Ville | Observations |
|---------|-------------------------|---------|---|-------------------------|--|
| BER18 | La Guyonnière | 18-avr. | PINEAU Vincent | | Demande une extension de la zone AH de façon que les parcelles AL 292-290-299 soient entièrement incluses. |
| BER19 | La Bernardière | 18-avr. | LANDUREIN Hélène | La Bernardière | Demande de renseignements. Déploire que dans le cadre du PLUi l'entretien du Mingot ne soit pas prévu. |
| BER20 | | 18-avr. | SCHMITT Franck | | Approuve le classement de son installation. Déploire que cela n'ait pas été effectué avant. |
| BER21 | Saint Hilaire de Loulay | 18-avr. | PAVAGEAU Gildas | Saint Hilaire de Loulay | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| BER22 | Toutes | 18-avr. | HUCHETTE Daniel | Saint Hilaire de Loulay | Conteste la réglementation du PLUi qui va conduire à la désertification des bourgs. A relier RD 80 |
| BER23 | | 18-avr. | MENARD Michel | TORFOU | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| BER24 | La Bernardière | 18-avr. | anonyme | | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| BER25 | La Bernardière | 18-avr. | indivision CAILLE-HERY | | Parcelles I 718 -716 -715. Se renseignent sur le zonage. S'étonnent de la dimension de la zone humide. |
| BER26 | La Bernardière | 18-avr. | MOREAU Etienne | La Bernardière | S'assure que la remarque sur le RD a été enregistrée. |
| BFF R 1 | Boufféré | 25-mars | GIRAUDEAU Michel et Annie | Boufféré | demande de renseignements. Regrette que leur terrain reste en secteur A |
| BFF R 2 | Boufféré | 25-mars | DUGAST Jean Luc CHANSON Gabrielle LECHAT Marie Odette | Boufféré | Demande de déplacement de la limite AH - A de façon à englober leur parcelle. ZL 20 |
| BFF R 3 | Boufféré | 25-mars | Mme BEAUPERE M. CHEVALIER Mme et M CROMBRUGGHE | Boufféré | Conséquences économiques et environnementales de l'emplacement réservé N°14 |
| BFF R 4 | Boufféré | 25-mars | MERLET Michel | Boufféré | Demande de renseignements. Approuve l'ER N°8. Bon pour la sécurité. Regrette qu'une de ses parcelles passe en A. |
| BFF R 5 | Boufféré | 25-mars | BOISSEAU Catherine | Boufféré | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| BFF R 6 | Boufféré | 25-mars | DELAGE Bernard | Boufféré | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| BFF R 7 | Boufféré | 25-mars | TERRIEN Patrick | Boufféré | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| BFF R 8 | Boufféré | 25-mars | Mme COULONNIER | Boufféré | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| BFF R 9 | Boufféré | 25-mars | MAGRE Lydie AUBRY Geneviève | Carquefou Nantes | Demande de passer parcelle ZI 48 en NL A relier MTG R14 |
| BFF R10 | Boufféré | 25-mars | DURAND Georges | Boufféré | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| BFF R11 | Boufféré | 25-mars | M & Mme RICHARD | Boufféré | Demande de renseignements sur le règlement. Pas d'observation. |
| BFF R12 | Boufféré | 25-mars | GUILLOIN Renée | Boufféré | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| BFF R13 | Boufféré | 25-mars | DUGAST André | Boufféré | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| BFF R14 | Boufféré | 25-mars | BARRETEAU Roland et Claude | Boufféré | Déplorent que leur terrain soit zoné A, alors que récemment des maisons ont été construites à proximité. |
| BFF R15 | Boufféré | 25-mars | M & Mme COUSSEAU | Boufféré | Les prescriptions pour développer la densité nuisent à l'intimité. |
| BFF R16 | Boufféré | 25-mars | RINEAU Eugène et Louis | Boufféré | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| BFF R17 | Boufféré | 25-mars | M. & Mme ROIRAND Michel | Boufféré | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| BFF R18 | Boufféré | 25-mars | | | Signale la présence de ruines dans des parcelles. |
| BFF R19 | Boufféré | 25-mars | M. & Mme BRIEAU Jacques | Boufféré | Demande de déplacement de la limite Ap - A pour protéger le jardin. |
| BFF R20 | Boufféré | 25-mars | FERDJIOU Michel | Boufféré | Demande qu'un bâtiment soit repéré pour un changement de destination |

Enquête publique unique PLUi de « Terres de Montaigu »

Décision TA Nantes n° E18000324/44 en date du 16 janvier 2019
Arrêté intercommunal n° ATDMAD-19-007 en date du 11 février 2019

| N° | Commune concernée | Date | Auteur | Ville | Observations |
|----------------|-------------------------|---------|--|----------------------|---|
| BFF R21 | Boufféré | 25-mars | | | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| BFF R22 | Boufféré | 25-mars | M. CAILLET Bernard | Boufféré | Inquiet par le projet de voie de contournement. ER N°14 |
| BFF R23 | Boufféré | 25-mars | DUGAST Michael | Boufféré | Voudrait que tout son terrain à la Patissière soit constructible. Tout le village est es secteur A. |
| BFF R24 | Boufféré | 4-avr. | MERLET Michel | Boufféré | Demande qu'une partie de la parcelle ZS 93 qui supporte l'ER n°8 soit constructible. |
| BFF R25 | Saint Hilaire de Loulay | 4-avr. | MOREAU Jean | St Hilaire de Loulay | Demande qu'un vaste secteur autour du oulin de l'Ecornerie passe de N à NTP. Cela pour mettre en valeur de ce site remarquable. Parcelles ZC 49-50-78-102-103-104-105-106-107-108 |
| BFF R26 | Saint Hilaire de Loulay | 4-avr. | FAUCHARD Annie | Boufféré | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| BFF R27 | Boufféré | 4-avr. | BARRETEAU Roland | Boufféré | En lien BFF R14 Demande de renseignements. Pas d'observation |
| BFF R28 | Boufféré | 4-avr. | GIRARD Francis | Boufféré | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| BFF R29 | Boufféré | 4-avr. | RICHARD Patrice | Boufféré | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| BFF R30 | Boufféré | 4-avr. | CLENET Marcel | Boufféré | Demande que les parcelles ZC 7-383-384 soit classées constructibles. Elles sont à proximité immédiate d'une zone d'habitation. |
| BFF R31 | Boufféré | 4-avr. | PINEAU Pauline | La Guyonnière | Conteste le zonage A de la parcelle ZE 57 |
| BFF R32 | Boufféré | 4-avr. | PINEAU Emile | BOUSSAY | Conteste le zonage A de la parcelle ZE 59 |
| BFF R33 | Boufféré | 4-avr. | M. Mme GUICHETEAU André | Bouffère | Estiment que la grange et l'écurie de leur parcelle A 1139 mérite d'être réhabilitée. |
| BFF R34 | Boufféré | 4-avr. | BRAUD Jean Marc BRAUD Jean Yves | Mouilleron le captif | Contestent que leur parcelle ZP 51, constructible précédemment, également constructible dans le premier projet de PLUi soit maintenant en secteur A. Elle dispose de tout ce qu'il faut pour y installer une zone d'activités. |
| BFF R35 | Boufféré | 4-avr. | AUGEREAU Marie françoise | | Conteste le zoange de sa propriété. Un courrier sera adressé. |
| BFF R36 | Boufféré | 4-avr. | FILLAUDEAU Alain pour FILLAUDEAU Luc et N GUYEN Claire | Boufféré | Demande que la parcelle ZL 77 à la Fromagère soit constructible. Elle est zonée A. Le village est zoné Ap. |
| BFF R37 | Boufféré | 4-avr. | BAUDRY Girard | St Hilaire de Loulay | Demande que la limite AN - UACp soit déplacées de façon à englober totalement les parcelles ZM 63,64 et 65 |
| BFF R38 | Boufféré | 4-avr. | CHAILLOU Ludovic GUILLON Lucien | Boufféré | Contestent les ER N° 15 et 9. Impactent leur exploitation. Contestent l'OAP N°29. A relier RD 30 et COUR 04 |
| BFF R39 | Boufféré | 4-avr. | ROUSSEAU Marie Christine | Boufféré | A rapprocher de SHL 1 et de CGD R4 |
| BFF R40 | Boufféré | 4-avr. | CHAILLOU Ludovic | Boufféré | Demande qu'une zone tampon paysagée de 30 mètres soit instituée entre sa propriété et les bâtiments de l'OAP N° 29 zonée 1 AUEI |
| BFF R41 | Boufféré | 4-avr. | M, & Mme, BROSSET | Boufféré | Exploitants du SuperU S'interroge sur la division de lmeur propriété AUEC et UE, Un courrier va suivre. |
| BFF R42 | Saint Hilaire de Loulay | 4-avr. | HERVOUET | | demande de renseignements. Pas d'observation. |
| BFF R43 | Boufféré | 4-avr. | BROSSEAU Serge | Boufféré | Demande que les bâtiments des parcelles E 158-572-570 soient pastillées pour un changement de destination. Bâtiments sur cave voutée. |
| BRU R 1 | La Bruffière | 22-mars | JADIN Michel | La Bruffière | Interrogation sur l'avenir des bâtiments agricoles. Dont ceux des parcelles ZN15 & ZN16 |
| BRU R 2 | La Bruffière | 22-mars | DURET | La Bruffière | Ne comprennent pas pourquoi le bâtiment de la parcelle YP 105 ne peut pas changer de destination. Il remplit tous les critères. |

| N° | Commune concernée | Date | Auteur | Ville | Observations |
|----------------|-------------------|---------|--|--------------|---|
| BRU R 3 | La Bruffière | 22-mars | GANACHAUB Benoît | La Bruffière | A eu un refus de PC pour une extension au motif qu'elle dépasse les 30%. Déploire que le PLUi maintienne cette règle. Cela défavorise les petits bâtiments. Il devrait y avoir un minimum possible. |
| BRU R 4 | La Bruffière | 22-mars | Pineau Joël | La Bruffière | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| BRU R 5 | La Bruffière | 22-mars | Le ROCH de la COLLARDIERE | La Bruffière | Demande de renseignements. Il faut préserver les espaces naturels le long de la Sèvre Nantaise. |
| BRU R 6 | La Bruffière | 22-mars | NEAU Pierre | La Bruffière | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| BRU R 7 | La Bruffière | 4-avr. | BOURNEL Raymond | La Bruffière | Propriétaire de la parcelle YC 9 zonée en A. Demande le zonage U |
| BRU R 8 | La Bruffière | 4-avr. | DURAND Michel | La Bruffière | Président de la FNSEA locale. Il conforte l'avis de la Chambre d'agriculture. |
| BRU R 9 | La Bruffière | 4-avr. | BOUDAUD Jean Yves | La Bruffière | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| BRU R10 | La Bruffière | 4-avr. | DURAND Robert | La Bruffière | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| BRU R11 | La Bruffière | 4-avr. | BARRE Roger | La Bruffière | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| BRU R12 | La Bruffière | 4-avr. | DAVID Paul | La Bruffière | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| CGD R 1 | Cugand | 18-mars | FOUSSIER Patrick | Cugand | Renseignement sur les zonages .Avis favorable sur les abords des MH |
| CGD R 2 | Cugand | 18-mars | M et Mme BARON | Cugand | Sont venus s'assurer du déclassement de leur parcelle. Sans observation. Demande de défrichement sur la parcelle AL 802 |
| CGD R 3 | Cugand | 18-mars | LEBRUN Patrick | Cugand | Le propriétaire est venu s'assurer du zonage de la parcelle AM 532, sans observation. |
| CGD R 4 | Cugand | 18-mars | Agence Immobilière du Château (Basile RICHARD) | Cugand | L'agence agit pour les conjoints DURAND, lieu-dit "le Frégon"; Observation sur le registre dématérialisé à venir: emprise de l'espace réservé 28. |
| CGD R 5 | Cugand | 18-mars | BRETAUDEAU Gérard | Cugand | Demande que sa parcelle AB 364 soit fléchée pour lui permettre d'en changer la destination |
| CGD R 6 | Cugand | 18-mars | BÉRANGER Jean-Pierre | Cugand | Est venu consulter le zonage de sa parcelle, sans observation. |
| CGD R 7 | Cugand | 18-mars | LE DREAN Antoine | Cugand | Annonce une observation sur le registre dématérialisé sur l'OAP n°8 |
| CGD R 8 | Cugand | 18-mars | TARRAUD Guy | Cugand | Annonce une observation groupée avec les voisins sur le registre dématérialisé sur l'OAP n°8 |
| CGD R 9 | Cugand | 18-mars | GUINAUDEAU Daniel | Cugand | Souhaite que la parcelle AD 30 soit intégralement classée en UCA |
| CGD R10 | Cugand | 18-mars | POTTIER Ludovic | Cugand | Est venu consulter le zonage, sans observation. |
| CGD R11 | Cugand | 18-mars | Madame CORNU | Cugand | Propriétaire au lieu-dit "Fouques", elle annonce une observation sur le registre dématérialisé pour demander un changement de zonage de N en U. |
| CGD R12 | Cugand | 18-mars | CAPITAINE Michel | Cugand | Est venu consulter le zonage, sans observation. |
| CGD R13 | Cugand | 18-mars | Messieurs MAISONNEUVE, CHAUVEAU et FLORENT | Cugand | Sont venus s'informer sur les différents zonages existants au lieu-dit "Fouques" et sur les conséquences de la liaison douce envisagée ER 33 sur la parcelle AB 701. |
| CGD R14 | Cugand | 19-mars | Madame JOLY Twiggy, Société NOVIMO de NANTES | Cugand | A rapprocher de SHL 1 et de CGD R4 |
| CGD R15 | Cugand | 28-mars | Madame DUGAST Madeleine | Cugand | Se renseigne sur le zonage de la parcelle AE 200 dont elle est propriétaire. Cette parcelle est classée en UCA |
| CGD R16 | Cugand | 28-mars | BRETAUDEAU André | Cugand | Conteste les espaces réservés 27 et 28, consommateurs d'espaces agricoles et qui ne sont pas d'utilité publique, les dessertes de l'ancienne usine se faisant par le village Hucheloup |
| CGD R17 | Cugand | 28-mars | MÉCHINAUD Jean, Mesdames MOUILLE et DUPOIRON; | Cugand | Demandent que leurs parcelles AD 648, 451 et 518 situées au Bordage et zonées en 2AUCA soient dès maintenant constructibles |

| N° | Commune concernée | Date | Auteur | Ville | Observations |
|------------------|---------------------------|---------|--|-----------------------------|---|
| CGD R18 | Cugand | 28-mars | BRETAUDEAU André | Cugand | Au sujet de l'OAP 16; à rapprocher de l'observation TSP 20 et de la CGD R 17. Semble plus judicieux de faire une OAP sur les 3 parcelles du bordage et de classer les terrains de l'OAP 16 en 2 AUCA |
| CGD R19 | Treize Septiers | 28-mars | BERTIN Jean-Luc | Cugand | Demande que la grange sise sur la parcelle ZB 73 soit estampillée comme pouvant en changer la destination |
| CGD R20 | Cugand | 28-mars | LHOMMEAU Loïc | Saint Crespin /Moine | Propriétaire de la parcelle AB 573, il vient s'assurer de la possibilité d'y construire un hangar de stockage avec panneaux photovoltaïques. Demande le classement des parcelles AB 484 et AC 88 en constructible. |
| COUR 01 | La Guyonnière | 26-mars | Clenet Nathalie BONNET Ugo | La Boissière de Montaigu | Pourquoi deux bâtiments semblables ne sont identifiés pour un changement de destination sur la parcelle ZA 84, A relier BDM R01 |
| COUR 02 | Cugand | 29-mars | Le Drean Antoine | Cugand | Critique les objectifs de densification dans l'OAP N°8. Il estime qu'ils vont à l'encontre des objectifs du PADD, En lien RD 12 et CGD R7 |
| COUR 03 | Boufféré | 8-avr. | BIRON Michel | Soulans | Conteste l'OAP N°14 (contournement Boufféré) Ne veut pas perdre ses terres. En lien MTG R10 |
| COUR 04 | Boufféré | 10-avr. | SCEA Les Grives aux Loups | Boufféré | Contestent les ER N° 15 et 9. Impactent leur exploitation. Contestent l'OAP N°29 A relier RD 30 et BFF R38 |
| COUR 05 | Montaigu | 12-avr. | DURAND Michel | Montaigu | Indique une erreur de tracé limite communale MTG et SGM. Informa tion sur des arbres. Souhaite installer un salon d'été sur l'étang. |
| COUR 06 | Saint Georges de Montaigu | 12-avr. | SALLE Serge | Saint Georges de Montaigu | Demande que la parcelle AL 132 soit classée constructible (AH). Estime que certaines parcelles classées AH devraient être en A. A relier COUR 07 |
| COUR 07 | Saint Georges de Montaigu | 12-avr. | | Saint Georges de Montaigu | Demande que la parcelle AL 131 soit classée constructible (AH). A relier COUR 06 |
| COUR 08 | La Guyonnière | 15-avr. | SCP CIRIER & ASSOCIES pour BOSSIS Raymonde | Les Sables d'Olonne | Le périmètre délimité autour du manoir de la Roche Thévenin prend en compte des bâtiments qui ne sont pas classés. Signale que des sentiers repérés sur le règlement graphique n'existent plus. Est prête à étudier le tracé de sentiers sur ses terres. |
| COUR 08-1 | La Guyonnière | 17-avr. | BOSSIS Raymonde | La Guyonnière | En complément de COUR 08. Vient préciser la localisation du bâtiment non classé. |
| COUR 09 | Saint Georges de Montaigu | 17-avr. | GRATON Joël | Saint Georges de Montaigu | Demande que les parcelles B 169 et B249 soient constructibles. Deviennent AH. |
| COUR 10 | La Guyonnière | 17-avr. | BROCHARD Henri | Mauges sur Loire | Demande parcelles AN 14- AN13- AN15 soient classées constructibles. Jouxtent un secteur pavillonnaire. |
| COUR 11-1 | Saint Hilaire de Loulay | 18-avr. | AUGEREAU Marie française | Boufféré | Demande de passer 2 parcelles classées N en constructible. J569 - J99 |
| COUR 11-2 | La Guyonnière | 18-avr. | AUGEREAU Marie française | Boufféré | AN 7 - 8 - 12 -16 |
| GUY 1 | La Guyonnière | 26-mars | BONNET Basile | La Guyonnière | Vérifie le zonage de la parcelle AO 70, parcelle avec 2 zonage : N et UCA, espère construire sur la partie UCA , Problème d'accès, |
| GUY 2 | La Guyonnière | 26-mars | GAUTHIER Philippe | La Guyonnière | Se renseigne sur le zonage de leur parcelle G 1368 : zonage A, Quelle possibilité d'extension pour un bâtiment annexe isolé ? |
| GUY 3 | La Guyonnière | 26-mars | GAUTHIER Marie-Madeleine | La Guyonnière | Propriétaire des parcelles G 626, 1600, 269, en zone A, Ne comprend pas pourquoi "le Gimbaud" dispose d'un zonage A alors qu'un certificat d'urbanisme positif avait été accordé en 2010, 1 document déposé, |
| GUY 4 | La Guyonnière | 26-mars | BROSSARD Bernard | La Guyonnière | propriétaire de la parcelle A 455 en zone A ,parcelle entourée de murs en pierre non exploitable par l'agriculture ,demande le classement en zone constructible |
| GUY 5 | La Guyonnière | 26-mars | DRAPEAU Danièle | Mareuil | Se renseigne sur le zonage de sa propriété cadastrée AI 320 : zonage UCA, pas d'observation |

| N° | Commune concernée | Date | Auteur | Ville | Observations |
|---------|---------------------------|---------|--|---------------------------|--|
| GUY 6 | La Guyonnière | 26-mars | GAUTHIER Damien | La Guyonnière | Souhaite réaliser un changement de destination sur la parcelle G 53 afin que la grange puisse permettre la réalisation d'un accueil intergénérationnel, un document déposé |
| GUY 7 | La Guyonnière | 26-mars | LANOË Elise | La Guyonnière | S'interroge sur l'accès de la parcelle AO 70 (cf GUY 1), pense que l'absence d'accès rend la parcelle inconstruc-tible malgré un classement partiel en UCA |
| GUY 8 | La Guyonnière | 26-mars | CHEVALIER Bernard | La Guyonnière | Propriétaire de la parcelle A 688 en zone A, souhaite détacher un morceau de cette parcelle et demande instamment qu'elle soit constructible, |
| GUY 9 | La Guyonnière | 26-mars | GAUTHIER Guy | La Guyonnière | Souhaite obtenir des renseignements sur les possibilités d'agrandir un bâtiment annexe en fond de sa parcelle H 285 située en zone UCA |
| GUY 10 | Boufféré | 26-mars | MABIT Philippe | Boufféré | S'informe sur l'emplacement réservé N° 11 de Boufféré et voudrait également connaître les dispositions de la zone UABp suite à la construction envisagée sur la parcelle AC 105 |
| GUY 11 | La Guyonnière | 26-mars | PRUD'HOMME Yannick | La Guyonnière | propriétaire de plusieurs parcelles en UCA et A, demande que toutes ses parcelles soient classées UAA, Un docu-ment de 5 pages déposé, |
| GUY 12 | ST Georges de Montaigu | 8-avr. | REMAUD Guy | ST Georges de Montaigu | demande que la parcelle AM 179 soit identifiée comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination selon courrier de 01,2018 du maire de la commune, |
| GUY 13 | La Guyonnière | 8-avr. | LIMOUSIN Sylvie | La Guyonnière | Envisage de créer un garage dans d'anciens bâtiments agricoles parcelle OH 24 zonage A |
| GUY 14 | La Guyonnière | 8-avr. | RIVIERE Anne | La Guyonnière | Se renseigne sur la parcelle D 687 Pas d'observation |
| GUY 15 | La Guyonnière | 8-avr. | POIRAUDEAU Bernard | La Guyonnière | propriétaire de la parcelle ZB 86 zone A, souhaite diviser la parcelle, Pas de construction possible, |
| GUY 16 | St hilaire de Loulay | 8-avr. | PINEAU Vincent | St Hilaire de Loulay | S'informe des possibilités de construction sur le hameau de la Friborgère Zone AH Parcelles concernées : AL 289, 290, 292, 293, |
| GUY 17 | La Guyonnière | 8-avr. | NERRIERE Nicole | La Guyonnière | Se renseigne sur les limites de la zone AH à " La Bréti-nière", pas d'observation |
| GUY 18 | La Guyonnière | 8-avr. | LUMET Thomas | La Guyonnière | Demande que les parcelles OB 448 et 171 appartenant à la zone A soient intégrées à la zone AH, document de 6 pages laissé à l'appui, |
| MTG R 1 | La Guyonnière | 18-mars | CHEVALIER Louis-Marie | Montaigu | Propriétaire de la parcelle AL 15 sur la Guyonnière vient s'assurer que sa parcelle est constructible. Zonée en AH |
| MTG R 2 | Montaigu | 18-mars | GIRARDEAU Joseph | Montaigu | Voudrait savoir à quelle date sera mise en service la déviation de Montaigu. |
| MTG R 3 | Montaigu | 18-mars | Mme MEIGNEN | Cugand | Est venue se rendre compte de l'organisation d'une enquête publique |
| MTG R 4 | Saint Hilaire de Loulay | 18-mars | ALBERT Mickaël | Saint Hilaire de Loulay | Locataire à la Barbotière de SaintHilaire de Loulay, sou-haite acheter et transformer une grange classée en A; Ne bénéficie pas de l'estampille pouvant changer de destina-tion. |
| MTG R 5 | Montaigu | 18-mars | SOULARD Nicolas | Saint Georges de Montaigu | Se renseigne de manière globale. |
| MTG R 6 | Montaigu | 18-mars | CADE Catherine, SIMA IMMO-BILIER | Cholet | Se renseigne de manière globale. |
| MTG R 7 | Boufféré | 30-mars | CAILLET Bernard, BONNET Alexandre, HAFFNER Stéphane. | Boufféré | Se renseigne sur le contournement sud de Boufféré: où est prévu le prolongement après le point 10. Il est suggé-ré un passage vers le secteur de la Maison neuve afin d'éviter les nuisances pour notre quartier (rue des Tour-terelles) qui s'ajouteraient à celles de la voie ferrée et de la carrière |
| MTG R 8 | Montaigu | 30-mars | DURAND Michel | Montaigu | Propriétaire de la parcelle AI 521, regrette la cartographie d'une zone humide inexistante depuis la création de l'étang en 1975. |
| MTG R 9 | Saint Georges de Montaigu | 30-mars | ROULLIER Nicolas et GUÉRIN Laetitia | Saint Georges de Montaigu | Propriétaire de la parcelle B 1105, signale une erreur cadastrale. S'en occuperont avec le service compétent. |
| MTG R10 | Boufféré | 30-mars | BIRON Michel | Boufféré | Est contre l'emplacement réservé n°14 qui traverse ses terres. Son accord passera par le classement des parcelles ZI 240, 250, 237, 253, 236, 235 et 254 en zone AU. |

| N° | Commune concernée | Date | Auteur | Ville | Observations |
|---------|---------------------------|---------|---|---------------------------|--|
| MTG R11 | Saint Hilaire de Loulay | 30-mars | GUICHETEAU | Saint Hilaire de Loulay | Se renseigne sur l'assainissement de leur propriété à la grande Barillière. Assainissement collectif. Sans observation. |
| MTG R12 | Boufféré | 30-mars | DUGAST Mickaël | Boufféré | Se renseigne sur la construction d'un garage en zone A; Sans observation. |
| MTG R13 | Montaigu | 30-mars | CHEVAL René | Montaigu | Estime que le contournement Nord est sous dimensionné. Souligne la nécessité de voies piétonnes au-delà de la future zone de Leclerc |
| MTG R14 | Boufféré | 5-avr. | MAGRE Lydie AUBRY Geneviève | Carquefou Nantes | Demande que la parcelle ZI 48 passe de Agricole à Naturelle. A relier BFF R 9 |
| MTG R15 | Toutes | 16-avr. | GUILLET Anthony | Montaigu | Il est dommage que le PLUi n'impose pas une surface minimum non artificialisée en zone 1AUE. |
| MTG R16 | Boufféré | 18-avr. | GUICHETEAU André | Boufféré | Déception de voir d'anciens bâtiments non réhabilitables. |
| MTG R17 | Saint Hilaire de Loulay | 18-avr. | M. PARPAILLON & M. POISSON | Saint Hilaire de Loulay | S'interrogent sur le maintien d'une bande de 30 m le long de la RD 753. |
| MTG R18 | Montaigu | 18-avr. | PIVETEAU DICIRIO Catherine | Montaigu | Renseignements. Pas d'observation. |
| MTG R19 | Cugand | 18-avr. | M. PUICHAUD | Cugand | renseignements. Pas d'observation. |
| MTG R20 | Saint Hilaire de Loulay | 18-avr. | MOREAU Xavier | Saint Hilaire de Loulay | Renseignements sur le règlement. Extension en zone N. Piscine? |
| MTG R21 | La Bruffière | 18-avr. | LAMPERIERE | La Bruffière | Renseignements pas d'observation |
| MTG R22 | Boufféré | 18-avr. | BAILLET Jean | Boufféré | la mare située à ER N°10 alimente les douves du manoir. L'étang est oublié sur le plan. La faune et la flore sont très riches et le contournement les impactera. |
| MTG R23 | Saint Georges de Montaigu | 18-avr. | SOULARD Jean Claude | Saint Georges de Montaigu | Agriculteur on lui refusait des PC pour des bâtiments agricoles car réservé habitat. Maintenant retraité on lui refuse des PC habitat car zoné A. YL313-311-21-23-24-25-3 l'absence de concertation entrainera des recours. |
| MTG R24 | Saint Hilaire de Loulay | 18-avr. | GAUTHIER Pierre, Marie France et Claire | Saint Hilaire de Loulay | Demandent que le village de "Le Genetais "soit classé AH |
| MTG R25 | Saint Hilaire de Loulay | 18-avr. | BROCHARD Benjamin | Saint Hilaire de Loulay | Demande déplacement limite AH-A parcelle I685. relier RD 72 |
| MTG R26 | Saint Hilaire de Loulay | 18-avr. | MERLET Frederic | Saint Hilaire de Loulay | S'inquiète du développement de l'OAP 36. trafic routier, nuisances, assainissement. Demande à être associés |
| RD 001 | | | Dutour Jacques | | Test |
| RD 002 | La Guyonnière | 18-mars | LANOË Elise | | Demande que des parcelles en second rideau rue du petit Planty restent en zone N |
| RD 003 | toutes | 19-mars | anonyme | | Il faut réhabiliter les villages en permettant d'y construire. |
| RD 004 | toutes | 19-mars | anonyme | | Il faut réduire la consommation de terres agricoles. Agir tout d'abord sur les infrastructures et les zones d'activités. |
| RD 005 | toutes | 20-mars | anonyme | | Il faut permettre l'accès au M.H. privés. |
| RD 006 | Cugand et la Bernardière | 21-mars | anonyme | | Pas de liaison douce entre Cugand et la Bernardière. Utilisation des parkings par le public. |
| RD 007 | Treize Septiers | 22-mars | Arrive | Treize Septiers | en lien avec RD 020, RD 021 et BDM R8 |
| RD 008 | Cugand | 25-mars | anonyme | | Propose un tracé de liaison douce. |
| RD 009 | Saint Georges de Montaigu | 23-mars | PIVETEAU Guy | | Demande que 3 parcelles zonées A soient constructibles. Elles jouxtent un secteur Ap à la Gatelière |
| RD 010 | La Boissière de Montaigu | 25-mars | anonyme | | Il reste 3 maisons non raccordées au "tout à l'égout" au village les Pinsonnières |

| N° | Commune concernée | Date | Auteur | Ville | Observations |
|--------|---------------------------|---------|----------------------------------|---------------------------|--|
| RD 011 | toutes | 25-mars | Fauchard Paul | Saint Georges de Montaigu | Ce PLUI reflète la tendance actuelle de l'abandon du milieu rural. Alors pourquoi accepter ce plan qui sera une erreur pour l'avenir. |
| RD 012 | Cugand | 26-mars | Le Drean Antoine | | Critique les objectifs de densification dans l'OAP N°8. Il estime qu'ils vont à l'encontre des objectifs du PADD |
| RD 013 | Cugand | 29-mars | CORNU Isabelle | CUGAND | Estime que la parcelle AB 230 est une dent creuse et doit être intégrée au secteur UCA voisin. |
| RD 014 | Saint Georges de Montaigu | 30-mars | LAINÉ GUEUNIER Nadine | Montaigu Vendée | Demande que la parcelle AY 14 soit partiellement intégrée à la zone UCA |
| RD 015 | Boufféré | 31-mars | RENAUDIN Aurèlie | Boufféré | L'ER N°15 impactera les habitants du Bois Joli |
| RD 016 | Boufféré | 31-mars | anonyme | | L'ER N°15 impactera les habitants du Bois Joli Propose un autre tracé |
| RD 017 | Boufféré | 31-mars | ALLETRU Aurèlie | Boufféré | L'ER N°15 impactera les habitants du Bois Joli |
| RD 018 | Saint Hilaire de Loulay | 1-avr. | HERVOUET | Saint Hilaire de Loulay | Demande que la parcelle H 822 actuellement classée A soit englobée dans le secteur AH voisin, à la Brunelière. |
| RD 019 | Cugand | 1-avr. | BRETAUDEAU Yves | Cugand | Conteste l'ER N°28. Ce projet impacte l'agriculture. Il sert des projets privés. |
| RD 020 | Treize Septiers | 2-avr. | ARRIVE Pierre | Treize Septiers | Demande une reclassification des parcelles AE 87 - 85 AD 157 -158. Un ER les traverse et elles sont "enclavées" au milieu des lotissements existants. |
| RD 021 | Treize Septiers | 2-avr. | Arrive environnement. | Treize Septiers | Demande de reclassification de parcelles. Le classement en A bloque l'aménagement de l'entreprise. |
| RD 022 | Boufféré | 5-avr. | FESTOC Nathalie | Vieillevigne | Demande de pouvoir réhabiliter une grange en logements. La chambre d'agriculture n'est pas contre. |
| RD 023 | Cugand | 5-avr. | LEBRIN | Cugand | Conteste l'ER N°28. Il faut l'éloigner d'au moins 20 mètres des habitations. |
| RD 024 | Cugand | 5-avr. | LEBRIN | Cugand | Demande qu'une grange (parcelle AM 497) soit repérée comme pouvant fait l'objet d'un changement de destination. |
| RD 025 | toutes | 5-avr. | anonyme | | Interrogation sur le règlement. (oitures, pelouse synthétique) |
| RD 026 | Boufféré | 4-avr. | anonyme. | | L'ER N°15 impactera les habitants du Bois Joli |
| RD 027 | Boufféré | 7-avr. | PICOT Raphael | Boufféré | L'ER N°15 impactera les habitants du Bois Joli |
| RD 028 | Boufféré | 7-avr. | MERLET Nadège | Boufféré | L'ER N°15 impactera les habitants du Bois Joli |
| RD 029 | Toutes | 8-avr. | LOZEAU Chloe | La Bruffière | De plus ne pas permette leur changement de destination entraîne la mort de certains villages. Le choix des bâtiments est étonnant? Les plans sont peu lisibles. |
| RD 030 | Boufféré | 8-avr. | GUILLOTON Julien. | Boufféré | ER N°9 impacte son exploitation. ER N° 15 lui fait perdre des terres. L'AOP N°29 Lui fait perdre 10 ha et l'oblige à des détours. A relier BFF R38 et COUR 01 |
| RD 031 | Treize Septiers | 8-avr. | RAUTUREAU Florence | Treize Septiers | demande de renseignements. |
| RD 032 | Saint Hilaire de Loulay | 9-avr. | LAUNAY Pierre Yves et Josiane | Saint Hilaire de Loulay | Demande que la grange sur la parcelle OF 166 soit répertoriée comme pouvant changer de destination. |
| RD 033 | | 10-avr. | MALLET Denis | | Pas de pièce jointe. |
| RD 034 | La Guyonnière | 10-avr. | PINEAU Vincent | Montaigu Vendée | demande qu'un ensemble de 3 parcelles zonées A et Ah soit entièrement zonée Ah. AL 290 292 299 |
| RD 035 | La Guyonnière | 10-avr. | TOUVRON David CHAILLOU Mailys | La Guyonnière | Demande que la parcelle AO 98 actuellement en secteur AUE devienne constructible pour l'habitat. |

Enquête publique unique PLUi de « Terres de Montaigu »

Décision TA Nantes n° E18000324/44 en date du 16 janvier 2019
Arrêté intercommunal n° ATDMAD-19-007 en date du 11 février 2019

| N° | Commune concernée | Date | Auteur | Ville | Observations |
|--------|---------------------------|---------|----------------------------|---------------------------|---|
| RD 036 | La Bernardière | 11-avr. | MOREAU Etienne | La Bernardière | Critique l'ER N°5. C 466 |
| RD 037 | Boufféré | 11-avr. | BROCHARD Elodie | Boufféré | Le contournement de Boufféré sera source de dangers et de nuisances aux abords du Bois Joli.. Impact sur le cadre de vie, dévalorisation des biens. |
| RD 038 | Boufféré | 12-avr. | CHEVALIER Pierre Hugues | Boufféré | Contournement de Boufféré perturbe la faune. Aucun bénéfice en terme de desserte. |
| RD 039 | La Boissière de Montaigu | 12-avr. | GOURAUD | Challans | Zonage de la parcelle C29. A relier TSP R30 RD043 |
| RD 040 | Boufféré | 12-avr. | PEAUDEAU Alexandre | Boufféré | Le contournement de Boufféré sera source de dangers et de nuisances aux abords du Bois Joli. |
| RD 041 | La Bruffière | 12-avr. | LOIZEAU Christophe | La Bruffière | Demande que des bâtiments (la Copechagnière) précédemment fléchés pouvant bénéficier d'un changement de destination le redeviennent. Aux 4 routes 2 bâtiments sont concernés alors qu'ils sont déjà à usage d'habitation |
| RD 042 | Boufféré | 13-avr. | CAILLET Bernard et Chantal | Boufféré | Le contournement de Boufféré sera source de dangers et de nuisances aux abords du Bois Joli. . Inquiétude confirmée suite à un entretien avec M. le Maire |
| RD 043 | La Boissière de Montaigu | 13-avr. | anonyme | | Zonage de la parcelle C29. A relier TSP R30 RD 039 |
| RD 044 | Boufféré | 13-avr. | KAVAZOVIC Mirudin | | Le contournement de Boufféré sera source de dangers et de nuisances aux abords du Bois Joli. |
| RD 045 | Boufféré | 13-avr. | PERCOT Patrice | Boufféré | Le contournement de Boufféré sera source de dangers et de nuisances aux abords du Bois Joli. |
| RD 046 | Boufféré | 13-avr. | ARDOUIN David | | Le contournement de Boufféré sera source de dangers et de nuisances aux abords du Bois Joli. |
| RD 047 | Boufféré | 13-avr. | DUGAST Hugues | Boufféré | Le contournement de Boufféré sera source de dangers et de nuisances aux abords du Bois Joli.. Confirmé par M. LIMOUZIN |
| RD 048 | La Boissière de Montaigu | 13-avr. | AMIAUD Claire | | Demande que la parcelle C 29 actuellement intégralement zonée NL soit en partie rattachée au secteur UCA voisin? A relier TSP R 30, RD 043, RD 049 |
| RD 049 | La Boissière de Montaigu | 13-avr. | Anonyme | | Demande que la parcelle C 29 actuellement intégralement zonée NL soit en partie rattachée au secteur UCA voisin? A relier TSP R 30, RD 043, RD 048 |
| RD 050 | Saint Georges de Montaigu | 14-avr. | ALLAIN Gérard | Saint Georges de Montaigu | Demande de classement de coteaux en zone N. Ils y sont déjà. Demande d'inscription d'une fontaine du village de la Daunière comme élément protégé. Cette fontaine se situe sur la parcelle YA 70. |
| RD 051 | Boufféré | 14-avr. | VALIN Sabine | Boufféré | Le contournement de Boufféré sera source de dangers et de nuisances aux abords du Bois Joli. |
| RD 052 | Boufféré | 14-avr. | OUVRRARD Martial | Boufféré | Le contournement de Boufféré sera source de dangers et de nuisances aux abords du Bois Joli. |
| RD 053 | Boufféré | 14-avr. | DURAND | Boufféré | Le contournement de Boufféré sera source de dangers et de nuisances aux abords du Bois Joli.. Cette route sera très dangereuse. |
| RD 054 | Boufféré | 15-avr. | BUES & Associés Avocats | Paris | Pour le compte de SAS CODIM exploitant Super U. Document argumenté demandant : Passer 1AUEC la zone 2AUEC. Réduire la zone 1AUECde la Barillère. |
| RD 055 | Boufféré | 15-avr. | FOURNIER | Boufféré | Le contournement de Boufféré sera source de dangers et de nuisances aux abords du Bois Joli. |
| RD 056 | Saint Hilaire de Loulay | 15-avr. | anonyme | | Une route ne figure pas sur le plan. C'est normal, aucune route n'y figure. |
| RD 057 | Boufféré | 15-avr. | BONNET | Boufféré | Le contournement de Boufféré sera source de dangers et de nuisances aux abords du Bois Joli. |
| RD 058 | Cugand | 15-avr. | MINART Thérèse | Treize Septiers | demande d'un parking sur le village de Fouques. |
| RD 059 | Treize Septiers | 15-avr. | CHENE Jacky | Treize Septiers | Demande de pouvoir construire en arrière de la maison. Parcelles AD 63 et AD 64 |

| N° | Commune concernée | Date | Auteur | Ville | Observations |
|--------|--------------------------|---------|------------------------------|--------------------------|--|
| RD 060 | La Boissière de Montaigu | 15-avr. | anonyme | | Zonage de la parcelle C29. A relier TSP R30 RD 039 RD 48 |
| RD 061 | Saint Hilaire de Loulay | 16-avr. | LAUNAY Pascal | Saint Hilaire de Loulay | Demande que la parcelle C 177 soit constructible. Joignent une étude hydraulique qui montre la présence d'une zone humide. La partie possible est du coup limitée et demande compensation. Relier SHL R017 |
| RD 062 | Saint Hilaire de Loulay | 16-avr. | LAUNAY Pascal | Saint Hilaire de Loulay | Demande de lever totalement l'ER N°72. Il bloque l'urbanisation d'une dent creuse de plus de 3000m2. Cela fait 15 ans que ces parcelles sont figées. A relier SHL R017 |
| RD 063 | Cugand | 16-avr. | BRETAUDEAU POITRAS Françoise | CUGAND | Au-delà d'une demande personnelle, une interrogation sur l'avenir des villages. |
| RD 064 | Boufféré | 16-avr. | PICOT Julien | Boufféré | Le contournement de Boufféré sera source de dangers et de nuisances aux abords du Bois Joli. |
| RD 065 | Boufféré | 16-avr. | RENOLEAU Olivier & Estelle. | Boufféré | Le contournement de Boufféré sera source de dangers et de nuisances aux abords du Bois Joli. |
| RD 066 | Boufféré | 16-avr. | DUVAL Frederic | Boufféré | Le contournement de Boufféré sera source de dangers et de nuisances aux abords du Bois Joli. |
| RD 067 | Boufféré | 16-avr. | PASQUIER Mathieu | Boufféré | Le contournement de Boufféré sera source de dangers et de nuisances aux abords du Bois Joli. |
| RD 068 | Boufféré | 17-avr. | MENARDEAU Damien | Boufféré | Le contournement de Boufféré sera source de dangers et de nuisances aux abords du Bois Joli. |
| RD 069 | Toutes | 17-avr. | BLANCHARD Aurelia | | L'isolation par l'extérieur. |
| RD 070 | Saint Hilaire de Loulay | 17-avr. | GUERIN Thierry | Saint Hilaire de Loulay | Conteste le repérage d'un bâtiment pouvant changer de destination. Toit avec de l'amiante. OK 585 |
| RD 071 | Boufféré | 17-avr. | HUCHET Maxime | Boufféré | Au lotissement du Bois Joli, il y a de nombreux enfants. Leur sécurité est compromise par le contournement. |
| RD 072 | Saint Hilaire de Loulay | 17-avr. | BROCHARD Benjamin | Saint Hilaire de Loulay | demande que la limite A-AH soit déplacée pour inclure toute la parcelle I685. relier MTG R25 |
| RD 073 | Saint Hilaire de Loulay | 17-avr. | anonyme | | La commune de Saint Hilaire de Loulay doit se réapproprier un chemin de la haute Boutrie à la Fuzelière. |
| RD 074 | Saint Hilaire de Loulay | 17-avr. | CHEVAL René | Montaigu | Idem RD 073 mais indication de l'auteur. |
| RD 075 | Treize Septiers | 17-avr. | CHEVAL René | Montaigu | Il faut prévoir des liaisons douces (piéton, voire chevaux pour passer sous la rocade. |
| RD 076 | Boufféré | 17-avr. | CROMBRUGGHE Christelle | Boufféré | Le contournement prévu impactera l'environnement. L'Orvoie, la Senardière ou les Bouillères devraient être signalés comme "lieux chargés d'histoire" |
| RD 077 | La Bernardière | 17-avr. | MOREAU Etienne | La Bernardière | L'inventaire des haies et des zones humides est incomplet. |
| RD 078 | La Boissière de Montaigu | 18-avr. | CHAMPAIN JEAN Yves | La Boissière de Montaigu | Le zonage des parcelles A 39 et A 40 ne correspond pas à la réalité du terrain. Elles sont classées A. |
| RD 079 | | | DRONNEAU Jean | | Doc joint illisible. |
| RD 080 | toutes | 18-avr. | HUCHETTE Daniel | Saint Hilaire de Loulay | Conteste les objectifs du PLUi. Il ne faut pas abandonner les villages. Il demande que les secteurs AH soient beaucoup plus nombreux. Il conteste l'application de la règle "des 100 mètres" entre un bâtiment agricole et une habitation. |
| RD 081 | Boufféré | 18-avr. | ROBIN Yann | Boufféré | Le projet de contournement divise les parcelles exploitées en 2. Il est impératif de mettre en place un boviduc pour le passage des animaux. |
| RD 082 | La Bernardière | 18-avr. | FONTENEAU Mickael | | Souhaite réhabiliter des bâtiments non inventoriés. |
| RD 083 | Toutes | 18-avr. | JOLIVEL Guillaume | Treize Septiers | Dénonce la consommation de terres agricoles. Souhaite que les habitants des villages soient aidés. |
| RD 084 | Cugand | 18-avr. | BOURDOUL Caroline | Nantes | Erreur |

| N° | Commune concernée | Date | Auteur | Ville | Observations |
|---------|----------------------------------|---------|--|---------------------------|--|
| RD 085 | Cugand | 18-avr. | BOURDOUL Caroline | Nantes | Erreur |
| RD 086 | Cugand | 18-avr. | BOURDOUL Caroline | Nantes | Refuse qu'une allée bordée d'arbres soit dans l'ER n°25 destinée à devenir une voie de circulation. Signale que dans l'état initial ces haies sont indiquées protégées. Propose des itinéraires alternatifs. |
| RD 087 | Boufféré | 18-avr. | VERGER Julie | Poitiers | Conteste l'interdiction d'installer une activité de restauration en secteur UECL (parcelle ZC 247) |
| RD 088 | Boufféré | 18-avr. | FESTOC Nathalie | Vieillevigne | Reprend les arguments développés en RD 022 pour justifier la demande de changement de destination d'un bâtiment des Bouillères |
| RD 089 | Saint Hilaire de Loulay Montaigu | 18-avr. | CHEVAL René | Montaigu | Conteste les aménagements et les parkings prévus dans le secteur de la gare. |
| SGM R 1 | Boufféré | 20-mars | Indivision TOUSSAINT | Saint Georges de Montaigu | Sont propriétaires des parcelles ZE 112 et 113 à l'ORVOIR. Ces parcelles sont zonées N; L'exploitation commerciale des bâtiments et parkings pourra-t-elle continuer? Remarque faite que l'assainissement est sur la parcelle 113. |
| SGM R 2 | Saint Georges de Montaigu | 20-mars | CHAMPAIN Bernard | Saint Georges de Montaigu | Se renseigne sur le zonage de la parcelle YB 34 et l'objet de l'ER 58. Sans observation. |
| SGM R 3 | Saint Georges de Montaigu | 20-mars | SIRET Philippe | Saint Georges de Montaigu | Se renseigne sur la procédure de cession du domaine public. |
| SGM R 4 | Saint Georges de Montaigu | 20-mars | GILBERT Dominique | Saint Georges de Montaigu | Se renseigne sur le zonage de sa propriété. Sans observation. |
| SGM R 5 | Saint Georges de Montaigu | 20-mars | Madame BÉRANGER pour ses parents Met Mme DAVID | Saint Georges de Montaigu | Le village de la Rangizière est zoné en AHP. Les propriétés en cause peuvent être aménagées en habitation. |
| SGM R 6 | Saint Georges de Montaigu | 20-mars | MARTIN Dominique | Saint Georges de Montaigu | Se renseigne sur l'OAP n°12. Sans observation |
| SGM R 7 | Saint Georges de Montaigu | 20-mars | PICOT Jean-René | Saint Georges de Montaigu | Souhaite que sa parcelle ZO 232 classée A soit zonée en AH |
| SGM R 8 | Saint Georges de Montaigu | 20-mars | DRONNEAU Jean | Saint Georges de Montaigu | Demande que le bâtiment annexe de la parcelle AT 289, mitoyen à la parcelle AT32 soit estampillé pouvant changer de destination. |
| SGM R 9 | Saint Georges de Montaigu | 20-mars | BONNET Frédéric | Saint Georges de Montaigu | Propriétaire de la parcelle B 1140 souhaite aménager la grange en habitation et demande qu'elle soit estampillée pouvant changer de destination. |
| SGM R10 | Saint Georges de Montaigu | 20-mars | RABREAU Marie-Noëlle | Saint Georges de Montaigu | Se renseigne sur le zonage de sa propriété. Sans observation. |
| SGM R11 | Saint Georges de Montaigu | 20-mars | DAVID Valérie, REMAUD Huguette, MARTINEAU Anne | Saint Georges de Montaigu | Sont propriétaires à la Rangizière de parcelles AM 73, 81, 82 et 83 demandent le classement en zone Ahp. Ces terrains bénéficiant de tous les réseaux. |
| SGM R12 | Saint Georges de Montaigu | 20-mars | SALLE Damien | Saint Georges de Montaigu | Souhaite que le zonage de sa parcelle AK 35 soit changé de N en NT, ayant un projet d'y installer une cabane chalet, étant précisé la proximité d'un GR et d'une piste cyclable. |
| SGM R13 | Saint Georges de Montaigu | 20-mars | FOURNIER Alain | Saint Georges de Montaigu | Demande qu'une certaine cohérence soit respectée et que les parcelles 153, 154, 155 et 312 soient classées en zone AH au même titre que la AL 146 et 150 |
| SGM R14 | Saint Georges de Montaigu | 20-mars | SALLE Patrice | Saint Georges de Montaigu | Se renseigne sur le zonage de son habitation. Sans observation. |
| SGM R15 | Saint Georges de Montaigu | 20-mars | TOUTEE Laurent | Saint Georges de Montaigu | Propriétaire des parcelles ZA 183 et 184 zonées UEE, il s'interroge sur la possibilité de construction de logements à usage locatif. |
| SGM R16 | Saint Georges de Montaigu | 2-avr. | GRATON Joël | Saint Georges de Montaigu | Propriétaires des parcelles B 169 et 249 zonées en A, demande par cohérence et dans la mesure où elles sont desservies par l'assainissement collectif de les classer en AH |
| SGM R17 | Saint Georges de Montaigu | 2-avr. | LAINÉ Gilles | Saint Georges de Montaigu | Se renseigne sur le zonage de ses propriétés. Sans observation. |
| SGM R18 | Saint Georges de Montaigu | 2-avr. | M. GILBERT et Mme MOME | Saint Georges de Montaigu | Même demande que la SGM 11, pour les parcelles AM 77, 78, 79, 80 et 76 |
| SGM R19 | Saint Georges de Montaigu | 2-avr. | BROHAN Guylaine | Saint Georges de Montaigu | Se renseigne sur le zonage de ses propriétés. Sans observation. |

| N° | Commune concernée | Date | Auteur | Ville | Observations |
|-----------|---------------------------|---------|--|---------------------------|--|
| SGM R20 | Saint Georges de Montaigu | 2-avr. | BIZIERE Monique | Saint Georges de Montaigu | Propriétaire de la parcelle AL 126 classée en zone A, souhaite AH |
| SGM R21 | Saint Georges de Montaigu | 2-avr. | FOURNIER Christian | Saint Georges de Montaigu | Se renseigne sur le zonage de la parcelle AL 82 .Sans observation. |
| SHL R 1 | Cugand | 20-mars | Madame JOLY Twiggy, Société NOVIMO de NANTES | Nantes | Intervient pour le compte des conjoints Durand pour le positionnement de L'ER n°28. Fera une observation commune avec CGD R4; se renseigne sur les parcelles AM 497, 393 et 221. Renseignements fournis: AM 497 et 221 sont zonées AH, 393 une partie en AH l'autre en A |
| SHL R 2 | Saint Hilaire de Loulay | 20-mars | BUTON Olivier | Saint Hilaire de Loulay | Propriétaire au lieu-dit "Le Bois Pin" souhaite connaître la taille minimum des parcelles pour construire en cas de division de parcelle |
| SHL R 3 | Saint Hilaire de Loulay | 20-mars | DUGAST Maurice | Saint Hilaire de Loulay | Se renseigne sur la possibilité de changement de destination des bâtiments des parcelles K 439 et 441. Le bâtiment sur K 441 est fléché en tant que tel. K 439 non. |
| N° | Commune concernée | Date | Auteur | Ville | Observations |
| SHL R 4 | Saint Hilaire de Loulay | 20-mars | ALBERT Paul | Saint Hilaire de Loulay | Demande que la parcelle H 462 soit zonée AH comme le village de "La Brunelière" |
| SHL R 5 | Saint Hilaire de Loulay | 20-mars | DUGAST Yann | Saint Hilaire de Loulay | Propriétaire de la parcelle H 1647 se renseigne sur les possibilités de changement de destination de son garage. Aucun fléchage sur un bâtiment. |
| SHL R 6 | Saint Hilaire de Loulay | 20-mars | MORISSEAU Benjamin | Saint Hilaire de Loulay | Propriétaire de la parcelle I 1730, zonée en AH et N. Demande que la totalité de la parcelle soit classée en AH |
| SHL R 7-1 | Saint Hilaire de Loulay | 20-mars | MOREAU Jean | Pornic | Propriétaire des parcelles ZC 49 et 50 demandent que les bâtiments bénéficient du label "sites patrimoniaux remarquables" |
| SHL R 7-2 | Montaigu | 20-mars | MOREAU Jean | Pornic | Commerce au 47, rue Clémenceau, l'accès possédant une marche doit-il être mis aux normes ERP |
| SHL R 8 | Saint Hilaire de Loulay | 20-mars | ANDRÉ Adrien | Saint Hilaire de Loulay | Propriétaire de la parcelle E27, zonée en A. Demande qu'elle soit constructible pour sa fille exploitante agricole |
| SHL R 9 | Saint Hilaire de Loulay | 20-mars | BONNET Guillaume | Saint Hilaire de Loulay | Propriétaire d'une grange sur la parcelle H 1326demande que ce bâtiment soit estampillé "changement de destination. |
| SHL R10 | Saint Hilaire de Loulay | 20-mars | LECLAIR Paul | Saint Hilaire de Loulay | Propriétaire de la parcelle E 555 sur laquelle existe une grange dont il demande la possibilité de changement de destination en habitation |
| SHL R11 | Saint Hilaire de Loulay | 20-mars | AUGEREAU Roseline | La Celle Saint Cloud | Propriétaire de la parcelle A 822 qui supporte une grange estampillée pouvant changer de destination. Sans observation. |
| SHL R12 | Saint Hilaire de Loulay | 20-mars | DOUILLARD Christian | Saint Hilaire de Loulay | Propriétaire de la parcelle ZC 94, demande que la grange soit estampillée pouvant changer de destination. |
| SHL R13 | Saint Hilaire de Loulay | 20-mars | MORGAN Gris | Saint Hilaire de Loulay | Gérant de la SCI propriétaire de la parcelle L 438, il demande la possibilité d'y construire une habitation à côté de son atelier. La parcelle en UEP ne le permet pas. |
| SHL R14 | Saint Hilaire de Loulay | 20-mars | PAVAGEAU Michel | Saint Hilaire de Loulay | Concerné l'OAP 7, le territoire de la Place du Marché est-il le même que celui de la future place de la Mairie? Pour la ZAC de l'espérance, il demande la suppression de la sortie envisagée au n°1 rue de la Marche. |
| SHL R15 | Saint Hilaire de Loulay | 21-mars | DURAND Michel | Saint Hilaire de Loulay | Propriétaires des parcelles K 585 et 587, ils demandent que les bâtiments de la parcelle K 587 bénéficient de la possibilité de changement de destination, le bâtiment K585 possédant déjà ce fléchage. |
| SHL R16 | Saint Hilaire de Loulay | 28-mars | JAUNET Michel | Saint Hilaire de Loulay | Se renseignent sur le village de la Négrie. Sans observation. |
| SHL R17 | Saint Hilaire de Loulay | 28-mars | Conjoints LAUNAY | Saint Hilaire de Loulay | Demande que la parcelle C 177 soit constructible. Demandent également que l'ER 72 soit totalement ou partiellement supprimé pour rendre constructibles les parcelles AB 1162 et 1164. |
| SHL R18 | Saint Hilaire de Loulay | 28-mars | BOUCHAUD Séverine | Saint Hilaire de Loulay | Propriétaire de la parcelle AB 636 incluse dans l'OAP 7, elle s'inquiète des contraintes futures, devenir du bâtiment, exercice du droit de préemption en cas de vente. D'autre part, elle demande si l'OAP 34 aura des conséquences sur l'aménagement de la voie D 137. |
| SHL R19 | Saint Hilaire de Loulay | 28-mars | MARTIN Jean-Paul | Saint Hilaire de Loulay | Se renseignent sur le zonage de leur propriété au lieu-dit les Places. Sans observation. |

| N° | Commune concernée | Date | Auteur | Ville | Observations |
|---------|-------------------------|---------|--|-------------------------|--|
| SHL R20 | Saint Hilaire de Loulay | 28-mars | BOUDAUD Roselyne | Saint Hilaire de Loulay | Possède un certificat d'urbanisme pour la parcelle H 1758 zonée AH. Quel est le retrait par rapport à la voie, 15m comme le CU ou 5m comme le règlement de la zone A |
| SHL R21 | Saint Hilaire de Loulay | 28-mars | FLORES et consorts BÉNÉTEAU | Les Herbiers | Demande que les parcelles I 710, 336 et 424 soient zonées AH. |
| SHL R22 | Saint Hilaire de Loulay | 28-mars | PLOIX Didier | Saint Hilaire de Loulay | Propriétaire de la parcelle H 430, zonée en A non constructible. Sans observation. |
| SHL R23 | Saint Hilaire de Loulay | 28-mars | RICHARD Gabriel | Saint Hilaire de Loulay | Propriétaire de la parcelle C552, zonée en A non constructible. Sans observation. |
| SHL R24 | Saint Hilaire de Loulay | 28-mars | CANNIER pour Mme BARREAU | Saint Hilaire de Loulay | Parcelle H 1055. Demande à pouvoir construire en alignement des maisons existantes pour boucher une dent creuse |
| SHL R25 | Saint Hilaire de Loulay | 28-mars | CANNIER pour pour la société "Terres et Loges" | Saint Hilaire de Loulay | Parcelle J 737 zonée UEE, demande à passer la partie haute en UCA. |
| SHL R26 | Saint Hilaire de Loulay | 28-mars | POIRON Yves | Saint Hilaire de Loulay | Se renseigne sur le zonage du village de la Tégrie. Zoné A, sans observation. ER73, s'inquiètent de la présence de promeneurs en période de chasse |
| SHL R27 | Cugand | 28-mars | LODE Annie | Cugand | Parcelles AC 232 et 79, zonées A. Demandent qu'elles soient constructibles |
| N° | Commune concernée | Date | Auteur | Ville | Observations |
| SHL R28 | Saint Hilaire de Loulay | 28-mars | DELHOMMEAU Gustave | Saint Hilaire de Loulay | Se renseigne sur ses propriétés. Sans observation. |
| SHL R29 | Saint Hilaire de Loulay | 28-mars | MÉCHINEAU Marie-Chantal | Saint Hilaire de Loulay | Propriétaires des parcelles A245, 250 et 321 à la Sallerie zonées en A; S'étonnent de ne pas avoir de possibilités de restaurer ces bâtiments en habitation compte tenu de leur valeur patrimoniale (four à pain) |
| SHL R30 | Saint Hilaire de Loulay | 28-mars | PICHAUD Huguette et ses enfants | Saint Hilaire de Loulay | Propriétaire des parcelles L771 zonée en A. Demande le zonage UCA dans une logique de prolongement de la L 751. La parcelle L771 est bordée par une route goudronnée et par un chemin sur l'autre côté sans être contiguë avec aucune parcelle agricole. |
| SHL R31 | Saint Hilaire de Loulay | 28-mars | MÉCHINEAU Marie-Chantal | Saint Hilaire de Loulay | Cf SHL 29 |
| TSP R 1 | Treize Septiers | 19-mars | Augeron Laurent Guillon Benoit RIGAL Kevin | Treize Septiers | Ils demandent que leurs parcelles ZR 160, ZR 180,ZR 208, ZR 215 deviennent constructibles pour y installer abris de jardins, piscine... |
| TSP R 2 | Treize Septiers | 25-mars | CHARBONNEAU Marie Thérèse | Treize Septiers | Recul de la limite A - AH pour englober la moitié de la parcelle ZT 144 |
| TSP R 3 | Treize Septiers | 25-mars | FONTENEAU François | Treize Septiers | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| TSP R 4 | Treize Septiers | 25-mars | CHARBONNEAU Eric pour CHARBONNEAU Joseph | Treize Septiers | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| TSP R 5 | Treize Septiers | 25-mars | Thibault Marie Thérèse | Treize Septiers | Demande que la parcelle ZS 178 classée A devienne constructible. Un courrier a déjà été envoyé en 2018. Tout le village est en secteur A et N |
| TSP R 6 | Treize Septiers | 25-mars | CHAILLOU Luc | Treize Septiers | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| TSP R 7 | Treize Septiers | 25-mars | PAVAGEAU Jean François | Treize Septiers | Recul de la limite A - AH pour englober la parcelle ZR 154 à la Garenne. Toute la parcelle est en zone humide. Un courrier a été envoyé en 2018 |
| TSP R 8 | Treize Septiers | 25-mars | VINET Michel | Treize Septiers | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| TSP R 9 | Treize Septiers | 25-mars | VINET Daniel | Treize Septiers | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| TSP R10 | Treize Septiers | 25-mars | BARON Jean Yves | Treize Septiers | Demande de renseignements. S'interroge sur la zone humide zonée NL dans le centre du bourg |
| TSP R11 | Treize Septiers | 25-mars | Mme DENIS | Treize Septiers | Demande de renseignements. Elle déplore que son village de l'Epaud ne soit pas en secteur AH |
| TSP R12 | Treize Septiers | 25-mars | RICHARD Daniel | Treize Septiers | Demande conjointe avec NERRIERE (TSP R13) de modification de la limite UCB - A de façon à englober la parcelle ZH 121 |

| N° | Commune concernée | Date | Auteur | Ville | Observations |
|---------|--------------------------|---------|----------------------------|-----------------|--|
| TSP R13 | Treize Septiers | 25-mars | NERRIERE Yvon | Treize Septiers | Demande conjointe avec RICHARD (TSP R12) de modification de la limite UCB - A de façon à englober la parcelle ZH 108 |
| TSP R14 | Treize Septiers | 25-mars | Martin Jean Claude | Treize Septiers | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| TSP R15 | Treize Septiers | 25-mars | MABIT Joël | Treize Septiers | Exploitant agricole. Pour des raisons d'accessibilité, demande à pouvoir construire un second logement de fonction sur la parcelle ZW 26 en secteur A |
| TSP R16 | Treize Septiers | 25-mars | PILARD Jean Yves | Treize Septiers | Peut-on construire en secteur UCA en empiétant sur une zone humide? |
| TSP R17 | Treize Septiers | 25-mars | PINEAU Dominique | Treize Septiers | Demande de renseignements. Regrette que les parcelles ZX 80 et ZX 81 ne soient pas en zone constructible. Tout le village est en secteur A. |
| TSP R18 | Treize Septiers | 25-mars | JAUFFRINEAU René | La Guyonnière | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| TSP R19 | Treize Septiers | 25-mars | LAURENNE François | Treize Septiers | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| TSP R20 | Cugand et La Bernardière | 25-mars | POILANE | La Bruffière | Conteste l'AOP N°16. (assainissement, terres agricoles) conteste aussi l'AOP N°20 Boucher dents creuses avant extension. |
| TSP R21 | Saint Hilaire de Loulay | 8-avr. | DURAND Jérémie | Treize Septiers | Demande de changement de destination. OH149 et OH 154 Un bâtiment a déjà été habité. |
| TSP R22 | Treize Septiers | 8-avr. | RAUTUREAU Thierry | Treize Septiers | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| N° | Commune concernée | Date | Auteur | Ville | Observations |
| TSP R23 | Treize Septiers | 8-avr. | GAUTHIER J, Luc | Treize Septiers | Estime incohérent le zonage AH de la Godelinière qui exclue les parcelles ZS 87 - 88 et 91 En lien TSP 25 |
| TSP R24 | Treize Septiers | 8-avr. | M. & Mme. CARDAMONE | Treize Septiers | Demande de renseignements. Déplorent que leurs parcelles ne soient pas constructibles. |
| TSP R25 | Treize Septiers | 8-avr. | GAUTHIER Charles | Treize Septiers | Estime incohérent le zonage AH de la Godelinière qui exclue les parcelles ZS 90 En lien TSP 23 |
| TSP R26 | Treize Septiers | 8-avr. | GIRARD Florent | Treize Septiers | Demande de renseignements. Déploire que sa parcelle ZI 148 à la Motte ne soit pas constructible |
| TSP R27 | Treize Septiers | 8-avr. | THIBAUD Olivier | Treize Septiers | Souhaite diviser sa parcelle ZI 162 en drapeau. Demande un léger recul de la limite UCA et N sur la parcelle ZI 179 de façon à pouvoir conserver la haie pour la voie d'accès. |
| TSP R28 | Treize Septiers | 8-avr. | ROI Marguerite et consorts | Treize Septiers | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| TSP R29 | Toutes | 8-avr. | BRENON Daniel | | Représentant LPO, membre de la CLE. S'oppose aux objectifs du PLUi car ne répond pas aux objectifs du SAGE. |
| TSP R30 | La Boissière de Montaigu | 8-avr. | BOSSARD Marie Paule | La Guyonnière | Demande que la parcelle C 29 actuellement intégralement zonée NL soit en partie rattachée au secteur UCA voisin? A relier RD R 043, RD R 048, RD R 049 |
| TSP R31 | Boufféré | 8-avr. | FESTOC Nathalie | Boufféré | Demande que la grange sise sur la parcelle C 702 soit estampillée comme pouvant en changer la destination. A relier aux observations N° 22 ET 88 du registre dématérialisé. |
| TSP R32 | Treize Septiers | 9-avr. | GAUTHIER Alice | Treize Septiers | Conteste le zonage de la parcelle ZH 26. |

Annexe 2

| N° | Commune concernée | Date | Auteur | Ville | Observations |
|----------------|-------------------|---------|--|----------|---|
| BFF R 5 | Boufféré | 25-mars | BOISSEAU Catherine | Boufféré | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| BFF R 6 | Boufféré | 25-mars | DELAGE Bernard | Boufféré | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| BFF R 7 | Boufféré | 25-mars | TERRIEN Patrick | Boufféré | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| BFF R 8 | Boufféré | 25-mars | Mme COULONNIER | Boufféré | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| BFF R10 | Boufféré | 25-mars | DURAND Georges | Boufféré | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| BFF R11 | Boufféré | 25-mars | M & Mme RICHARD | Boufféré | Demande de renseignements sur le règlement. Pas d'observation. |
| BFF R12 | Boufféré | 25-mars | GUILLOIN Renée | Boufféré | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| BFF R13 | Boufféré | 25-mars | DUGAST André | Boufféré | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| BFF R16 | Boufféré | 25-mars | RINEAU Eugène et Louis | Boufféré | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| BFF R17 | Boufféré | 25-mars | M. & Mme ROIRAND Michel | Boufféré | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| BFF R18 | Boufféré | 25-mars | | | Signale la présence de ruines dans des parcelles. |
| BFF R21 | Boufféré | 25-mars | | | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| BFF R27 | Boufféré | 4-avr. | BARRETEAU Roland | Boufféré | En lien BFF R14 Demande de renseignements. Pas d'observation |
| BFF R28 | Boufféré | 4-avr. | GIRARD Francis | Boufféré | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| BFF R29 | Boufféré | 4-avr. | RICHARD Patrice | Boufféré | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| BFF R35 | Boufféré | 4-avr. | AUGEREAU Marie Françoise | | Conteste le zonage de sa propriété. Un courrier sera adressé. |
| BFF R39 | Boufféré | 4-avr. | ROUSSEAU Marie Christine | Boufféré | A rapprocher de SHL 1 et de CGD R4 |
| MTG R12 | Boufféré | 30-mars | DUGAST Mickaël | Boufféré | Se renseigne sur la construction d'un garage en zone A; Sans observation. |
| BER14 | Cugand | 18-avr. | BROCHARD Daniel | Cugand | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| CGD R 1 | Cugand | 18-mars | FOUSSIER Patrick | Cugand | Renseignement sur les zonages .Avis favorable sur les abords des MH |
| CGD R 2 | Cugand | 18-mars | M et Mme BARON | Cugand | Sont venus s'assurer du déclassement de leur parcelle. Sans observation. Demande de défrichage sur la parcelle AL 802 |
| CGD R 3 | Cugand | 18-mars | LEBRUN Patrick | Cugand | Le propriétaire est venu s'assurer du zonage de la parcelle AM 532, sans observation. |
| CGD R 4 | Cugand | 18-mars | Agence Immobilière du Château (Basile RICHARD) | Cugand | L'agence agit pour les conjoints DURAND, lieu-dit "le Frégon"; Observation sur le registre dématérialisé à venir: emprise de l'espace réservé 28. |
| CGD R 6 | Cugand | 18-mars | BÉRANGER Jean-Pierre | Cugand | Est venu consulter le zonage de sa parcelle, sans observation. |
| CGD R 7 | Cugand | 18-mars | LE DREAN Antoine | Cugand | Annonce une observation sur le registre dématérialisé sur l'OAP n°8 |
| CGD R 8 | Cugand | 18-mars | TARRAUD Guy | Cugand | Annonce une observation groupée avec les voisins sur le registre dématérialisé sur l'OAP n°8 |
| CGD R10 | Cugand | 18-mars | POTTIER Ludovic | Cugand | Est venu consulter le zonage, sans observation. |
| CGD R11 | Cugand | 18-mars | Madame CORNU | Cugand | Propriétaire au lieu-dit "Fouques", elle annonce une observation sur le registre dématérialisé pour demander un changement de zonage de N en U. |

| N° | Commune concernée | Date | Auteur | Ville | Observations |
|----------------|--------------------------|---------|--|--------------------------|--|
| CGD R12 | Cugand | 18-mars | CAPITAINE Michel | Cugand | Est venu consulter le zonage, sans observation. |
| CGD R13 | Cugand | 18-mars | Messieurs MAISONNEUVE, CHAUVEAU et FLORENT | Cugand | Sont venus s'informer sur les différents zonages existants au lieu-dit "Fouques" et sur les conséquences de la liaison douce envisagée ER 33 sur la parcelle AB 701. |
| CGD R14 | Cugand | 19-mars | Madame JOLY Twiggy, Société NOVIMO de NANTES | Cugand | A rapprocher de SHL 1 et de CGD R4 |
| CGD R15 | Cugand | 28-mars | Madame DUGAST Madeleine | Cugand | Se renseigne sur le zonage de la parcelle AE 200 dont elle est propriétaire. Cette parcelle est classée en UCA |
| MTG R19 | Cugand | 18-avr. | M. PUICHAUD | Cugand | renseignements. Pas d'observation. |
| RD 084 | Cugand | 18-avr. | BOURDOUL Caroline | Nantes | Erreur |
| RD 085 | Cugand | 18-avr. | BOURDOUL Caroline | Nantes | Erreur |
| SHL R 1 | Cugand | 20-mars | Madame JOLY Twiggy, Société NOVIMO de NANTES | Nantes | Intervient pour le compte des conjoints Durand pour le positionnement de L'ER n°28. Fera une observation commune avec CGD R4; se renseigne sur les parcelles AM 497, 393 et 221. Renseignements fournis: AM 497 et 221 sont zonées AH, 393 une partie en AH l'autre en A |
| BER 6 | La Bernardière | 26-mars | CHIRON Jocelyne | La Bernardière | Est venu consulter le registre, pas d'observation |
| BER10 | La Bernardière | 26-mars | IZACARD Sophie | La Bernardière | Division parcellaire envisagée sur la parcelle I 683 zonée AH, attend la validation du PLUi, pas d'observation, |
| BER24 | La Bernardière | 18-avr. | anonyme | | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| BDM R 3 | La Boissière de Montaigu | 2-avr. | DURANDET Brice | Boissière de Montaigu | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| BDM R 4 | La Boissière de Montaigu | 2-avr. | PASQUIER Patrice et BAUMARD | Boissière de Montaigu | Se renseignent sur la parcelle C 102; zonée 1AUCA et UCA. Sans observation |
| BDM R 6 | La Boissière de Montaigu | 2-avr. | CHAILLOU Odile YOU Marie Thérèse | Boissière de Montaigu | Demande de renseignements. Pas d'observation. A relier à l'observation BDM R3 |
| BER12 | La Boissière de Montaigu | 18-avr. | M. et Mme GOURAUD | La Boissière de Montaigu | Renseignements pas d'observation |
| BRU R 4 | La Bruffière | 22-mars | Pineau Joël | La Bruffière | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| BRU R 6 | La Bruffière | 22-mars | NEAU Pierre | La Bruffière | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| BRU R 8 | La Bruffière | 4-avr. | DURAND Michel | La Bruffière | Président de la FNSEA locale. Il conforte l'avis de la Chambre d'agriculture. |
| BRU R 9 | La Bruffière | 4-avr. | BOUDAUD Jean Yves | La Bruffière | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| BRU R10 | La Bruffière | 4-avr. | DURAND Robert | La Bruffière | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| BRU R11 | La Bruffière | 4-avr. | BARRE Roger | La Bruffière | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| BRU R12 | La Bruffière | 4-avr. | DAVID Paul | La Bruffière | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| BER15 | La Bruffière | 18-avr. | LIMOUSIN Denis et Denise | La Bruffière | Déplorent que leurs parcelles soient classées A et Ap. |
| MTG R21 | La Bruffière | 18-avr. | LAMPERIERE | La Bruffière | Renseignements pas d'observation |
| BDM R 1 | La Guyonnière | 22-mars | CLENET Nathalie BONNET Ugo | La Bruffière | Pourquoi deux bâtiments semblables ne sont identifiés pour un changement de destination sur la parcelle ZA 84, A relier COUR 01 |
| GUY 5 | La Guyonnière | 26-mars | DRAPEAU Danièle | Mareuil | Se renseigne sur le zonage de sa propriété cadastrée AI 320 : zonage UCA, pas d'observation |
| GUY 13 | La Guyonnière | 8-avr. | LIMOUSIN Sylvie | La Guyonnière | Envisage de créer un garage dans d'anciens bâtiments agricoles parcelle OH 24 zonage A |

| N° | Commune concernée | Date | Auteur | Ville | Observations |
|------------------|---------------------------|---------|--|---------------------------|---|
| GUY 14 | La Guyonnière | 8-avr. | RIVIERE Anne | La Guyonnière | Se renseigne sur la parcelle D 687 Pas d'observation |
| GUY 17 | La Guyonnière | 8-avr. | NERRIERE Nicole | La Guyonnière | Se renseigne sur les limites de la zone AH à " La Brétinière", pas d'observation |
| MTG R 1 | La Guyonnière | 18-mars | CHEVALIER Louis-Marie | Montaigu | Propriétaire de la parcelle AL 15 sur la Guyonnière vient s'assurer que sa parcelle est constructible. Zonée en AH |
| MTG R 3 | Montaigu | 18-mars | Mme MEIGNEN | Cugand | Est venue se rendre compte de l'organisation d'une enquête publique |
| MTG R 5 | Montaigu | 18-mars | SOULARD Nicolas | Saint Georges de Montaigu | Se renseigne de manière globale. |
| MTG R 6 | Montaigu | 18-mars | CADE Catherine, SIMA IMMOBILIER | Cholet | Se renseigne de manière globale. |
| MTG R18 | Montaigu | 18-avr. | PIVETEAU DICIRIO Catherine | Montaigu | Renseignements. Pas d'observation. |
| SHL R 7-2 | Montaigu | 20-mars | MOREAU Jean | Pornic | Commerce au 47, rue Clémenceau, l'accès possédant une marche doit-il être mis aux normes ERP |
| MTG R 9 | Saint Georges de Montaigu | 30-mars | ROULLIER Nicolas et GUÉRIN Laetitia | Saint Georges de Montaigu | Propriétaire de la parcelle B 1105, signale une erreur cadastrale. S'en occuperont avec le service compétent. |
| SGM R 2 | Saint Georges de Montaigu | 20-mars | CHAMPAIN Bernard | Saint Georges de Montaigu | Se renseigne sur le zonage de la parcelle YB 34 et l'objet de l'ER 58. Sans observation. |
| SGM R 3 | Saint Georges de Montaigu | 20-mars | SIRET Philippe | Saint Georges de Montaigu | Se renseigne sur la procédure de cession du domaine public. |
| SGM R 4 | Saint Georges de Montaigu | 20-mars | GILBERT Dominique | Saint Georges de Montaigu | Se renseigne sur le zonage de sa propriété. Sans observation. |
| SGM R 5 | Saint Georges de Montaigu | 20-mars | Madame BÉRANGER pour ses parents Met Mme DAVID | Saint Georges de Montaigu | Le village de la Rangizière est zoné en AHp. Les propriétés en cause peuvent être aménagées en habitation. |
| SGM R 6 | Saint Georges de Montaigu | 20-mars | MARTIN Dominique | Saint Georges de Montaigu | Se renseigne sur l'OAP n°12.Sans observation |
| SGM R10 | Saint Georges de Montaigu | 20-mars | RABREAU Marie-Noëlle | Saint Georges de Montaigu | Se renseigne sur le zonage de sa propriété. Sans observation. |
| SGM R14 | Saint Georges de Montaigu | 20-mars | SALLE Patrice | Saint Georges de Montaigu | Se renseigne sur le zonage de son habitation. Sans observation. |
| SGM R17 | Saint Georges de Montaigu | 2-avr. | LAINÉ Gilles | Saint Georges de Montaigu | Se renseigne sur le zonage de ses propriétés .Sans observation. |
| SGM R19 | Saint Georges de Montaigu | 2-avr. | BROHAN Guylaine | Saint Georges de Montaigu | Se renseigne sur le zonage de ses propriétés .Sans observation. |
| SGM R21 | Saint Georges de Montaigu | 2-avr. | FOURNIER Christian | Saint Georges de Montaigu | Se renseigne sur le zonage de la parcelle AL 82 .Sans observation. |
| BER17 | Saint Hilaire de Loulay | 18-avr. | DURAND Michel | St Hilaire de Loulay | Renseignements pas d'observation |
| BER21 | Saint Hilaire de Loulay | 18-avr. | PAVAGEAU Gildas | Saint Hilaire de Loulay | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| BFF R26 | Saint Hilaire de Loulay | 4-avr. | FAUCHARD Annie | Boufféré | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| BFF R42 | Saint Hilaire de Loulay | 4-avr. | HERVOUET | | demande de renseignements. Pas d'observation. |
| MTG R11 | Saint Hilaire de Loulay | 30-mars | GUICHETEAU | Saint Hilaire de Loulay | Se renseigne sur l'assainissement de leur propriété à la grande Barillère. Assainissement collectif. Sans observation. |
| SHL R 3 | Saint Hilaire de Loulay | 20-mars | DUGAST Maurice | Saint Hilaire de Loulay | Se renseigne sur la possibilité de changement de destination des bâtiments des parcelles K 439 et 441. Le bâtiment sur K 441 est fléché en tant que tel. K 439 non. |
| SHL R11 | Saint Hilaire de Loulay | 20-mars | AUGEREAU Roseline | La Celle Saint Cloud | Propriétaire de la parcelle A 822 qui supporte une grange estampillée pouvant changer de destination. Sans observation. |
| SHL R13 | Saint Hilaire de Loulay | 20-mars | MORGAN Gris | Saint Hilaire de Loulay | Gérant de la SCI propriétaire de la parcelle L 438, il demande la possibilité d'y construire une habitation à côté de son atelier. La parcelle en UEP ne le permet pas. |

| N° | Commune concernée | Date | Auteur | Ville | Observations |
|---------|-------------------------|---------|--|-------------------------|--|
| SHL R16 | Saint Hilaire de Loulay | 28-mars | JAUNET Michel | Saint Hilaire de Loulay | Se renseignent sur le village de la Négrie. Sans observation. |
| SHL R19 | Saint Hilaire de Loulay | 28-mars | MARTIN Jean-Paul | Saint Hilaire de Loulay | Se renseignent sur le zonage de leur propriété au lieu-dit les Places. Sans observation. |
| SHL R22 | Saint Hilaire de Loulay | 28-mars | PLOIX Didier | Saint Hilaire de Loulay | Propriétaire de la parcelle H 430, zonée en A non constructible. Sans observation. |
| SHL R23 | Saint Hilaire de Loulay | 28-mars | RICHARD Gabriel | Saint Hilaire de Loulay | Propriétaire de la parcelle C552, zonée en A non constructible. Sans observation. |
| SHL R26 | Saint Hilaire de Loulay | 28-mars | POIRON Yves | Saint Hilaire de Loulay | Se renseignent sur le zonage du village de la Tégrie. Zoné A, sans observation. ER73, s'inquiètent de la présence de promeneurs en période de chasse |
| SHL R28 | Saint Hilaire de Loulay | 28-mars | DELHOMMEAU Gustave | Saint Hilaire de Loulay | Se renseigne sur ses propriétés. Sans observation. |
| SHL R31 | Saint Hilaire de Loulay | 28-mars | MÉCHINEAU Marie-Chantal | Saint Hilaire de Loulay | Cf SHL 29 |
| GUY 16 | St hilaire de Loulay | 8-avr. | PINEAU Vincent | St Hilaire de Loulay | S'informe des possibilités de construction sur le hameau de la Friborgère Zone AH Parcelles concernées : AL 289, 290, 292, 293, |
| BDM R 2 | Treize Septiers | 22-mars | THIBAUT Maurice & Mme | Boissière de Montaigu | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| BDM R 8 | Treize Septiers | 2-avr. | ARRIVE Pierre, Yannick et Guillaume | Treize Septiers | Compléments à l'observation dématérialisée N°7 Vont préciser leurs demandes sur le registre dématérialisé |
| RD 031 | Treize Septiers | 8-avr. | RAUTUREAU Florence | Treize Septiers | demande de renseignements. |
| TSP R 3 | Treize Septiers | 25-mars | FONTENEAU François | Treize Septiers | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| TSP R 4 | Treize Septiers | 25-mars | CHARBONNEAU Eric pour CHARBONNEAU Joseph | Treize Septiers | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| TSP R 8 | Treize Septiers | 25-mars | VINET Michel | Treize Septiers | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| TSP R 9 | Treize Septiers | 25-mars | VINET Daniel | Treize Septiers | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| TSP R10 | Treize Septiers | 25-mars | BARON Jean Yves | Treize Septiers | Demande de renseignements. S'interroge sur la zone humide zonée NL dans le centre du bourg |
| TSP R14 | Treize Septiers | 25-mars | Martin Jean Claude | Treize Septiers | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| TSP R18 | Treize Septiers | 25-mars | JAUFFRINEAU René | La Guyonnière | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| TSP R19 | Treize Septiers | 25-mars | LAURENNE François | Treize Septiers | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| TSP R22 | Treize Septiers | 8-avr. | RAUTUREAU Thierry | Treize Septiers | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| TSP R28 | Treize Septiers | 8-avr. | ROI Marguerite et consorts | Treize Septiers | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| BER20 | | 18-avr. | SCHMITT Franck | | Approuve le classement de son installation. Déploie que cela n'ait pas été effectué avant. |
| BER23 | | 18-avr. | MENARD Michel | TORFOU | Demande de renseignements. Pas d'observation. |
| RD 001 | | | Dutour Jacques | | Test |
| RD 033 | | 10-avr. | MALLET Denis | | Pas de pièce jointe. |

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Remarque

Le procès-verbal de synthèse a été conçu pour servir de support au mémoire en réponse du maître d'ouvrage. C'est pourquoi, afin d'éviter des redondances, la présente pièce jointe ne comporte que la page de garde, le sommaire et la dernière page, signée du porteur de projet.

Annexe 3-1

DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES TERRES DE MONTAIGU-ROCHESERVIERE

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Relative au projet de **Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)**, des **périmètres délimités des abords des monuments historiques et des zonages d'assainissement** sur les dix communes de l'ancien périmètre de Terres de Montaigu



PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS.

Jean-Marie BARCAT

Président de la commission d'enquête

Jacques DUTOUR

Commissaire enquêteur

Claude MATHIEU

Commissaire enquêteur

Enquête publique unique PLUi de « Terres de Montaigu »
Décision TA Nantes n° E18000324/44 en date du 16 janvier 2019
Arrêté intercommunal n° ATDMAD-19-007 en date du 11 février 2019

1

Annexe 3-2

Enquête publique unique PLUi de « Terres de Montaigu »

Décision TA Nantes n° E18000324/44 en date du 16 janvier 2019

Arrêté intercommunal n° ATDMAD-19-007 en date du 11 février 2019

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | DEROULEMENT DE L'ENQUETE..... | 3 |
| 2 | LES REMARQUES DE LA COMMISSION..... | 4 |
| 2.1 | Difficulté dans la lecture du règlement graphique..... | 4 |
| 2.2 | Consommation d'espaces agricoles..... | 5 |
| 3 | LES OBSERVATIONS DES PPA..... | 5 |
| 3.1 | L'Etat..... | 5 |
| 3.2 | La CDPENAF..... | 6 |
| 3.3 | La Chambre d'Agriculture..... | 6 |
| 3.4 | RTE..... | 6 |
| 3.5 | Le CNPF..... | 7 |
| 3.6 | La CCI..... | 7 |
| 3.7 | La CMAR..... | 7 |
| 3.8 | L'INAO..... | 8 |
| 3.9 | La commune de Chavagnes en Pailles..... | 8 |
| 3.10 | La commune de Montrévert..... | 8 |
| 3.11 | Le SCOT du Pays du Vignoble Nantais..... | 8 |
| 3.12 | Le Pays du bocage vendéen..... | 8 |
| 3.13 | Vendée Eau..... | 8 |
| 3.14 | Les communes de TTCM..... | 8 |
| 3.15 | La MRAE..... | 8 |
| 4 | LES OBSERVATIONS DU PUBLIC..... | 8 |
| 4.1 | Les observations sans demande particulière..... | 9 |
| 4.2 | Le projet dans son ensemble..... | 9 |
| 4.3 | Les points les plus abordés..... | 9 |
| 4.3.1 | Le contournement de Boufféré..... | 9 |
| 4.3.2 | Le maintien de l'habitat dispersé..... | 12 |
| 4.3.3 | Les changements de destination..... | 13 |
| 4.3.4 | Les modifications de zonage vers AH..... | 18 |
| 4.4 | Les demandes particulières..... | 23 |
| 4.4.1 | Les zonages..... | 23 |
| 4.4.2 | Les emplacements réservés..... | 32 |
| 4.4.3 | Les OAP..... | 34 |
| 4.4.4 | Le règlement..... | 37 |
| 4.4.5 | Les observations diverses..... | 39 |

Enquête publique unique PLUi de « Terres de Montaigu »

Décision TA Nantes n° E18000324/44 en date du 16 janvier 2019
 Arrêté intercommunal n° ATDMAD-19-007 en date du 11 février 2019

l'enquête publique sur le projet de PLUi, zonage d'assainissement et périmètre de protection des Monuments Historiques.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, il lui a été remis et commenté le 26 avril 2019, soit 8 jours après la fin de l'enquête

Conformément à ce même article du code de l'environnement, Monsieur le Président de la Communauté de communes « Terres de Montaigu » dispose de quinze jours pour présenter ses observations éventuelles. Celles-ci seront prises en compte dans le rapport de la Commission d'enquête.

Fait en deux exemplaires, le 26/04/2019

Le Président de la Communauté de communes « Terres de Montaigu »

Joël Carllaud
Joël Carllaud Vice-Président
Barcat
Jean-Marie BARCAT
Président de la commission d'enquête



Jacques DUTOUR
Commissaire enquêteur



Claude MATHIEU
Commissaire enquêteur



Annexe 4

Le mémoire en réponse est un document séparé.

Il a été établi avec comme support le procès-verbal de synthèse.