

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE



CONCERNANT

Le projet de modifications des Plans Locaux d'Urbanisme des
anciennes communautés de communes de ROCHESEVIERE
et de TERRES DE MONTAIGU

Date de l'enquête publique unique

Du mardi 3 octobre 2023 à 9h30 au vendredi 3 novembre 2023 à 17h30

Table des matières

A - GENERALITES :	4
1 Préambules :	4
2 Cadre juridique et réglementaire :	4
B - PRESENTATION DU PROJET :	5
1 Terres de Montaigu :	5
2 Le contexte des modifications :	6
3 Objectifs des modifications des PLUI :	7
4 Les documents supra communautaires aux PLUI :	7
4.1 Le SCoT du Pays du Bocage Vendéen (2017 – 2032) :	7
4.1.1 Pour l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière :	7
4.1.2 Pour l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu :	8
4.2 Des PLH et PLUi en cohérence avec les objectifs du SCoT :	10
4.2.1 De l'ancienne communauté de communes du canton de Rocheservière (2019 – 2029) :	10
4.2.2 De l'ancienne communauté de communes Terres de Montaigu (2019 – 2029) :	10
5 Prise en compte de l'environnement par les projets de modifications :	11
C – CONCERTATION PREALABLE AUX PROJETS DE MODIFICATIONS DES PLUI :	11
D - AVIS DES PPA, PPC ET SERVICES DE L'ETAT :	12
1 Avis de la Chambre d'agriculture :	15
1.1 Projet de modification N°1 du PLUi de l'ancienne communauté de communes du canton de Rocheservière :	15
1.2 Projet de modification N°2 du PLUi de l'ancienne communauté de communes Terres de Montaigu :	15
2 Avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale Pays de la Loire :	16
2.1 Projet de modification N°1 du PLUi de l'ancienne communauté de communes du canton de Rocheservière :	16
2.2 Projet de modification N°2 du PLUi de l'ancienne communauté de communes Terres de Montaigu :	16
E - COMPOSITION DU DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC :	17
F - ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE :	18
1 Désignation du commissaire enquêteur :	18
2 Préparation de l'enquête publique :	18
G - MODALITES DE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE :	19
1 Information du public avant ouverture de l'enquête publique :	19

2	Vérification de l'affichage :	19
3	Permanences, ouverture et clôture de l'enquête publique :	20
H	PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC :	21
I	MEMOIRE EN REponse DE LA MAITRISE D'OUVRAGE :	21
J	ANALYSE DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LA POPULATION :	22
1	Observations liées aux projets de modifications des PLUi :	22
2	Demandes formulées à l'occasion des projets de modifications des PLUi :	30
2.1	Patrimoine bâti (changement d'usage / « pastillage ») :	30
2.2	Modifications de zonage :	42
K	OBSERVATIONS FORMULEES PAR LES PPA ET QUESTIONNEMENT EN CORRELATION PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR :	58
L	BILAN DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE :	61
	DOCUMENTS ANNEXES AU RAPPORT :	61

A - GENERALITES :

1 Préambules :

Je, soussigné Marc BEAUSSANT,

Désigné commissaire enquêteur par décision du tribunal administratif de Nantes n°E23000095/85 du 8 juin 2023, en vue de procéder à une enquête publique unique ayant pour objet les « projets de modifications N°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'ancienne communauté de communes du canton de Rocheservière et N°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'ancienne communauté de communes Terres de Montaigu », je déclare avoir accepté cette mission, sachant :

- Que les activités que j'ai exercées au titre de mes fonctions précédentes et en cours ne sont pas incompatibles avec la conduite de cette enquête publique,
- Ne pas avoir d'intérêt personnel susceptible de remettre en cause mon impartialité dans le cadre de cette enquête publique.

De l'ensemble des documents qui m'ont été remis, de l'audition du public, j'ai établi ce rapport unique d'enquête, premier document qui dresse, en particulier, le procès-verbal de l'organisation et du déroulement de l'enquête publique unique citée en référence.

Les conclusions et avis sur le projet de modifications N°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'ancienne communauté de communes du canton de Rocheservière et les conclusions et avis sur le projet de modifications N°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'ancienne communauté de communes Terres de Montaigu constituent une seconde et une troisième partie qui sont indissociables de l'enquête publique unique citée en référence.

Les textes, cartes et schémas insérés dans ce rapport sont extraits des dossiers de présentation mis à la disposition du public pendant l'enquête publique.

2 Cadre juridique et réglementaire :

L'enquête publique unique relative à la modification des Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux des anciennes communautés de communes de Rocheservière et de Terres de Montaigu est régie par :

- La procédure de modification du PLUI relève des articles L153-36 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les articles L122-4 et R104-33 à R104-37 du Code de l'Environnement

En effet les présentes modifications ne rentrent pas dans le champ d'application de la « révision d'un PLU » (article L153-31 du Code de l'urbanisme).

B - PRESENTATION DU PROJET :

1 Terres de Montaigu :

Située au Nord-Est du département de la Vendée, limitrophe de la Loire-Atlantique et du Maine-et-Loire, Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération, est constituée de 10 communes.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, Terres de Montaigu regroupe les anciennes communautés de communes de Rocheservière et de Terres de Montaigu.

Les communes qui composent Terres de Montaigu sont : La Bernardière, La Boissière-de-Montaigu, La Bruffière, Cugand, L'Herbergement, Montaigu-Vendée (communes déléguées de Boufféré, La Guyonnière, Montaigu, Saint-Georges-de-Montaigu et Saint-Hilaire-de-Loulay), Montréverd (communes déléguées de Mormaison, Saint-André-Treize-Voies et Saint-Sulpice-le-Verdon), Rocheservière, Saint-Philbert-de-Bouaine et Treize-Septiers.

Le territoire compte une superficie de 383 km² et connaît une croissance démographique importante et continue, portée pour moitié par le solde migratoire. En moyenne, plus de 506 habitants supplémentaires par an arrivent sur le territoire entre 2010 et 2016.

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

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

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

Ce dynamisme économique tant endogène qu'exogène est principalement dû à un esprit d'entreprise solidement ancré, qui a permis le développement de plusieurs fleurons de l'industrie. Le dynamisme économique local est également favorisé par la très bonne accessibilité du territoire (gare, autoroute) et par l'attractivité de l'agglomération nantaise.

Ce dynamisme industriel a généré depuis plusieurs années une forte croissance des activités de services (+ 13.3 % d'emplois entre 2010 et 2016), faisant de Terres de Montaigu, un pôle tertiaire en plein développement.

L'agglomération de Montaigu-Vendée assure des fonctions de centralité et exerce une aire d'influence sur les autres communes en regroupant les établissements scolaires (4 collèges, 2 lycées) et de formation supérieure (près de 11 000 scolaires et étudiants), l'hôpital, le théâtre, la piscine, les services et équipements publics et les centres commerciaux. Le développement autour de Montaigu-Vendée se distingue par son caractère multipolaire. La variété et la qualité

des équipements présents sur le territoire font de Terres de Montaigu, un pôle majeur dans le Pays du Bocage Vendéen.

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

2 Le contexte des modifications :

Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération dispose de deux documents d'urbanisme intercommunaux correspondant aux deux Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi) élaborés par les deux anciennes communautés de communes, avant leur fusion au 1er janvier 2017 :

- L'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu est composée de 6 communes : La Bernardière, La Boissière-de-Montaigu, La Bruffière, Cugand, Montaigu-Vendée (la commune nouvelle regroupe les communes déléguées de Boufféré, La Guyonnière, Montaigu, Saint-Georges-de-Montaigu et Saint-Hilaire-de-Loulay) et Treize-Septiers. Elle dispose d'un PLUi approuvé le 25 juin 2019.

Il a fait l'objet d'une procédure de modification n°1 approuvée le 22 février 2021, d'une révision allégée n°2 approuvée le 27 septembre 2021 et d'une révision allégée n°1 approuvée le 06 février 2023.

- L'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière est composée de 4 communes : L'Herbergement, Montréverd (la commune nouvelle regroupe les communes déléguées de Mormaison, Saint-André-Treize-Voies et Saint-Sulpice-le-Verdon), Saint-Philbert-de-Bouaine et Rocheservière. Elle dispose d'un PLUi approuvé le 14 octobre 2019.

Il a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée n°1 approuvée le 28 juin 2021 et d'une révision allégée n°1 approuvée le 06 février 2023.



3 Objectifs des modifications des PLUi :

La modification n°1 du PLUi de l'ancienne communauté de communes du canton de Rocheservière et la modification N°2 du PLUi de l'ancienne communauté de communes Terres de Montaigu visent à :

- Corriger des erreurs matérielles révélées depuis l'approbation du PLUi, qui ne remettent pas en cause les orientations définies dans le PADD du document d'urbanisme.
- Effectuer des modifications des différentes pièces du PLUi, notamment du règlement écrit, entrant dans le champ de la procédure de modification encadrée par le Code de l'urbanisme.

4 Les documents supra communautaires aux PLUi :

Les projets de modifications N°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'ancienne communauté de communes du canton de Rocheservière et N°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'ancienne communauté de communes Terres de Montaigu sont guidée par des dispositions réglementaires et spatiales de normes supérieures.

4.1 Le SCoT du Pays du Bocage Vendéen (2017 – 2032) :

Le SCoT du Pays du Bocage Vendéen, approuvé le 29 mars 2017, a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Il définit, dans Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), sur un période de 15 ans (2017-2032), des objectifs en matière de logements et de consommation d'espaces et des objectifs en matière économique et de consommation d'espaces.

Le territoire du SCoT s'organise autour de plusieurs niveaux de centralités qui concourent tous de manière différente à une attractivité renforcée du territoire.

4.1.1 Pour l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière :

4.1.1.1 Le SCoT identifie trois types de pôles :

- **Les pôles urbains structurants** : Dans le cadre d'un tripôle formé avec Saint-Philbert-de-Bouaine et L'Herbergement, Rocheservière a vocation à organiser, en lien avec Montaigu, les fonctions urbaines structurées propres à répondre aux besoins de la population au cœur d'un secteur immergé dans les fortes dynamiques résidentielles créées par le contact immédiat avec l'agglomération nantaise.
- **Les pôles d'appui** : Les pôles d'appui concernent les communes de L'Herbergement et Saint-Philbert-de-Bouaine.
- **Les pôles de proximité** : Les pôles de proximité concernent la commune de Montréverd (communes déléguées de Mormaison, Saint-André-Treize-Voies, Saint-Sulpice-le-Verdon).

4.1.1.2 Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT :

- **Des objectifs en matière de logements et de consommation d'espaces :**

- Programmer une production de 2024 logements à l'échelle de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière, soit une moyenne d'environ 135 logements par an.
- Diversifier la typologie des nouveaux logements en réalisant 10% de logements sociaux dans la production totale de logements, principalement dans les pôles autres que de proximité.
 - Réduire la consommation foncière l'échelle du pôle de proximité.
 - En mettant en œuvre dans l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation : une densité brute minimale de 19 logements/ha sur le pôle urbain structurant et les pôles d'appui et 15 logements/ha sur le pôle de proximité.
 - En limitant l'enveloppe urbanisable en extension à 18 ha pour le pôle urbain structurant, 39 ha pour les pôles d'appui et 22 ha pour le pôle de proximité.

- **Des objectifs en matière économique et de consommation d'espaces :**

- Valoriser les parcs « vitrines » de l'écosystème vendéen : 7 ha pour le Pôle structurant de Rocheservière (Saint-Sulpice-le-Verdon).
- Soutenir le modèle entrepreneurial de proximité par un maillage mixte garantissant la réactivité face aux besoins endogènes des moyennes et petites entreprises : 7 ha pour Rocheservière et Saint-Philbert-de-Bouaine.
- Soutenir le modèle entrepreneurial par l'irrigation de l'artisanat : 2 ha d'extensions ponctuelles de zones d'activités.

4.1.2 Pour l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu :

4.1.2.1 Le SCoT identifie trois types de pôles :

- **Les pôles de Pays :** le pôle de Pays de Montaigu comprend les communes déléguées de Boufféré, La Guyonnière, Montaigu, Saint-Georges de Montaigu et Saint-Hilaire-du-Loulay (commune nouvelle de Montaigu-Vendée). Positionné entre les agglomérations de Nantes et La Roche-sur-Yon, le pôle de Montaigu, entendu au sens de son agglomération, organise les fonctions urbaines au travers d'une diversification et du développement du parc résidentiel de qualité. Le renforcement de son rayonnement passe par une nouvelle offre d'équipements ou la reconfiguration de l'existant, dans les domaines de la culture, de la santé, du sport et de la formation.
- **Les pôles d'appui :** les pôles d'appui concernent les communes de Cugand, La Bruffière, et Treize-Septiers. Le fonctionnement de l'offre de proximité au sein des pôles d'appui de Cugand, La Bruffière et Treize-Septiers garantit une limitation des

déplacements contraints vers le pôle de Pays. Elle participe notamment dans le cas de Cugand, à accompagner son rôle d'interface avec le Vignoble nantais.

- **Les pôles de proximité** : les pôles de proximité concernent les communes de La Bernardière et La Boissière-de-Montaigu.

4.1.2.2 Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT :

- **Des objectifs en matière de logements et de consommation d'espaces :**

- Programmer une production de logements de 4489 logements à l'échelle de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu, soit une moyenne d'environ 299 logements par an.
- Diversifier la typologie des nouveaux logements en réalisant 10% de logements sociaux dans la production totale de logements, principalement dans les pôles autres que de proximité.
- Réduire la consommation foncière pour la construction de nouveaux logements :
 - En prévoyant au moins 31% des logements au sein de l'enveloppe urbaine à l'échelle du pôle de Pays, 29% à l'échelle du pôle d'appui et du pôle de proximité.
 - En mettant en oeuvre dans l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation : une densité brute minimale de 21 logements/ha dans le pôle de Pays, 17 logements/ha dans le pôle d'appui et 15 logements/ha dans le pôle de proximité.
 - En limitant l'enveloppe urbanisable en extension à 97 ha pour le pôle de Pays, 49 pour le pôle d'appui et 24 ha pour le pôle de proximité.

- **Des objectifs en matière économique et de consommation d'espaces :**

- Développer des parcs « grands flux » pour un nouveau positionnement industriel : 45 ha pour le Pôle de Pays de la commune de Montaigu-Vendée.
- Valoriser les parcs « vitrines » de l'écosystème vendéen : 11 ha pour le Pôle de Pays de la commune de Montaigu-Vendée.
- Soutenir le modèle entrepreneurial par l'irrigation de l'artisanat : 10 ha pour l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu.
- Organiser le développement commercial en recherchant un équilibre entre proximité et centres-bourgs, et niveaux de services à renforcer dans les polarités : 37 ha pour le Pôle de Pays de la commune de Montaigu-Vendée.

4.2 Des PLH et PLUi en cohérence avec les objectifs du SCoT :

Les PLUi prévoient que 30% des logements à réaliser doivent être implantés dans l'enveloppe urbaine des communes.

4.2.1 De l'ancienne communauté de communes du canton de Rocheservière (2019 – 2029) :

En extension	L'Herbergement : 17 logements à l'ha pour les unités foncières de + de 3000 m ²		Montréverd : 15 logements à l'hectare pour les unités foncières de + de 3000 m ²	St-Philbert-de-Bouaine : 19 logements à l'hectare pour les unités foncières de + de 3000 m ²
	Rue des Quatre Chemins (5,07 ha)	Rue de Grasla (1,18 ha)	Le Bois Michau (St-Sulpice-le-Verdon – 0,6 ha)	ZAC Le Fief du Haut Bourg (9,7 ha)
PLH (2020-2025)	96 logements (PLH version arrêt du PLUi)	20 logements (PLH version arrêt du PLUi)	9 logements (PLH version arrêt du PLUi)	184 logements (PLH version arrêt du PLUi)
PLUi (2019-2029)	104 logements (densité spécifique de 20 logements/ha → fonds friche)	22 logements (respect de la règle de densité)	6 logements (adaptation de la règle de densité en raison de l'espace boisé présent sur le site)	184 logements

4.2.2 De l'ancienne communauté de communes Terres de Montaigu (2019 – 2029) :

En extension	La Boissière-de-Montaigu : 17 logements à l'ha pour les unités foncières de + de 3000 m ²
	Le Chêne (3,1 ha)
PLH (2020-2025)	47 logements
PLUi (2019-2029)	47 logements

5 Prise en compte de l'environnement par les projets de modifications :

Pour les projets de modification N°1 du PLUi de l'ancienne communauté de communes du canton de Rocheservière et N°2 du PLUi de l'ancienne communauté de communes Terres de Montaigu, au regard de l'**article L122-4 du Code de l'environnement** et de l'analyse menée dans le cadre de cette procédure, la procédure de modification est soumise à un **examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable du projet** en application des articles R104-33 à R104-37 du Code de l'urbanisme.

De plus, conformément à l'**article R104-12 du Code de l'urbanisme**, l'examen au cas par cas ne s'applique pas « aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle. »

Par ailleurs, l'autorité environnementale a disposée de 2 mois pour donner son avis conforme et jauger de l'opportunité de réaliser une évaluation environnementale de la procédure ou non. La MRAe – Pays de la Loire a donné un avis conforme pour les deux projets de modification (cf. partie D de ce rapport).

C – CONCERTATION PREALABLE AUX PROJETS DE MODIFICATIONS DES PLUi :

Le conseil d'agglomération de la communauté d'agglomération Terres de Montaigu :

- Par arrêté du Président n° ATDMAD_22_008 en date du 03 mars 2022, a mis en place les modalités de concertation en vue de la procédure de modification N°1 du PLUi de l'ancienne Communauté de communes du Canton de Rocheservière et N°2 du PLUi de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu, permettant au grand public d'adresser ses remarques, ses questions ou ses contributions au projet de modification :
 - Diffusion d'informations sur le site internet de Terres de Montaigu et des communes concernées par le PLUi,
 - Mise à disposition d'un registre ouvert aux habitants pendant toute la durée de la procédure, à mon Espace Habitat (15 place du Champ de Foire – 85600 MONTAIGU-VENDEE),
 - Possibilité d'envoi de courriers au siège de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération, au 35 avenue Villebois Mareuil – 85607 MONTAIGU-VENDÉE CEDEX, en rappelant la référence « Modification n°1 PLUi ex-CCCR » ou « Modification N°2 PLUi ex -CCTM »,
 - Possibilité d'envoi de courriels sur l'adresse mail : plui@terresdemontaigu.fr avec la référence « Modification n°1 PLUi ex-CCCR » ou « Modification N°2 PLUi ex-CCTM ».

- Dans sa réunion du 26 juin 2023 a tiré le bilan de la concertation sur le projet de modification N°1 du PLUi de l'ancienne Communauté de communes du canton de

Rocheservière et sur le projet de modification N°2 du PLUi de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu.

- Après étude de l'ensemble des avis exprimés, il est mis en exergue le souhait d'un projet d'aménagement permettant de **répondre davantage à la demande de logements sur le territoire.**

La délibération a été transmise à Monsieur le Préfet et a fait l'objet d'un affichage au siège de Terre de Montaigu, Communauté d'agglomération et dans les mairies concernées, durant un mois.

D - AVIS DES PPA, PPC ET SERVICES DE L'ETAT :

Les personnes publiques associées (PPA) et les personnes publiques concernées (PPC) ont été consultées dans les délais conformes permettant de disposer de leurs avis avant ouverture de l'enquête publique.

Le tableau ci-dessous fait la synthèse de leur avis :

- **Pour l'ancienne Communauté de communes du canton de Rocheservière :**

43 PPA ont été consultées. 11 ont donné un avis.

PPA/PPC consultées	Nature de l'avis
Préfecture	
DDTM	Pas d'observation particulière : justification sur les changements de destination à approfondir + La Surière
CDPENAF	CDPENAF : tacite favorable au 26/08/2023
Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Pays de la Loire	Favorable. Pas de nécessité d'une évaluation environnementale pour le projet de modification N°1 du PLUi de l'ancienne ComCom du canton de Rocheservière.
Rocheservière	
Montréverd	
L'Herbergement	
St-Philbert-de-Bouaine	
Conseil régional	
Conseil départemental	
Chambre d'agriculture	Favorable sous réserve d'intégration d'une observation du règlement écrit
Chambre des Métiers	Favorable
Chambre de Commerce et d'Industrie	
Syndicat mixte du SCoT du Pays du Bocage vendéen	Pas de remarque technique particulière au regard du Scot

La Planche	
Montbert	
Geneston	
St-Colomban	Pas de remarque à formuler
Corcoué-sur-Logne	
Vieillevigne	
Legé	
Les Lucs-sur-Boulogne	
Les Brouzils	
Montaigu-Vendée	
St-Denis-la-Chevasse	
CC Vie et Boulogne	Pas de remarque à formuler
Clisson Sèvre et Maine Agglo	
CC Pays de St Fulgent - Les Essarts	
Syndicat mixte du Pays Yon et Vie	Pas de remarque à formuler
PETR du Pays de Retz	
SCOT du Pays du Vignoble nantais	
Syndicat du Bassin versant de Grand Lieu	
EPT du Bassin de la Sèvre Nantaise	
INAO	
CNPF	Pas de remarque à formuler
Vendée Eau	Aucun avis ne sera donné
CAUE	
SAFER	
Vendée Logement	
Vendée Habitat	
ADILE Vendée	
SyDEV	
Atlantic Eau	

- Pour l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu :

47 PPA ont été consultées. 10 ont donné un avis.

PPA/PPC consultées	Nature de l'avis
Préfecture	
DDTM	Pas d'observation particulière : justification sur les changements de destination à approfondir
CDPENAF	CDPENAF : tacite favorable au 26/08/2023
CNPF	Favorable
INAO	
Conseil régional	

Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Pays de la Loire	Favorable. Pas de nécessité d'une évaluation environnementale pour le projet de modification N°2 du PLUi de l'ancienne ComCom Terres de Montaigu
Conseil départemental	Pas d'observation
Syndicat mixte du Pays du Bocage vendéen	Questionnement sur modifications zonage
Chambre d'Agriculture	Favorable sous réserve d'intégration d'une observation du règlement écrit
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	
Chambre de Commerce et d'Industrie	
La Bernardière	
La Boissière-de-Montaigu	
La Bruffière	
Cugand	
Montaigu-Vendée	
Treize-Septiers	
EPTB du Bassin de la Sèvre Nantaise	
L'Herbergement	
Montréverd	
Vieillevigne	
Les Brouzils	
Chavagnes en Paillers	
Bazoges en Paillers	
Les Landes Génusson	
Tiffauges	
Remouillé	
Saint Hilaire de Clisson	
Clisson	
Gétigné	
Boussay	
Sèvremoine	Pas d'observation
Mauges Communauté	
Clisson Sèvre et Maine Agglo	
Communauté de communes de Mortagne sur Sèvre	
Communauté de communes du Pays de St Fulgent - Les Essarts	
Communauté de Communes du Pays des Herbiers	
SCoT du pays du Vignoble nantais	
Syndicat Mixte du SCoT du Pays Yon et Vie	Pas de remarque à formuler
Vendée Eau	Aucun avis ne sera donné
CAUE	
SAFER	
Vendée Logement	
Vendée Habitat	

ADILE Vendée	
SyDEV	

1 Avis de la Chambre d'agriculture :

1.1 Projet de modification N°1 du PLUi de l'ancienne communauté de communes du canton de Rocheservière :

• Modifications du règlement écrit avec un rajout de la possibilité de la

- Rénovation des constructions existantes liées aux logements de fonction (p113)
- Construction d'annexes en zone AH
- Précision des extensions des habitations existantes et construction d'annexes en zone A et N

En ce qui concerne les deux derniers points, nous demandons que soit rajouté en p115, 116, 117 et 118 que les différentes adaptations n'apportent aucune contrainte supplémentaire à l'activité agricole tels que les périmètres de réciprocité agricole, plans d'épandage, ZNT...

Nous sommes favorables à votre projet de modification sous réserve de l'intégration de notre observation sur le règlement écrit.

1.2 Projet de modification N°2 du PLUi de l'ancienne communauté de communes Terres de Montaigu :

• Modifications du règlement écrit avec un rajout de la possibilité de la

- Rénovation des constructions existantes liées aux logements de fonction (p113)
- Construction d'annexes en zone AH
- Précision des extensions des habitations existantes et construction d'annexes en zone A et N

En ce qui concerne les deux derniers points, nous demandons que soit rajouté en p196, 197, 198 et 199 que les différentes adaptations n'apportent aucune contrainte supplémentaire à l'activité agricole tels que les périmètres de réciprocité agricole, plans d'épandage, ZNT...

Nous sommes favorables à votre projet de modification sous réserve de l'intégration de notre observation sur le règlement écrit.

2 Avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale Pays de la Loire :

2.1 Projet de modification N°1 du PLUi de l'ancienne communauté de communes du canton de Rocheservière :

Le président de la communauté d'agglomération Terres de Montaigu a saisi la MRAe le 13 mars 2023 concernant le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal de l'ancienne communauté de communes du canton de Rocheservière, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme.

Considérant les caractéristiques du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal de l'ancienne communauté de communes du canton de Rocheservière, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, la MRAe a rendu, le 15 mai 2023 l'avis suivant :

« Le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal de l'ancienne communauté de communes du canton de Rocheservière, n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale.

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

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale. »

2.2 Projet de modification N°2 du PLUi de l'ancienne communauté de communes Terres de Montaigu :

Le président de la communauté d'agglomération Terres de Montaigu a saisi la MRAe le 13 mars 2023 concernant le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal de l'ancienne communauté de communes Terres de Montaigu, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme.

Considérant les caractéristiques du projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal de l'ancienne communauté de communes Terres de Montaigu, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, la MRAe a rendu, le 15 mai 2023 l'avis suivant :

« Le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal de l'ancienne communauté de communes Terres de Montaigu, n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale.

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

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale. »

E - COMPOSITION DU DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC :

Les documents mis à disposition du public sont les suivants :

I - DOSSIERS DE MODIFICATIONS

I-0 Page de garde	(1 page)
I-1 Dossier de modification n°1 du PLUi de l'ancienne Communauté de communes du Canton de Rocheservière (CCCR)	(159 pages)
I-2 Dossier de modification n°2 du PLUi de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu (CCTM)	(240 pages)

II - AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES

II-0 Page de garde	(1 page)
II-1 Avis des personnes publiques sur la modification n°1 du PLUi de l'ancienne CCCR :	
II-1.1 Communauté de communes Vie et Boulogne	(1 page)
II-1.2 Syndicat Mixte du Pays Yon et Vie	(1 page)
II-1.3 Chambre d'Agriculture Vendée	(2 pages)
II-1.4 Centre National de la Propriété Forestière	(1 page)
II-1.5 Commune de Saint-Colomban	(1 page)
II-1.6 Chambre des Métiers et de l'Artisanat	(1 page)
II-1.7 DDTM de la Vendée	(1 page)
II-1.8 SCoT du Pays du Bocage Vendéen	(1 page)
II-2 Avis des personnes publiques sur la modification n°2 du PLUi de l'ancienne CCTM :	
II-2.1 Centre National de la Propriété Forestière	(1 page)
II-2.2 Commune de Sèvremoine	(1 page)
II-2.3 Syndicat Mixte du Pays Yon et Vie	(1 page)
II-2.4 Chambre d'Agriculture Vendée	(2 pages)
II-2.5 Conseil Départemental de la Vendée	(1 page)
II-2.6 DDTM de la Vendée	(1 page)
II-3 Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale sur la modification n°1 du PLUi de l'ancienne CCCR	(4 pages)
II-4 Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale la modification n°2 du PLUi de l'ancienne CCTM	(5 pages)

III – PIECES ADMINISTRATIVES

III-0 Page de garde	(1 page)
---------------------	----------

III-1 Note de présentation au titre de l'article R123-8 du Code de l'environnement	(22 pages)
III-2 Arrêtés de prescription des modifications :	
III-2.1 Arrêté de prescription de la modification n°1 du PLUi de l'ancienne CCCR	(2 pages)
III-2.2 Arrêté de prescription de la modification n°2 du PLUi de l'ancienne CCTM	(2 pages)
III-3 Délibérations tirant les bilans de la concertation :	
III-3.1 Délibération et bilan de la concertation de la modification n°1 du PLUi de l'ancienne CCCR	(11 pages)
III-3.2 Délibération et bilan de la concertation de la modification n°2 du PLUi de l'ancienne CCTM	(12 pages)
III-4 Arrêtés actant l'absence de réalisation d'évaluation environnementale :	
III-4.1 Arrêté actant l'absence d'évaluation environnementale de la modification n°1 du PLUi de l'ancienne CCCR	(1 page)
III-4.2 Arrêté actant l'absence d'évaluation environnementale de la modification n°2 du PLUi de l'ancienne CCTM	(1 page)
III-5 Arrêté portant ouverture de l'enquête publique unique	(3 pages)
III-6 Avis d'enquête publique unique	(1 page)
III-7 Annonces légales (Ouest-France et Vendée Agricole)	
III-7.1 Annonces légales du 15 septembre 2023	(2 pages)
III-7.2 Annonces légales du 06 octobre 2023	(2 pages)

F - ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

1 Désignation du commissaire enquêteur :

Après décision du tribunal administratif de Nantes N° E23000095/85 du 8 juin 2023, en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet le « projets de modifications N°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'ancienne communauté de communes du canton de Rocheservière et N°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'ancienne communauté de communes Terres de Montaigu », le commissaire enquêteur a pris contact avec la Communauté d'agglomération pour établir le calendrier général de l'enquête publique unique.

2 Préparation de l'enquête publique :

La réunion préparatoire avec Monsieur Damien GRASSET, 1er Vice-président de la Communauté d'agglomération Terres de Montaigu, président de la commission habitat - urbanisme et déchets, et Madame Manon LEAUTE, Chargée de planification de la Communauté d'agglomération Terres de Montaigu a eu lieu le 26 juin 2023 à partir de 10h dans les locaux de l'Hôtel intercommunal de Montaigu.

G - MODALITES DE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

1 Information du public avant ouverture de l'enquête publique :

Les avis d'enquête publique unique concernant les projets de modifications N°1 et N°2 des PLUi ont été insérés dans la rubrique « Avis administratif des annonces légales et judiciaires de la presse quotidienne régionale « Ouest France » et « Vendée Agricole » les vendredi 15 septembre 2023 et 6 octobre 2023.

L'avis d'enquête publique au format A2 réglementaire a été affiché de manière à être visible depuis l'espace public à compter du 15 septembre 2023 :

- En mairie de :
 - La Bernardière,
 - La Boissière-de-Montaigu,
 - La Bruffière,
 - Cugand,
 - L'Herbergement,
 - Montaigu-Vendée et ses mairies déléguées (Boufféré, La Guyonnière, Saint-Georges-de-Montaigu et Saint-Hilaire-de-Loulay),
 - Montréverd et ses mairies déléguées (Mormaison et Saint-Sulpice-le-Verdon),
 - Rocheservière,
 - Saint-Philbert-de-Bouaine,
 - Treize-Septiers,
- Au siège de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération,
- A Mon Espace Habitat - Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération
- Au niveau des principaux lieux concernés par l'enquête.

L'accomplissement de cet affichage a été certifié par l'ensembles des maires concernés par la présente enquête et par le Président de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération.

Une information complémentaire a été inséré sur le site internet des communes de La Bernardière, La Boissière-de-Montaigu, La Bruffière, Cugand, L'Herbergement, Montaigu-Vendée, Montréverd, Rocheservière, Saint-Philbert-de-Bouaine, Treize-Septiers et de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération.

2 Vérification de l'affichage :

Une reconnaissance terrain des différents lieux impactés par les modifications des PLUi a été faite le 21 septembre 2023 avec Madame Manon LEAUTE.

Cette reconnaissance a également permis de vérifier la conformité des affichages.

Lors des permanences dans les différentes mairies déléguées, l'affichage a été contrôlé.

3 Permanences, ouverture et clôture de l'enquête publique :

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

Le paraphe des dossiers et des registres a été réalisé le 22/09/2023.

- Pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, le dossier papier était disponible. Le public a pu en prendre connaissance et formuler ses observations sur les registres papiers ouverts à cet effet, en mairie de :
 - La Bernardière,
 - La Boissière-de-Montaigu,
 - La Bruffière,
 - Cugand,
 - L'Herbergement,
 - Montréverd,
 - Rocheservière,
 - Saint-Philbert-de-Bouaine,
 - Treize-Septiers,
 - Mon Espace Habitat - Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération ;
- Le dossier a été également disponible en version numérique au siège de l'enquête situé à Mon Espace Habitat, sur un poste informatique mis à disposition.
- L'ensemble du dossier était également disponible sur les sites internet des communes de :
 - La Bernardière,
 - La Boissière-de-Montaigu,
 - La Bruffière,
 - Cugand,
 - L'Herbergement,
 - Montaigu-Vendée,
 - Montréverd,
 - Rocheservière,
 - Saint-Philbert-de-Bouaine,
 - Treize-Septiers
 - Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération.
- Toute information sur le dossier d'enquête a pu être obtenue auprès du Pôle Aménagement et Environnement, responsable du projet, au 02.51.46.46.14 ou par voie postale, à Mon Espace Habitat - Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération, 15 Place du Champ de Foire – 85600 MONTAIGU-VENDÉE ou par courriel à l'adresse suivante : plui@terresdemontaigu.fr en rappelant la référence « Enquête publique unique ».

Pendant la durée de l'enquête, et comme planifié initialement, 6 permanences ont été tenues :

Date	Horaire	Lieu
Mardi 03 octobre 2023	9h30 à 12h30	Mon Espace Habitat, Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération
Lundi 09 octobre 2023	14h30 à 17h30	Mairie de L'Herbergement
Jeudi 12 octobre 2023	16h à 18h	Mairie de Treize-Septiers
Samedi 21 octobre 2023	9h à 12h	Mairie de Rocheservière
Mercredi 25 octobre 2023	9h à 12h	Mairie de Cugand
Vendredi 03 novembre 2023	14h30 à 17h30	Mon Espace Habitat, Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération

L'enquête publique a été clôturée le vendredi 3 novembre 2023 à 17h30. Aucun incident de quelque nature que ce soit ne s'est produit pendant la tenue des permanences, ni pendant le déroulement de l'enquête publique.

H - PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC :

Conformément au chapitre III du livre 1^{er} du code de l'environnement, le procès-verbal de synthèse a été remis sous huitaine lors de la réunion de restitution du vendredi 10 novembre 2023 à 9h00 dans les locaux de Mon Espace Habitat - Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération en présence de Monsieur Damien Grasset, Vice-président en charge de la Commission Habitat, Urbanisme et déchets au sein de la Communauté d'agglomération Terres de Montaigu et de Madame Manon Léauté, Chargée de planification de la Communauté d'agglomération Terres de Montaigu.

Au cours de l'enquête publique 69 observations ont été formulées par 78 personnes.

Aucune observation n'est arrivée hors délais.

I - MEMOIRE EN REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE :

Un mémoire en réponse daté du 24/11/2023, signé par le président de la Communauté d'agglomération Terres de Montaigu, a été transmis au commissaire enquêteur par Madame Manon Léauté, Chargée de planification de la Communauté d'agglomération Terres de Montaigu. (mail du 24/11/2023). Le document papier a été adressé par courrier.

J - ANALYSE DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LA POPULATION :

1 Observations liées aux projets de modifications des PLUi :

Synthèse des observations :

Observations / EP	Nb	Nb de personnes	
		Permanences	Autre
Registre	15	15	1
Courriel	6		6
TOTAL	21	15	6

Communes		Nombre
Saint Georges de Montaigu	SGM	2
Boufféré	BFF	4
Cugand	CGD	1
La Guyonnière	GUY	2
Rocheservière	ROC	1
Mormaison	MOM	1
L'Herbergement	HER	2
Treize Septiers	TSP	1
Saint Hilaire de Loulay	SHL	1
Montaigu Vendée	MV	1
Montaigu Vendée	MTG	1
"Sans commune"		4
	TOTAL	21

QUESTIONNEMENT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

En lien avec les modifications prévues dans les PLUi, quelques observations ont été formulées concernant :

- La demande d'ajustement de certains « pastillages » : remarques : HER 03 et COURRIEL 07
- Un projet de clôture : remarque : MEH 12
- Une incompréhension concernant un projet de vente de terrain, en zone constructible, pour la construction de 2 maisons : remarque : ROC 01

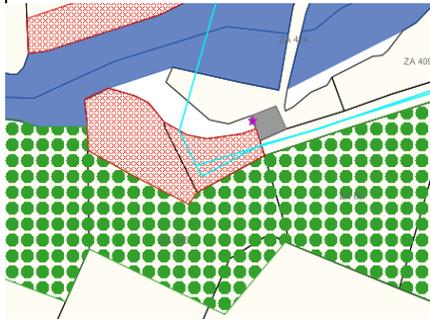
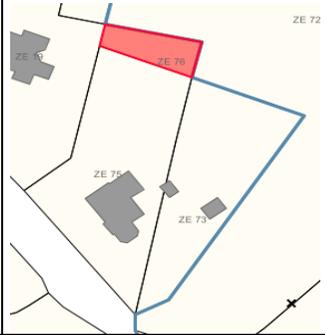
Je vous serai reconnaissant de bien vouloir répondre aux observations individuelles ci-dessus, afin de compléter ou modifier les propos et dans tous les cas de donner une réponse claire à des interrogations légitimes.

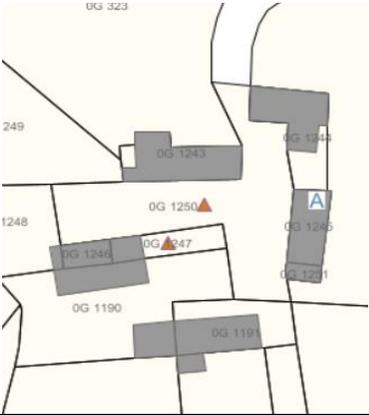
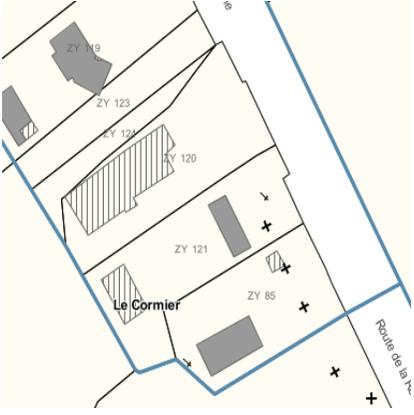
Les réponses aux observations individuelles sont apportées par le Maitre d'œuvre dans le document ci-dessous.

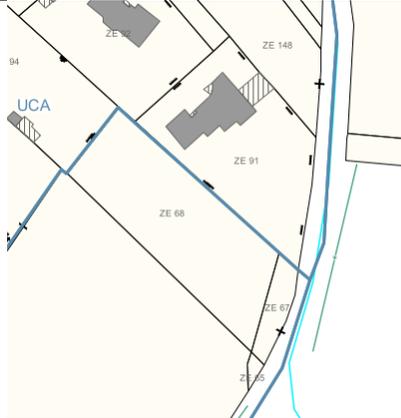
Analyse du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses apportées par la Communauté d'agglomération Terres de Montaigu. Ces réponses sont cohérentes avec les documents réglementant l'urbanisation.

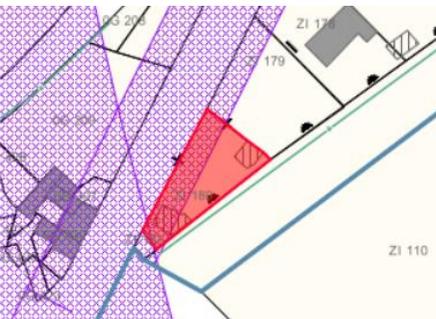


Nature	Code de la remarque	Date	Support de la remarque	Demandeur	Adresse de la demande	Plan de situation, références cadastrales et zonage avant modification	Synthèse de la demande	Reponse de Terres de Montaigu
EP	MEH – 01 – A1 à A2	03/10/2023	Registre papier	M. BIROT	Le Puy Guerin - SGM	<p>ZA 396, 424 - Zone N</p> 	<p>Demande la suppression de l'ER n°64, la correction du tracé du cheminement doux et l'inscription du moulin en bâtiment remarquable.</p>	<p>La suppression de l'emplacement réservé n°64 et les corrections apportées aux erreurs matérielles sont intégrées dans le dossier de modification (p. 88 et suivantes, p. 179 et suivantes de la notice du PLUi ex-CCTM).</p>
EP	MEH – 02 – A1 à A2	03/10/2023	Registre papier	M. BERTHELIN Philippe	La Canquetière - BFF	<p>ZE 76 - Zone UCA</p> 	<p>Confirme son souhait de classement en zone N de la parcelle ZE 76.</p>	<p>La réduction de la zone urbaine (UCA) au profit de la zone naturelle (N) est intégrée dans le dossier de modification (p. 107 et suivantes de la notice du PLUi ex-CCTM).</p>
EP	HER-03	09/10/2023	Registre papier	Indivision MECHINEAU par Mme MORINEAU Paulette	L'Ambenièrre - CGD	<p>AC 27 – Zone A</p> 	<p>Demande le pastillage du petit bâtiment accolé à la grange prévue au pastillage dans la présente modification.</p>	<p>Les locaux accessoires d'un bâtiment (annexes) sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (art. R151-29 du Code de l'urbanisme). Ainsi, le bâtiment accolé à la grange est également concerné par le « pastillage » permettant le changement de destination.</p>

EP	COURRIEL-07 + A1 à A4	14/10/2023	Courriel	Anonyme	Le Peu - GUY	G 1247, 1250, 1245 – Zone A 	Demande de recatégoriser les erreurs matérielles afin de localiser les 2 anciens bâtiments agricoles concernés.	de destination des deux bâtiments seront repositionnés sur les bâtiments agricoles concernés. Ainsi, les erreurs matérielles seront corrigées.
EP	ROC – 01 + A1 à A11	21/10/2023	Registre	M. Benoit BARGEOLLE et Mme Laure BARGEOLLE	Route de la Roche-sur-Yon - ROC	ZI 85, 120, 121, 124 – Zone UC 	Ont déposé un CUB concernant les parcelles ZY 120 et 124. Les parcelles ZY 85 et 121 sont conservées par la famille. Ils ne comprennent pas que l'ensemble des parcelles soient comprises dans la règle de densité. Ils souhaitent vendre les deux parcelles pour réaliser 2 terrains à bâtir.	La règle de densité s'applique à tout projet de construction de logements situé en zone urbaine ou à urbaniser et sur une unité foncière (parcelles d'un seul tenant et appartenant à un seul et même propriétaire) de + de 3 000 m ² . Le projet répondant à l'ensemble des critères précités, il doit donc respecter l'objectif de densité minimale de 19 logements à l'hectare défini sur la commune de Rocheservière.
EP	MEH - 09	26/10/2023	Registre	M. et Mme VALIN	La Canquetière - BFF	ZE 67, 68 – Zone A	Demande à ce que seules des maisons en rez-de-chaussée soient construites si les parcelles passent en zone constructible.	La présente modification n'entraîne pas d'évolution du zonage des parcelles susvisées.

								
EP	MEH – 12 + A1 à A5	03/11/2023	Registre	Mme MUSSET Nicole	16, rue du Tessier - MOM		A un projet de clôture d'1m70.	Les règles relatives aux clôtures ont évolué dans la présente modification. La limite de hauteur à 1,20m en zone agricole s'appliquera à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile, et non plus jusqu'à la première façade. Au-delà de l'alignement par rapport aux voies, la hauteur maximale de 2m est conservée.
EP	HER-06	09/10/2023	Registre papier	M. MAZZA	Rue de Grasla - HER		Demande si le cheminement piétons était maintenu dans le projet d'OAP n°3 Rue de Grasla modifié.	L'OAP « Rue de Grasla » située sur la commune de L'Herbergement fait l'objet de modifications, notamment dans son schéma d'aménagement (p.66 et suivantes de la notice du PLUi ex-CCCR). Les renseignements ont été donnés par le commissaire enquêteur lors de la permanence.

EP	TSP-04	12/10/2023	Registre	M. CHENE Jacky	Rue de la Papinière - TSP	AD 63 – Zone UCB (OAP) + NL	Vient se renseigner sur le classement de sa	Publié le ID : 085-200070233-20240212-DEL20240212_19-DE	Les renseignements ont été donnés par le commissaire enquêteur lors de la permanence.
EP	COURRIEL-06	13/10/2023	Courriel	Mme RINEAU Elisabeth	La Tégrie - SHL		Demande si l'enquête publique concerne le village de la Tégrie située sur la commune déléguée de Saint-Hilaire-de-Loulay (Montaigu-Vendée).		Les renseignements ont été donnés par le service planification par courriel.
EP	CGD-07	25/10/2023	Registre	M. Ricardo MAZZA	Rue de Grasla - HER		Se renseigne sur les modifications apportées à l'OAP n°3 Rue de Grasla.		L'OAP « Rue de Grasla » située sur la commune de L'Herbergement fait l'objet de modifications, notamment dans son schéma d'aménagement (p.66 et suivantes de la notice du PLUi ex-CCCR). Les renseignements ont été donnés par le commissaire enquêteur lors de la permanence.
EP	COURRIEL-16 + A1 à A4	27/10/2023	Courriel	M. et Mme David et Maïlys TOUVRON	Les Loges - GUY	AO 728 – Zone UEE 	Aimerait connaître les possibilités de construction sur la parcelle.		La zone urbaine à vocation économique est conservée sur la parcelle. Le souhait de la collectivité est de pouvoir y développer des activités économiques compatibles avec la vie des habitants de la zone d'activités. Néanmoins, des études d'aménagement sont nécessaires pour permettre le développement de celle-ci.

EP	COURRIEL-03	05/10/2023	Courriel	M. Rodolphe MARTIN	Le Perroquet - BFF	<p>ZI 180 – Zone A</p> 	Se questionne sur l'avenir constructible de l'habitat / économique ?	<p>la création d'un STECAL ou en l'extension de la zone d'activités du Point du Jour située à l'Est. Or, le village ne répond pas aux critères des STECAL inscrits au PLUi ; notamment la présence de 10 habitations minimum. De plus, le terrain est concerné par une marge de recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD763 et une haie à protéger en fond de parcelle, compromettant son aménagement. Ainsi, sa destination restera à vocation agricole.</p>
EP	MEH – 03	03/10/2023	Registre papier	Mme ECHEVARRIA (société LAMOTTE)			S'interroge sur une modification éventuelle d'une OAP.	Les renseignements ont été donnés par le commissaire enquêteur lors de la permanence.
EP	MEH - 05	03/10/2023	Registre papier	M. GIRAUDEAU Bernard	Chassereau - SGM	AX 13 - Zone UEI	Vient vérifier le zonage de sa parcelle.	Les renseignements ont été donnés par le commissaire enquêteur lors de la permanence.
EP	MEH - 06	03/10/2023	Registre papier	M. GUILLOTON Julien			Vérifie les modifications réalisées sur la commune déléguée de Boufféré et la commune de Montaigu-Vendée.	Les renseignements ont été donnés par le commissaire enquêteur lors de la permanence.

EP	MEH - 07	03/10/2023	Registre papier	M. BRIZARD	Rue de la Juiverie - MTG		S'interroge sur les modifications relatives à la commune déléguée de Montaigu. Souhaite une conservation stricte du patrimoine, la préservation des espaces verts et le type de constructions dans les remparts, en particulier rue de la Juiverie.	permettent la préservation du patrimoine bâti et naturel du territoire (exemples : secteurs d'intérêt patrimonial, bâtiments et ensembles urbains d'intérêt patrimonial, etc). Dans la présente modification, les cônes de vues situés autour des douves de la vieille-ville de Montaigu, à l'intérieur de laquelle tout projet de construction ou de réhabilitation doit faire l'objet d'une attention particulière sur le volet architectural, sont remplacés par un périmètre englobant désormais l'ensemble de la vieille-ville de Montaigu.
EP	MEH - 08	03/10/2023	Registre papier	Mme BORDET	Le Petit Montagnon - BFF		Prend connaissance des zonages des parcelles voisines.	Les renseignements ont été donnés par le commissaire enquêteur lors de la permanence.
EP	COURRIEL - 02	03/10/2023	Courriel	Mme Célia GAUBERT	MTG		Souligne une problématique de réalisation de places de stationnement pour les habitations situées dans les centres-bourgs, notamment sur la commune déléguée de Montaigu.	Dans les zones urbaines situées en centralité (UA et UB), la réalisation d'une place de stationnement est requise sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat (rayon défini au règlement). Néanmoins, dans les cas d'impossibilité technique



	HER-04	09/10/2023	Registre papier	M. et Mme RAIMBERT Joël			Vont adresser un courrier.	prévues dans la présente modification (proximité des transports collectifs / d'un parc public de stationnement permettant le foisonnement), une dérogation pourra être accordée.
	COURRIEL - 24	03/11/2023	Courriel	Anonyme			Hors-sujet	/

2 Demandes formulées à l'occasion des projets de modifications des PLUi :

2.1 Patrimoine bâti (changement d'usage / « pastillage ») :

Synthèse des observations :

Observations / CU	Nb	Nb de personnes	
		Permanences	Autre
Registre	13	13	1
Courriel	8		7
Courrier	2		2
TOTAL	23	13	10

Communes		Nombre
Saint Georges de Montaigu	SGM	2
Cugand	CGD	7
Saint Philbert de Bouaine	SPDB	4
La Guyonnière	GUY	2
Rocheservière	ROC	2
Mormaison	MOM	3
Treize Septiers	TSP	1
Saint Hilaire de Loulay	SHL	2
	TOTAL	23

QUESTIONNEMENT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Après analyse et à partir du moment où les demandes de changement d'usage respectent l'ensemble des critères nécessaires à ce changement, en particulier la sécurité incendie, l'absence de contraintes nouvelles pour les activités agricoles et l'absence d'incidences significatives sur l'environnement, est-il possible de les intégrer aux modifications prévues dans les projets de modifications des PLUi ?

Il est à noter que certaines demandes de changement d'usage ont attendu l'ouverture de l'EP pour être faites dans l'espoir d'être prise en compte.

REPONSE GENERALE DE TERRES DE MONTAIGU :

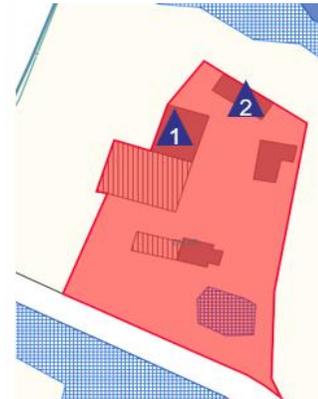
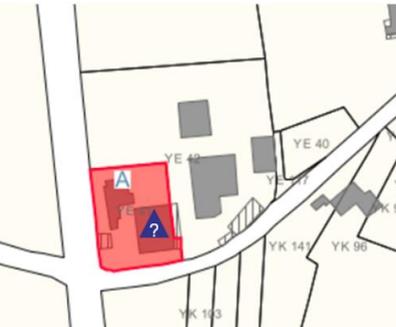
L'ensemble des demandes de « pastillage » permettant la possibilité pour un ancien bâtiment agricole de changer de destination en logement ont été étudiées conformément aux critères édictés dans le PLUi, soit :

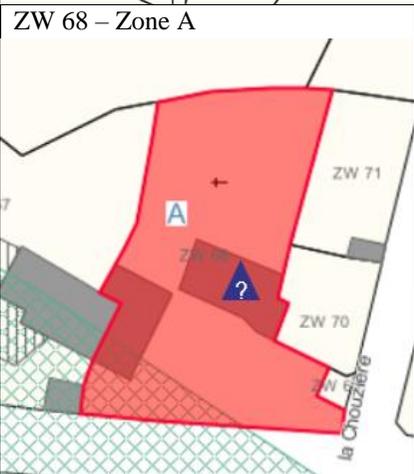
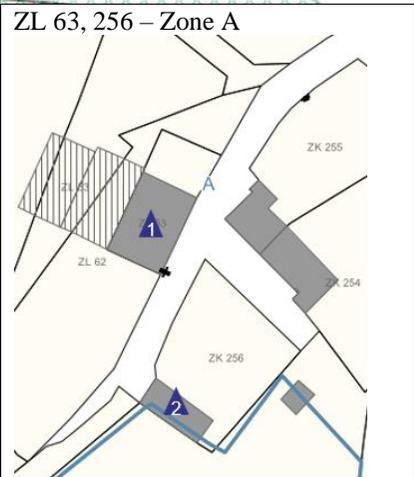
- Se situer en zone agricole ou naturelle,
- Présenter un intérêt architectural ou patrimonial (bâtiment en pierres ou présence de détails architecturaux),
- Ne pas impacter le milieu agricole (le bâtiment ne doit pas se situer dans un périmètre de réciprocité agricole),
- Être en bon état (un bâtiment en ruine n'est pas retenu).

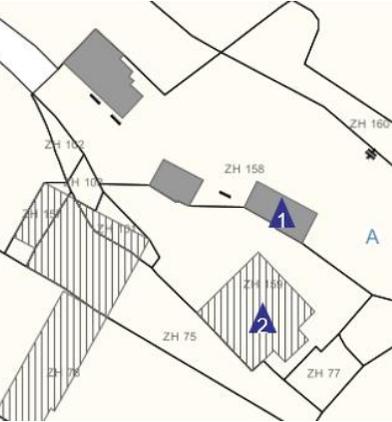
Il est à souligner que le changement de destination d'un bâtiment « pastillé » ne sera autorisé que s'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et sera soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en zone agricole ou de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) en zone naturelle, au cours de l'instruction de la demande de changement de destination.

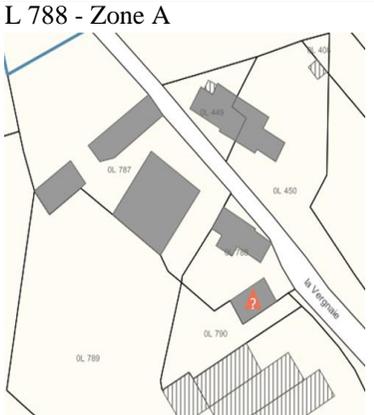
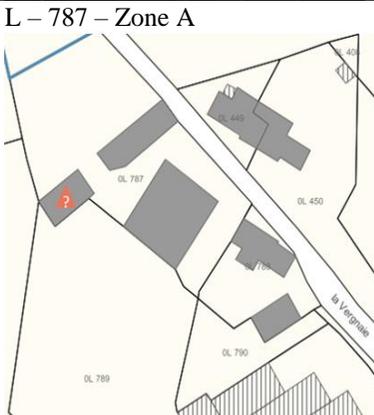
Le bâtiment devra également être raccordé aux réseaux (électricité, eau potable), à l'assainissement collectif (ou à défaut, disposer d'un assainissement individuel) et en défense incendie.

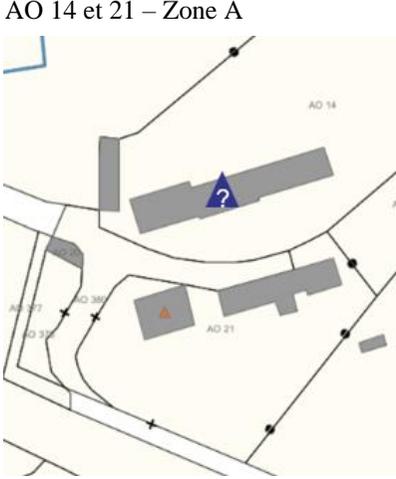
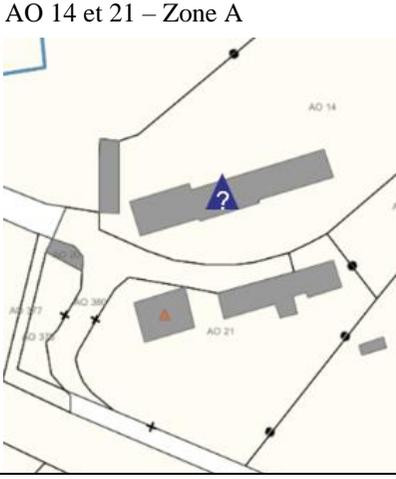
En complément, des réponses individuelles sont adressées ci-dessous :

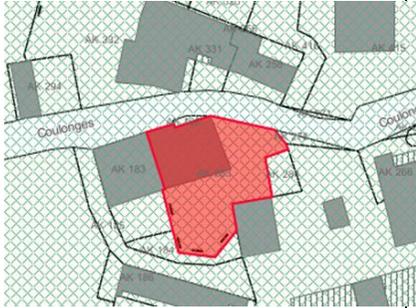
Nature	Code de la remarque	Date	Support de la remarque	Demandeur	Adresse de la demande	Plan de situation, références cadastrales et zonage avant modification	Synthèse de la demande	Réponse de Terres de
CU	MEH – 04 + A1 à A2	03/10/2023	Registre papier	M. DOUVILLE DE FRANSSU Pierre	La Goulinière - SPDB	ZM 25 - Zone A 	Demande le changement de destination de 2 anciens bâtiments agricoles : défense contre l'incendie assurée par un Plan d'Eau Naturel référencé auprès du SDIS.	Les demandes de « pastillage » ne sont pas accordées en raison de la présence d'activités agricoles à proximité (dans le périmètre de réciprocité agricole).
CU	COURRIEL – 05 + A1 à A9	06/10/2023	Courriel	M. Pierre-Philippe BOUARD	La Gouraudière - GUY	G 1727, 768 – Zone A 	Demande le pastillage de deux anciens bâtiments agricoles.	Les demandes de « pastillage » ne sont pas accordées car les deux bâtiments ne répondent pas au critère de l'intérêt architectural/patrimonial.
CU	HER-02 + A1 à A4	09/10/2023	Registre papier	M. et Mme BARDET	La Favrie - SPDB	YE 41- Zone A 	Demande le pastillage de la grange pour changement de destination en habitation. Point d'Incendie dans une ancienne fosse validée par le SDIS.	La demande de « pastillage » n'est pas accordée en raison de la présence d'activités agricoles à proximité (dans le périmètre de réciprocité agricole).

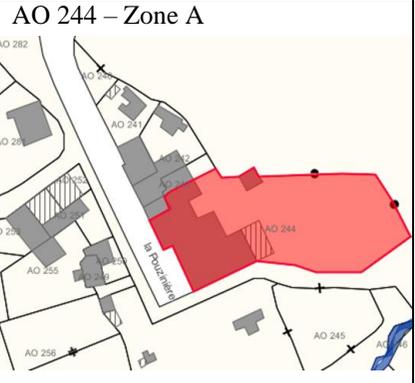
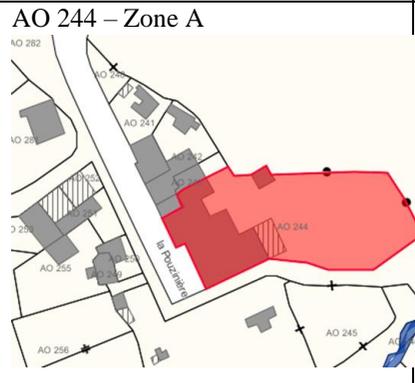
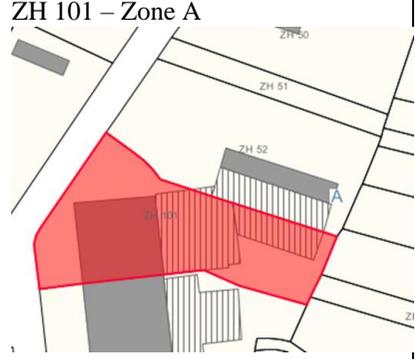
CU	COURRIER - 01 + A1 à A2	11/10/2023	Courrier	Mme BEZIAUD Régine	La Petite Héraudière - SPDB		Demande le pastillage de l'ancien bâtiment agricole. La demande de « pastillage » défensive contre l'incendie est conforme selon le SDIS.	Publié le 15/02/2024 ID : 085-200070233-20240212-DEL20240212_19-DE La demande de « pastillage » répondant à l'ensemble des critères.
CU	TSP-05 + A1 à A5	12/10/2023	Registre	M. DOUILLARD Christophe	La Hinchère -TSP		Demande le pastillage de la grange pour changement de destination en habitat pour un projet de locatif.	La demande de « pastillage » est accordée ; le bâtiment répondant à l'ensemble des critères.
CU	ROC - 02 + A1 à A6	21/10/2023	Registre	Mme Solange GIRAUDET	La Tréculière - MOM		Demande le pastillage de deux anciens bâtiments agricoles.	Pour le bâtiment n°1, la demande de « pastillage » est accordée ; le bâtiment répondant à l'ensemble des critères. Pour le bâtiment n°2, la demande de « pastillage » n'est pas accordée car le bâtiment ne répond pas au critère de l'intérêt architectural/patrimonial.

CU	ROC – 03 + A1 à A2	21/10/2023	Registre	M. et Mme Denis REMAUD	La Surière - ROC	 <p>ZM 254 – Zone A</p>	Demande le pastillage de l'ancien bâtiment agricole	<p>La demande de « pastillage »</p> <p>la présence d'activités agricoles à proximité (dans le périmètre de réciprocité agricole).</p>
CU	ROC – 04 + A1 à A5	21/10/2023	Registre	M. Rémy DAHERON	Le Bas Pontreau - MOM	 <p>ZH 158, 159 – Zone A</p>	Demande le pastillage de deux anciens bâtiments agricoles.	<p>Pour le bâtiment n°1, la demande de « pastillage » est accordée ; le bâtiment répondant à l'ensemble des critères. Pour le bâtiment n°2, la demande de « pastillage » n'est pas accordée car le bâtiment ne répond pas au critère de l'intérêt architectural/patrimonial.</p>

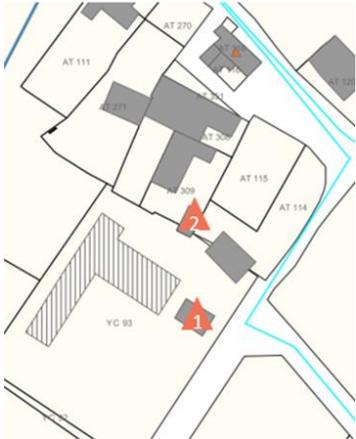
CU	COURRIEL - 13 + A1 à A5	23/10/2023	Courriel	Anonyme	La Vergnaie - SHL	L 788 - Zone A 	Demande à ce que le bâtiment situé au Sud de la parcelle puisse devenir habitable.	La demande de « pastillage » répondant à l'ensemble des critères.
CU	COURRIEL - 14 + A1 à A5	23/10/2023	Courriel	Anonyme	La Vergnaie - SHL	L - 787 - Zone A 	Demande à ce que ce bâtiment situé à l'Ouest puisse être rénové en gîte.	La demande de « pastillage » n'est pas accordée en raison de l'absence d'intérêt architectural/patrimonial du bâtiment.

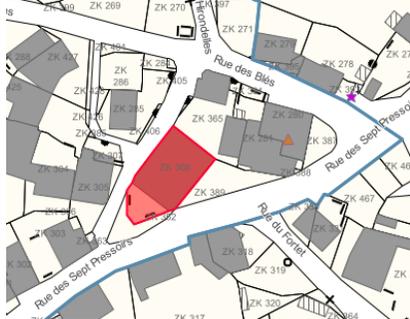
CU	CGD-01 + A1 à A7	25/10/2023	Registre	M. et Mme José et Béatrice CAIRE	L'Aubraie - CGD		Demandent le pastillage de deux anciens bâtiments agricoles	<p>La demande de « pastillage » répondant à l'ensemble des critères. Le bâtiment situé au Sud est déjà « pastillé ».</p>
CU	COURRIEL - 20	01/11/2023	Registre	M. et Mme José et Béatrice CAIRE	L'Aubraie - CGD		Demandent le pastillage de deux anciens bâtiments agricoles → compléments apportés sur le volet agricole.	Même réponse qu'à l'observation ci-dessus.

CU	CGD-02	25/10/2023	Registre	Mme Maryvonne HOUSSET et M. Christian BONNET	La Colarderie - CGD	AB 17 - Zone A 	Demandent le pastillage d'un ancien bâtiment agricole. Vont adresser un courrier.	La demande de « pastillage » d'un ancien bâtiment agricole. L'absence d'intérêt architectural/patrimonial du bâtiment.
CU	CGD-03	25/10/2023	Registre	MM. Paul et Maurice MOREAU	Coulonges - CGD	AK 283 – Zone A 	Demandent le pastillage d'un ancien bâtiment agricole. Vont adresser un courrier.	La demande de « pastillage » n'est pas accordée en raison de la présence d'activités agricoles à proximité (dans le périmètre de réciprocité agricole).
CU	COURRIER -03 + A1 à A2	27/10/2023	Courrier	M. Paul MOREAU	Coulonges - CGD	AK 283 – Zone A 	Demande le pastillage d'un ancien bâtiment agricole.	Même réponse qu'à l'observation ci-dessus.

CU	CGD-04	25/10/2023	Registre	M. Basile RICHARD pour les Consorts SOULARD	La Pouzinière - CGD	AO 244 – Zone A 	Demande le pastillage d'un ancien bâtiment agricole adresser un courrier.	La demande de « pastillage » répondant à l'ensemble des critères.
CU	COURRIEL -17 + A1 à A2	27/10/2023	Courriel	M. Basile RICHARD pour les Consorts SOULARD	La Pouzinière - CGD	AO 244 – Zone A 	Demande le pastillage d'un ancien bâtiment agricole.	Même réponse qu'à l'observation ci-dessus.
CU	COURRIEL -18 + A1 à A3	27/10/2023	Courriel	Anonyme	Beaulieu - ROC	ZH 101 – Zone A 	Demande le pastillage d'un ancien bâtiment agricole.	La demande de « pastillage » est accordée ; le bâtiment répondant à l'ensemble des critères.

CU	COURRIEL - 19 + A1 à A2	31/10/2023	Courriel	M. et Mme PAVAGEAU Joël et Catherine	La Templerie - SGM	AT 314 – Zone A 	Demande le pastillage ancien bâtiment agrico	La demande de « pastillage » la présence d'activités agricoles à proximité (dans le périmètre de réciprocité agricole).
CU	MEH – 15 + A1	03/11/2023	Registre	Mme GAUTHIER	Le Gimbeau - GUY	G 1599, 1600, 626 – Zone A 	Demande le pastillage d'un ancien bâtiment agricole.	La demande de « pastillage » n'est pas accordée en raison de la présence d'activités agricoles à proximité (dans le périmètre de réciprocité agricole) et de l'absence d'intérêt architectural/patrimonial du bâtiment.

CU	SPDB – 01 + A1	03/11/2023	Registre	M. THIBAUD Michel	Le Grand Breuil du Faux - SPDB	<p>YB 230 – Zone A</p> 	Demande le pastillage d'un ancien bâtiment agricole		<p>La demande de « pastillage » la présence d'activités agricoles à proximité (dans le périmètre de réciprocité agricole).</p>
CU	MEH – 13 + A1 à A16	03/11/2023	Registre	M. DOUCET Jean-Marc	L'Ollivraie - SGM	<p>YC 93, AT 309 – Zone A</p> 	Demande le pastillage de deux anciens bâtiments agricoles situés sur les parcelles YC 93 et AT 309.		<p>Les demandes de « pastillage » ne sont pas accordées en raison de l'absence d'intérêt architectural/patrimonial des bâtiments.</p>

CU	COURRIEL - 21	03/11/2023	Courriel	Mme AMIAUD Thérèse et M. AMIAUD Florent	Les Airables - MOM	ZK 366 – Zone A 	Demandent le pastillage d'un ancien bâtiment agricole	La demande de « pastillage » répondant à l'ensemble des critères.
----	------------------	------------	----------	---	-----------------------	--	---	--

Analyse du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses apportées par la Communauté d'agglomération Terres de Montaigu. Ces réponses sont cohérentes avec les documents réglementant l'urbanisation. Elles s'inscrivent dans la volonté de la Communauté d'agglomération d'exploiter au maximum le potentiel de bâtiment existants pour limiter la construction de nouveaux.

Les décisions prises concernant les demandes faites par :

- **M DOUVILLE DE FRANSSU (MEH-04 – 12 La Goulinière, Saint Philbert de Bouaine)**
- **M et Mme Denis REMAUD (ROC-03 – La Surière, Rocheservière)**

méritent cependant d'être reconsidérées si l'absence d'impact sur l'activité agricole est confirmée. La reconnaissance terrain faite par le commissaire enquêteur montre que les bâtiments concernés répondent aux critères conditionnant l'autorisation de changement d'usage/ « pastillage ».

2.2 Modifications de zonage :

Synthèse des observations :

Observations / CZ	Nb	Nb de personnes	
		Permanences	Autre
Registre	13	11	4
Courriel	11		12
Courrier	1		6
TOTAL	25	11	22

Communes		Nombre
Saint Georges de Montaigu	SGM	2
Boufféré	BFF	1
Cugand	CGD	3
La Guyonnière	GUY	4
Saint André Treize Voies	SATV	2
Mormaison	MOM	1
L'Herbergement	HER	3
Treize Septiers	TSP	2
Saint Hilaire de Loulay	SHL	3
Saint Sulpice le Verdon	SSLV	1
	TOTAL	22

QUESTIONNEMENT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Les observations et demandes formulées concernant la classification des zones peuvent être classées en 3 catégories :

- Celles demandant un ajustement des zones existantes :

COURRIEL 01	CGD 06
TSP 01	TSP 03
COURRIEL 09	TSP 06
COURRIEL 08	COURRIEL 22

- Celles demandant un changement de classification de la parcelle ou la suppression d'emplacements réservés :

HER 01	TSP 02	COURRIEL 15	COURRIEL 23
HER 05	COURRIER 02	CGD 05	MEH 11
HER 07	COURRIEL 10	MEH 10	MEH 13

- Celle demandant la reconnaissance de la classification d'une zone : MEH 14 + COURRIEL 04

Certaines de ces demandes semblent légitime, de bon sens et ne remettent pas en cause les grands principes d'urbanisation définis. D'autres demanderont probablement une étude plus approfondie. Est-il possible dans le cadre des modifications des PLUi d'y ajouter certaines des modifications demandées ?

REPONSE GENERALE DE TERRES DE MONTAIGU :

L'ensemble des demandes de modification de zonage conduisant à une réduction de zone agricole ou naturelle ne peuvent pas être accordées par une procédure de modification, conformément à l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme : « Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide : [...] de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière [...] ».

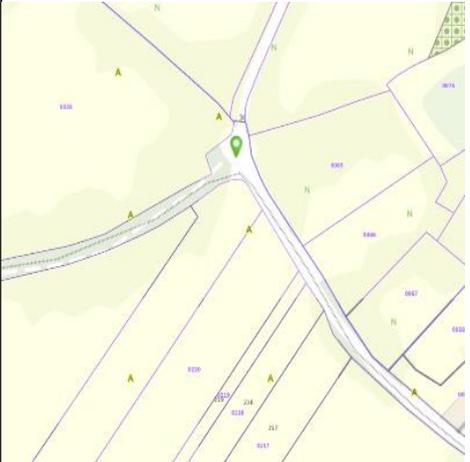
De plus, il convient de rappeler que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi prévoit les orientations suivantes, qui ont guidé les délimitations des enveloppes urbaines des bourgs, ainsi que des villages du territoire :

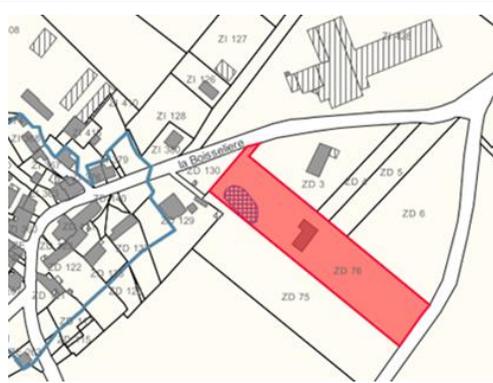
- Pérenniser les espaces naturels, agricoles et forestiers et renforcer leurs vocations (économiques, écologiques, paysagères, récréatives, climatiques) en fixant les objectifs de modération de la consommation d'espaces de la façon suivante :
 - o Un maximum d'environ 93 ha pour le PLUi ex-CCTM et 53 ha pour le PLUi ex-CCCR, en extension des enveloppes urbaines à vocation d'habitat ;
 - o Un maximum d'environ 120 ha pour le PLUi ex-CCTM et 13 ha pour le PLUi ex-CCCR, à zoner à vocation économique en extension des zones existantes, y compris les surfaces cessibles non construites.
- Limiter fortement les possibilités de développement des villages, en distinguant :
 - o Les villages de taille importante, structurés et bénéficiant parfois d'équipements d'intérêt collectif, qui peuvent prévoir des possibilités d'extension mesurée ;
 - o Les villages de moindre importance, dont la définition renvoie à celle des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL*, cf. article L.151-13 du Code de l'urbanisme) au sein desquels quelques comblements de dents creuses pourront être autorisées (constructions neuves à vocation d'habitat) ;
 - o Les villages de faible importance et les habitations isolées, pour lesquels seules les possibilités d'extension mesurée des constructions ainsi que les annexes aux constructions existantes pourront être autorisées.

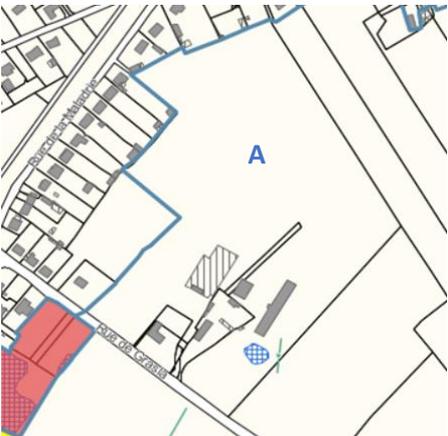
*- Les STECAL ont été définis au PLUi suivant une analyse multicritère (nombre d'habitations minimum, absence d'impact sur le milieu agricole et naturel, absence de risques, raccordement ou possibilité de raccordement aux divers réseaux, etc), détaillés aux rapports de présentation. La délimitation de ceux-ci reprend l'enveloppe urbaine bâtie du village intégrant de fait les « dents creuses » pouvant accueillir de nouvelles habitations, sans contenir de parcelle située en extension du village.

En complément, des réponses individuelles sont adressées ci-dessous :

Nature	Code de la remarque	Date	Support de la remarque	Demandeur	Adresse de la demande	Plan de situation, références cadastrales et zonage avant modification	Synthèse de la demande	Traitement de la demande
CZ	COURRIEL - 01 + A1	03/10/2023	Courriel	Mme CORMERAIS Sophie	Fradet - CGD	<p>AL 766, 769 - Zone N – PPRi de la Sèvre Nantaise (zone rouge) sur AL 769</p>	<p>Souhaite qu'une portion des parcelles AL 766 et 769 soit classée en zone NT (hébergements touristiques) et que la zone inondable soit réduite, pour un projet de logement touristique insolite.</p>	<p>La demande de modification de zonage consiste en la création d'un STECAL NT (hébergements touristiques) ex-nihilo. Le site est concerné par une zone inondable instituée par le PPRi de la Sèvre Nantaise, qui vaut servitude d'utilité publique. Il s'agit d'une zone à préserver inconstructible (zone rouge = aléa fort). La création d'un STECAL n'est donc pas possible. Ainsi, le zonage des parcelles ne sera pas revu dans la présente modification.</p>
CZ	TSP - 01 + A1 à A2	03/10/2023	Registre papier	Mme Isabelle RIVIERE	Ancien site Forège - TSP	<p>AL 34 (zone UAB), 38 (zone NL) + périmètre d'attente de projet</p>	<p>Demande le classement du futur espace de parc naturel loisirs en zone naturelles de loisirs (NL) et la suppression du périmètre d'attente de projet.</p>	<p>La demande de modification de zonage (UAB > NL) est en cours d'étude. Néanmoins, le périmètre d'attente de projet sera levé au regard de l'avancée du projet d'aménagement. Il est rappelé que ses effets tombent de plein droit aux 5 ans du PLUi, soit le 25 juin 2024.</p>

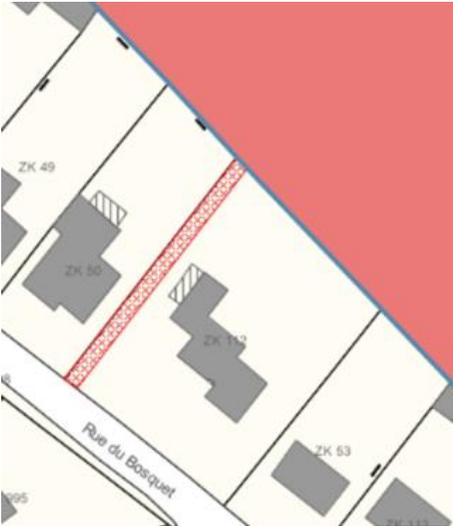
CZ	COURRIEL - 04 + A1	06/10/2023	Courriel	M. Alain ETHIOUX, Président de Natur'avenir	La Doucinière - CGD	Identification non fournie	Demande l'identification humide d'une mare.	l'objet d'inventaires réalisés entre 2012 et 2017. Ils sont non exhaustifs dans la mesure où le milieu naturel a pu évoluer depuis. Les ZH sont donc une information portant présomption de ZH. Un nouvel inventaire sera réalisé lors de l'élaboration d'un nouveau PLUi. A ce stade, cette mare est prise en compte, mais ne sera pas reprise dans la cartographie actuelle des ZH, sans refonte totale de l'inventaire.
CZ	MEH - 14	03/11/2023	Registre	M. Alain ETHIOUX, Président de Natur'avenir	La Doucinière - CGD		Demande l'identification en zone humide d'une mare.	Même réponse qu'à la contribution ci-dessus.
CZ	HER-01 + A1	09/10/2023	Registre papier	M. GUILLOIS David	La Boisselière - HER	ZD 76 - Zone A + zone humide	Demande la modification de zonage de la partie Nord de la parcelle en zone (UA) pour la construction d'un logement pour une	Cette demande de modification de zonage consiste en l'extension du périmètre d'un STECAL, qui ne constitue pas une « dent creuse », mais une

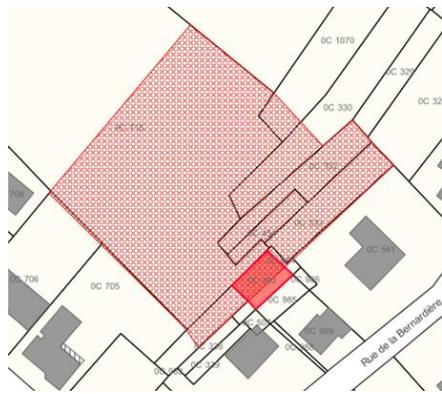
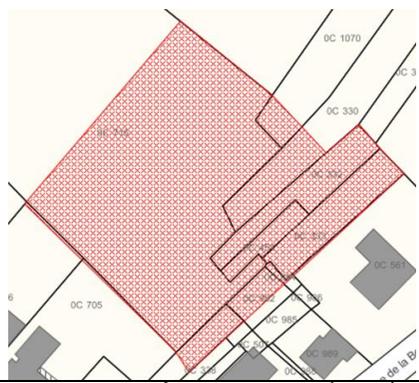
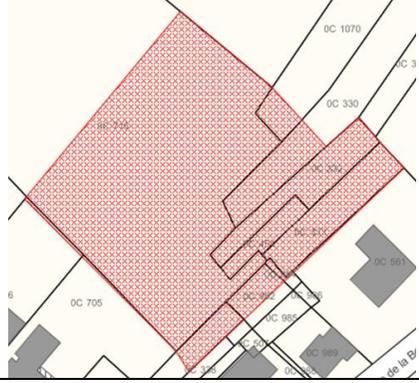
							<p>personne réduite ou de construire un gîte (activité agro-touristique) ou en zone AE.</p>	<p>extension urbaine. Elle ne définit le STECAL. Le STECAL du village a été délimité au plus près des habitations existantes à l'intérieur de l'enveloppe bâtie du village. Ainsi, le zonage de la parcelle ne sera pas revu dans la présente modification.</p>
CZ	HER-05 + A1 à A4	09/10/2023	Registre papier	Mme MINGUET Sylvie	Rue du Val de Loire - HER	<p>ZV 131, 132, 446 – Zone A</p> 	<p>Demande la modification de zonage en zone UA des parcelles cadastrées ZV 131 et 132 pour créer 2 lots à bâtir. Demande si la parcelle ZV 446 peut être divisée pour y construire une habitation sur l'autre partie.</p>	<p>La parcelle cadastrée ZV 132 a fait l'objet d'une déclaration préalable portant création d'un lotissement, pour diviser en vue de construire, dont les effets sont expirés.</p> <p>Cette demande de modification de zonage ne répond pas à l'objectif du PADD de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, qui ont guidé les choix de développement de l'urbanisation de la commune en raison de la coupure d'urbanisation avec le bourg. Ainsi, le zonage des parcelles ne sera pas revu dans la présente modification.</p>

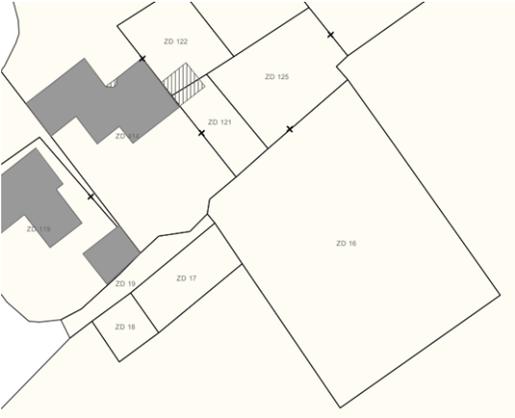
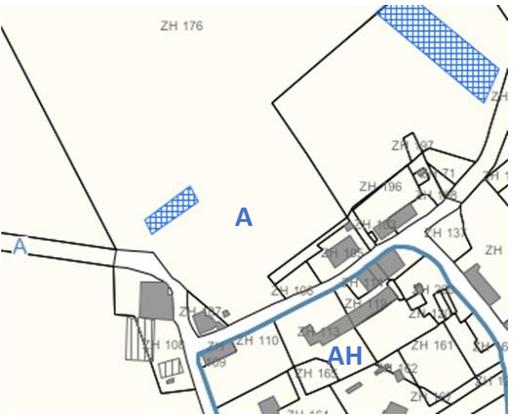
CZ	HER-07	09/10/2023	Registre papier	M. RAYNARD Clément	Le Blaison - HER	<p>ZE 158, 161, 162 – Zone A</p> 	Demande de passage en zone UA.	<p>Publié le ID : 085-200070233-20240212-DEL20240212_19-DE</p> <p>Cette demande de modification de zonage consiste en l'extension urbaine du bourg. L'activité agricole du village du Blaison est souhaitée d'être pérennisée par la commune. La commune est en cours d'acquisition de parcelles, afin de pouvoir réinstaller une activité agricole dans ce siège d'exploitation. Ainsi, le zonage des parcelles ne sera pas revu dans la présente modification.</p>
CZ	TSP-02 + A1 à A5	12/10/2023	Registre	M. BROSSARD Bernard	Meslay - GUY	<p>A 455 – Zone A</p> 	Demande le passage en zone UA de la parcelle : entourée de murs, non exploitable, réseaux au droit.	<p>Cette demande de modification de zonage consiste en la création d'un STECAL. Or, le terrain susvisé ne constitue pas une « dent creuse » qui pourrait être comprise dans l'enveloppe d'un STECAL, mais une extension urbaine et ne répond donc pas à la définition du STECAL. Ainsi, le zonage de la parcelle ne sera pas revu dans la présente modification.</p>

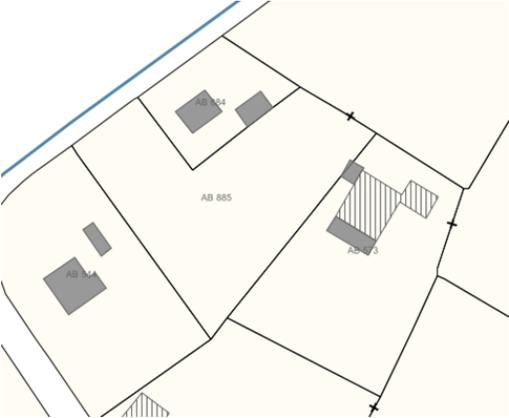


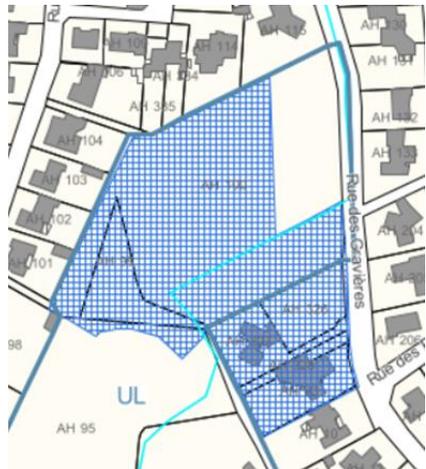
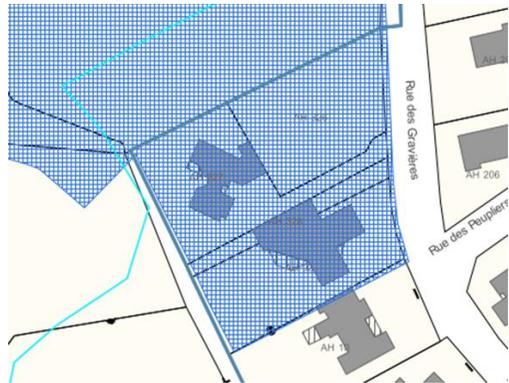
CZ	COURRIER - 02 + A1 à A5	18/10/2023	Courrier	AUGEREAU, BOYAS, GAUTHIER, BIZIERE, FOURNIER, SALLE	La Daunière - SGM	AL 121, 122, 123, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 151, 152, 153, 154, 155, 177, 178, 286, AT 312, 115 (partiel) – Zone A		Demande parcels STECAL AH.	<p>consiste en l'extension du périmètre d'un STECAL, qui ne constitue pas une « dent creuse », mais une extension urbaine et ne répond donc pas à la définition du STECAL. Ainsi, le zonage de la parcelle ne sera pas revu dans la présente modification.</p>
----	-------------------------------	------------	----------	--	----------------------	---	---	----------------------------------	--

CZ	COURRIEL - 09 + A1	19/10/2023	Courriel	Anonyme	6 rue du Bosquet - SSLV	<p>ZK 112 – Zone UC</p> 	<p>Ont donné leur accord pour l'installation d'un emplacement réservé : bande de 3m de large sur la longueur de leur terrain, afin de faciliter l'aménagement d'une nouvelle zone constructible. Pourquoi le puits situé en fond de parcelle n'a pas été identifié ? Pourquoi le délai est-il si long pour la réalisation de l'aménagement ? Incertitudes sur la réalisation d'une clôture.</p>	<p>L'emplacement réservé au réalisation d'un cheminement doux, dans le but de relier le futur quartier d'habitat situé au Nord avec le centre-bourg. Une démarche a été entreprise par la commune début 2022 auprès des propriétaires pour l'acquisition de la parcelle classée en zone 1AUC mais sans succès à ce jour. En revanche, l'emplacement réservé ne vient pas contraindre l'édification d'une clôture. Également, le puits mentionné ne reprend pas les caractéristiques des éléments du petit patrimoine bâti à protéger inscrits au PLUi. Ainsi, il ne sera pas identifié au PLUi.</p>
----	-----------------------	------------	----------	---------	-------------------------------	---	---	---

CZ	COURRIEL-08 + A1 à A2	15/10/2023	Courriel	M. ROUX Frédéric	Rue de la Bernardière - SHL	C 982 - Zone UCA 	Demande de voir l'emprise de l'emplacement réservé afin de pouvoir construire leur annexe en fond de jardin.	L'emplacement réservé de l'extension du cimetière de la commune déléguée de St-Hilaire-de-Loulay (Montaigu-Vendée) n'est plus nécessaire. En effet, son emprise principale est située sur des parcelles à la propriété communale. L'emprise instituée sur les propriétés privées n'est pas nécessaire pour le projet d'extension du cimetière. Ainsi, il sera supprimé.
CZ	COURRIEL - 10 + A1	22/10/2023	Courriel	M. et Mme LERMITE	13 rue de la Bernardière - SHL		Demande la suppression de l'emplacement réservé n°74 pour l'extension du cimetière.	Même réponse qu'à la contribution ci-dessus.
CZ	COURRIEL-15 + A1	26/10/2023	Courriel	M. et Mme Erick PEROCHEAU	Rue de la Bernardière - SHL		Demande la suppression de l'emplacement réservé n°74 pour l'extension du cimetière sur les parcelles privées.	Même réponse qu'à la contribution ci-dessus.

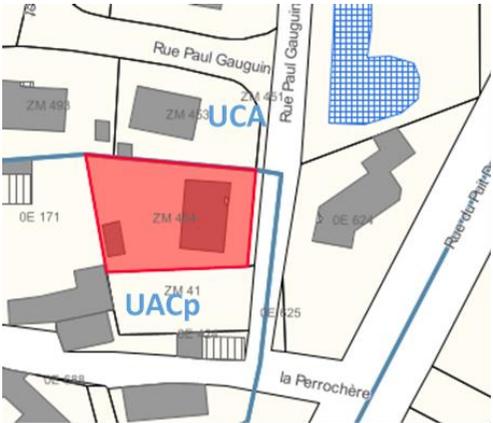
CZ	COURRIEL - 11 + A1	23/10/2023	Courriel	Anonyme	Les Bernardières - SATV	<p>ZD 16, 17 – Zone A</p> 	Demande de terrains de constructibles.	<p>Cette demande de modification de zonage consiste en la création d'un STECAL. Or, le terrain susvisé ne constitue pas une « dent creuse » qui pourrait être comprise dans l'enveloppe d'un STECAL, mais une extension urbaine et ne répond donc pas à la définition du STECAL. Ainsi, le zonage de la parcelle ne sera pas revu dans la présente modification.</p>
CZ	COURRIEL - 12 + A1	23/10/2023	Courriel	Me Axelle BOURGET pour M. Romain PICHON et Mme Cassandre AUBRY	La Pinière - SATV	<p>ZH 176 – Zone A</p> 	Demande que la partie Sud du terrain soit intégrée au STECAL AH.	<p>Cette demande de modification de zonage consiste en l'extension du périmètre d'un STECAL, qui ne constitue pas une « dent creuse », mais une extension urbaine et ne répond donc pas à la définition du STECAL. Le STECAL du village a été délimité au plus près des habitations existantes à l'intérieur des voiries de celui-ci. Ainsi, le zonage de la parcelle ne sera pas revu dans la présente modification.</p>

CZ	CGD-05	25/10/2023	Registre	M. Loïc L'HOMMEAU	La Colarderie - CGD	<p>AB 573, 885 – Zone A</p> 	Demande de déplacement des parcelles pour zone à urbaniser.	<p>Cette demande de modification de zonage consiste en la création d'un STECAL. Or, le terrain susvisé ne constitue pas une « dent creuse » qui pourrait être comprise dans l'enveloppe d'un STECAL, mais une extension urbaine et ne répond pas donc pas à la définition du STECAL. Ainsi, le zonage des parcelles ne sera pas revu dans la présente modification.</p>
CZ	CGD-06 + A1 à A3	25/10/2023	Registre	M. et Mme Rémy CHARRIER	Le Bordage Caillé - GUY	<p>H 267</p> 	Demande le déplacement de l'emplacement n°42, qui empiète sur leur parcelle.	<p>L'emplacement réservé (ER) n°42 prévu pour l'aménagement d'un carrefour n'est plus nécessaire. En effet, il s'avère que le faible flux routier actuel et l'aménagement des futures tranches du lotissement envisagé dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (située au Sud de l'ER) n'engendre pas le besoin de conserver l'emplacement réservé. Ainsi, il sera supprimé.</p>

CZ	TSP-03	12/10/2023	Registre	M. CLERC	TSP	AH 326, 327 – Zone humide 	Va adresser un courrier concernant les zones humides.	
CZ	TSP – 06 + A1 à A5	30/10/2023	Registre	MM. Clerc Marcel et SOULARD Philippe	Rue des Galésières - TSP	AH 93, 326, 327, 328 – Zone UCA + zone humide 	Demandent le déclassement des zones humides.	Les zones humides (ZH) reprises au PLUi ont fait l'objet d'inventaires réalisés entre 2012 et 2017. Ils sont non exhaustifs dans la mesure où le milieu naturel a pu évoluer depuis. Les ZH sont donc une information portant présomption de ZH. Un nouvel inventaire sera réalisé lors de l'élaboration d'un nouveau PLUi. A ce stade, l'identification des ZH ne sera pas reprise, sans refonte totale de l'inventaire. Néanmoins, un projet de construction n'est pas prohibé en zone urbaine, mais devra respecter le principe « Eviter-Réduire-Compenser ».

CZ	COURRIEL - 22 + A1 à A2	03/11/2023	Courriel	Anonyme	Rue des Galésières - TSP	<p>AH 93, 326, 327, 328 – Zone UCA + zone humide</p> 	Demande le déclassement humides → compléments apportés à leur demande.	
CZ	MEH - 10	02/11/2023	Registre	Mme PENVEN et M. FERREIRA	La Grillère - GUY	<p>D 199 – Zone A</p> 	Demande le passage en zone constructible.	<p>Cette demande de modification de zonage consiste en la création d'un STECAL. Or, le terrain susvisé ne constitue pas une « dent creuse » qui pourrait être comprise dans l'enveloppe d'un STECAL, mais une extension urbaine et ne répond donc pas à la définition du STECAL. Ainsi, le zonage de la parcelle ne sera pas revu dans la présente modification.</p>



CZ	COURRIEL - 23 + A1 à A4	03/11/2023	Courriel	M. CAND Olivier	La Perrochère - BFF	<p>ZM 454 – Zone UACp</p> 	Demande la modification en zone UCA.	<p>est accordée, dans la mesure où le classement de la parcelle en zone UACp (secteur d'intérêt patrimonial) constitue une erreur matérielle. La construction de type « pavillonnaire » autorisée sur cette parcelle avant l'approbation du PLUi en 2019 (fait partie d'un Permis d'Aménager accordé en 2007), ne répond pas aux caractéristiques des cœurs de villages patrimoniaux. Ainsi, le zonage de la parcelle sera corrigé.</p>
CZ	MEH – 11 + A1 à A5	03/11/2023	Registre	M. et Mme AUGEREAU	La Papinière - GUY	<p>C 551 – Zone A</p> 	Demande le passage en zone à urbaniser.	<p>Cette demande de modification de zonage consiste en l'extension urbaine du bourg. Elle ne répond donc pas à l'objectif du PADD de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, qui ont guidé les choix de développement de l'urbanisation de la commune. Ainsi, le zonage de la parcelle ne sera pas revu dans la présente modification.</p>

CZ	MEH – 13 + A1 à A16	03/11/2023	Registre	M. DOUCET Jean-Marc	L'Ollivraie - SGM	<p>AT 114, 115 – Zone A</p> 	Demande zone cons parcelles AT 114 et 115.	<p>consiste en la création d'un STECAL. Or, le village ne répond pas aux critères des STECAL inscrits au PLUi, notamment la présence de 10 habitations minimum. Ainsi, le zonage des parcelles ne sera pas revu dans la présente modification.</p>
CZ	COURRIEL - 21	03/11/2023	Courriel	Mme AMIAUD Thérèse et M. AMIAUD Florent	Les Airables - MOM	<p>ZK 321– Zone AH et A</p> 	Demandant à ce que la parcelle reste en zone constructible.	<p>La présente modification n'entraîne pas d'évolution du zonage des parcelles susvisées.</p>

Analyse du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses apportées par la Communauté d'agglomération Terres de Montaigu. Ces réponses sont cohérentes avec les documents réglementant l'urbanisation. Elles s'inscrivent dans la volonté de la Communauté d'agglomération de modérer la consommation d'espaces agricoles, forestiers ou naturels.

La décisions prise concernant la demande faite par :

- **M et Mme AUGEREAU (MEH-11 - La Papinière (parcelle 107 C551), La Guyonnière)**

mérite cependant d'être considérée car la reconnaissance terrain faite par le commissaire enquêteur montre que l'utilisation en terre agricole de la parcelle nécessiterait une remise en état importante et couteuse.

En effet la parcelle est sur la commune de La Guyonnière mais en bordure de la commune de Treize-Septiers. Bien que classée en zone A cette parcelle est occupée par un bâtiment de stockage industriel/artisanal. Le sol est empierré et les réseaux sont à l'entrée de la parcelle. Par ailleurs, la commune de Treize-Septiers a procédé le 29/11/2023 à la réfection complète de la rue du Bois de l'Île (goudronnage et mise en place de bordure).

Ne portant pas préjudice à l'exploitation agricole exploitant la parcelle contigüe (107 C552), le commissaire enquêteur souhaite que le changement de zonage de cette parcelle soit étudié dans un prochain PLUi de Terres de Montaigu.

K - OBSERVATIONS FORMULEES PAR LES PPA ET QUESTIONNEMENT EN CORRELATION PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Les personnes publiques associées (PPA) ont été consultées dans les délais conformes permettant de disposer de leurs avis avant ouverture de l'enquête publique.

Le tableau ci-dessous fait la synthèse de leur avis :

- **Pour l'ancienne Communauté de communes du canton de Rocheservière :**

Parmi les 43 PPA consultées les réponses ont été les suivantes :

PPA/PPC consultées	Nature de l'avis	Questionnement du Commissaire enquêteur
DDTM	Pas d'observation particulière : justification sur les changements de destination à approfondir + La Surière	Quelle réponse a été apportée aux remarques de la DDTM 85 ?
CDPENAF	CDPENAF : tacite favorable au 26/08/2023	
Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Pays de la Loire	Favorable. Pas de nécessité d'une évaluation environnementale pour le projet de modification N°1 du PLUi de l'ancienne ComCom du canton de Rocheservière.	
Chambre d'agriculture	Favorable sous réserve d'intégration d'une observation au règlement écrit	
Chambre des Métiers	Favorable	
Syndicat mixte du SCoT du Pays du Bocage vendéen	Pas de remarque technique particulière au regard du Scot	Quelle réponse a été apportée à la demande d'éclaircissement ?
St-Colomban	Pas de remarque à formuler	
CC Vie et Boulogne	Pas de remarque à formuler	
Syndicat mixte du Pays Yon et Vie	Pas de remarque à formuler	
CNPF	Pas de remarque à formuler	
Vendée Eau	Aucun avis ne sera donné	

REPONSE DE TERRES DE MONTAIGU A LA DDTM DE LA VENDEE :

L'ensemble des bâtiments prévus d'être « pastillés » permettant un changement de destination, respectent les critères inscrits au PLUi, notamment celui de l'absence d'impact agricole (ne se situe pas dans un périmètre de réciprocité agricole). La notice du PLUi ex-CCCR sera complétée afin de justifier de l'absence cet impact. Pour le « pastillage » prévu à La Surière sur la commune de Rocheservière (p. 17 et suivantes de la notice du PLUi ex-CCCR), la Chambre d'Agriculture

n'a pas relevé, dans son avis, sa présence dans un périmètre de réciprocité agricole, son « pastillage » est donc conservé. Il est rappelé que le changement de destination ne sera autorisé que s'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sera soumis à l'avis conforme de la CDPENAF en zone agricole ou de la CDNPS en zone N, qui peuvent l'assortir de prescriptions correspondant à la situation agricole en cours. La Chambre d'Agriculture est également consultée, au cours de l'instruction de la demande de changement de destination.

REPONSE DE TERRES DE MONTAIGU AU SCOT DU PAYS DU BOCAGE VENDEEN :

- Pour la modification de zonage dans la Zone d'Activités de La Vigne Rouge située sur la commune de L'Herbergement (p.45 et suivantes de la notice du PLUi ex-CCCR) : l'arrière de la salle Aquarelle (parcelle cadastrée ZX 91) actuellement classée en zone UL est prévue de passer partiellement en zone UEE. Il y a donc bien une réduction de la zone UL.
- Pour la modification de l'OAP Rue de Grasla située sur la commune de L'Herbergement (p.66 et suivantes de la notice du PLUi ex-CCCR) : la programmation du site est multiple : création de 22 logements et/ou d'établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale. Par ailleurs, le site est grevé d'une zone humide, la réalisation de ces 22 logements est donc « potentielle » comme indiqué dans l'OAP. Les hachures en page 70 de la notice font référence au zonage 1AUC et non pas à une implantation préférentielle d'une typologie de logements sur le secteur.

- **Pour l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu :**

Parmi les 47 PPA consultées les réponses ont été les suivantes :

PPA/PPC consultées	Nature de l'avis	Questionnement du Commissaire enquêteur
DDTM	Pas d'observation particulière : justification sur les changements de destination à approfondir	Quelle réponse a été apportée aux remarques de la DDTM 85 ?
CDPENAF	CDPENAF : tacite favorable au 26/08/2023	
CNPF	Favorable	
Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Pays de la Loire	Favorable. Pas de nécessité d'une évaluation environnementale pour le projet de modification N°2 du PLUi de l'ancienne ComCom Terres de Montaigu	
Conseil départemental	Pas d'observation	
Syndicat mixte du Pays du Bocage vendéen	Questionnement sur modifications zonage	Quelle réponse a été apportée à la demande d'éclaircissement ?
Chambre d'Agriculture	Favorable sous réserve d'intégration d'une observation au règlement écrit	
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	Avis favorable	

Sèvremoine	Pas d'observation	
Syndicat Mixte du SCoT du Pays Yon et Vie	Pas de remarque à formuler	
Vendée Eau	Aucun avis ne sera donné	

REPONSE DE TERRES DE MONTAIGU A LA DDTM DE LA VENDEE :

L'ensemble des bâtiments prévus d'être « pastillés » permettant un changement de destination, respectent les critères inscrits au PLUi, notamment celui de l'absence d'impact agricole (ne se situe pas dans un périmètre de réciprocité agricole). La notice sera complétée afin de justifier de l'absence de cet impact. Il est rappelé que le changement de destination ne sera autorisé que s'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sera soumis à l'avis conforme de la CDPENAF en zone agricole ou de la CDNPS en zone N, qui peuvent l'assortir de prescriptions correspondant à la situation agricole en cours. La Chambre d'Agriculture est également consultée, au cours de l'instruction de la demande de changement de destination.

REPONSE DE TERRES DE MONTAIGU AU SCOT DU PAYS DU BOCAGE VENDEEN :

Concernant les modifications de zonage de la zone d'activités de La Daunière Nord située sur la commune de Montaigu-Vendée (commune déléguée de Saint-Georges-de-Montaigu - p.114 et suivantes de la notice du PLUi de l'ex-CCTM) et du Pôle Treize situé sur la commune de Treize-Septiers (p.129 et suivantes de la notice du PLUi de l'ex-CCTM), qui passent d'une zone UEP en zone UEE, afin qu'elles puissent accueillir des commerces de détail et des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

- Les commerces de détails sont autorisés, que ce soit en zone UEP et en zone UEE. Ils doivent répondre aux mêmes conditions que ceux autorisées en zone UEP, c'est-à-dire seulement les commerces accolés à une activité industrielle ou artisanale dans la limite de 10% de l'activité principale avec un plafond de 150 m², de la surface de plancher totale des bâtiments affectés à l'activité.
- Les activités de service autorisées en zone UEE sont celles en lien avec les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone, c'est-à-dire à destination des professionnels de la zone (exemple : crèche d'entreprise, etc).

Ainsi, les possibilités d'implantation de commerce de détail sous conditions et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à destination des professionnels de la zone, correspondent aux orientations du PADD : « De manière plus générale, éviter l'implantation de nouveaux commerces le long des axes de circulation, en dehors des centralités identifiées ».

L - BILAN DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

L'enquête publique s'est déroulée normalement et réglementairement.

Comme déjà indiqué, les permanences se sont déroulées dans les lieux prévus dans l'arrêté. Les conditions d'accueil et d'accès du public, l'organisation matérielle pour la consultation des éléments du dossier et le dépôt éventuel d'observation par le public ont bénéficié du soutien efficace du personnel municipal et de MEH.

Aucun incident de quelque nature que ce soit ne s'est produit pendant cette enquête.

Fait à Montaigu, le 4 décembre 2023

Le commissaire enquêteur



DOCUMENTS ANNEXES AU RAPPORT :

- Annexe 1 : copie du procès-verbal du 10/11/2023, 34 pages
- Annexe 2 : copie du mémoire en réponse du 24/11/2023 aux observations du public