

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

TERRES DE MONTAIGU
Communauté d'agglomération

Territoire de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération



ENQUETE PUBLIQUE

**Modification N°4 du PLUi de l'ancienne Communauté de Communes
Terres de Montaigu**

Réalisée du mardi 18 juin au mercredi 3 juillet 2024

COMMISSAIRE ENQUETEUR : Jacky RAMBAUD

2^{ème} PARTIE
CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

Table des matières

1. Périmètre et contexte de l'enquête.....	3
2. La motivation du projet.....	3
3. Les modifications soumises à enquête	3
4. Le déroulement de l'enquête.....	4
5. Les Avis émis sur le projet.....	4
5.1. La MRAe	4
5.2. Les Personnes Publiques Associées	4
6. Observations du Public.....	4
7. Bilan des avantages et des inconvénients du projet soumis à enquête	5
8. Conclusions motivées.....	5
9. Avis	6

1. Périmètre et contexte de l'enquête

L'objet de cette enquête porte sur la procédure de modification n°4 qui ne concerne que le PLUi de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu, et plus spécifiquement la commune de Montaigu-Vendée pour la périphérie de la gare, ainsi que celle du Château de la Preuille.

2. La motivation du projet

Le secteur "Les Quais Saint-Hilaire" est au cœur des enjeux de Terres de Montaigu Communauté d'agglomération et de la Ville de Montaigu Vendée.

Les deux collectivités portent un projet de réaménagement global de cette partie du territoire depuis le début des années 2000.

Le quartier de la Gare, se situe en continuité immédiate de l'agglomération de Montaigu : au contact d'un tissu pavillonnaire, d'un plateau d'équipements publics (collèges, salles de sport, théâtre, ...), de la gare et des zones d'activités existantes, le secteur constitue naturellement le prolongement de l'urbanisation de la ville. Le secteur dispose d'une trame verte assez présente, caractérisé par un maillage de haies bocagères.

La collectivité souhaite conférer à la gare son rôle de véritable porte d'entrée du territoire, tout en développant une offre en habitat qualitative, attractive et économe en espaces, offrant une réponse à l'enjeu local de l'habitat en contribuant à la production de 300 logements par an conformément aux orientations du PADD.

3. Les modifications soumises à enquête

❖ L'aménagement des Quais Saint-Hilaire – Commune de Montaigu-Vendée :

- Levée du périmètre d'attente de projet
- Suppression des Emplacements Réservés n°9, 46, 47 et 75
- Modifications de zonage de zones urbaines et de zones à urbaniser à court terme (1AUG)
- Modifications des délimitations de zonages (correction d'erreurs matérielles)
- Modification de l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation n°9 « Quartier de la Gare », renommée « Quais Saint-Hilaire »
- Création de l'Emplacement Réservé n°79.

❖ Modification de zonage A > NT (correction d'une erreur matérielle) – Château de la Preuille – Commune de Montaigu-Vendée.

❖ Modification de l'article 2 du règlement écrit des zones urbaines à vocation économique (UE) : article UE2 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile.

❖ Création d'un nouveau règlement écrit pour une zone urbaine à vocation mixte (UZ), qui s'appliquera à un secteur situé au Quai Nord des Quais Saint-Hilaire – Commune de Montaigu-Vendée.

Le projet de modification n°4 du PLUi s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

4. Le déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée pendant 16 jours consécutifs, sans incident, du mardi 18 juin au mercredi 3 juillet inclus aux jours et heures fixés par l'arrêté ARAE _2024_019 du 22 avril 2024, avec 2 permanences du commissaire enquêteur.

5. Les Avis émis sur le projet

5.1. La MRAe

Par un avis conforme elle a considéré que le projet de modification n°4 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, précisant qu'il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale

5.2. Les Personnes Publiques Associées

Le bilan comptable des avis suite aux 46 notifications effectuées se résume sur 8 avis exprimés à :

- ✓ 2 favorables
- ✓ 2 avec mention "n'appelle pas d'observations"
- ✓ 4 avec préconisations ou observations

6. Observations du Public

Il n'y a pas eu d'observations du public ni d'associations, formulées soit par écrit dans le registre soit par messagerie électronique.

Le dossier "en ligne" sur les sites de Terres de Montaigu Communauté d'agglomération et de la commune de Montaigu Vendée à fait l'objet d'une cinquantaine de consultations.

L'absence de contributions du public peut s'expliquer par le fait que le territoire a été soumis courant octobre/novembre 2023 à une enquête publique de modification de PLUi qui a permis aux habitants de venir s'exprimer même sur des sujets hors périmètre des enquêtes en cours, notamment sur les pastillages de granges et autres bâtiments susceptibles de changer de destination.

La communication avant l'enquête sur son objet s'est également avérée très efficace et probablement suffisante pour la population de Montaigu Vendée.

7. Bilan des avantages et des inconvénients du projet soumis à enquête

LES AVANTAGES	LES INCONVENIENTS
Un projet compatible avec les orientations du PADD.	Les nuisances en phase chantier
Un projet conforme aux documents supra communautaires.	Artificialisation des sols toutefois compatible avec la trajectoire ZAN de Terres de Montaigu Communauté d'agglomération
Une réponse à la vocation économique du quartier de la gare.	
L'assurance d'un développement responsable respectueux de l'environnement.	
Un projet de soutien à l'économie locale.	
Le développement d'une offre d'habitat dense en milieu urbain à proximité de nombreux équipements.	
L'augmentation de la part des logements locatifs sociaux.	
Le développement de l'offre de logements en centre bourg, contribuant aux orientations du PADD.	
Le développement de l'offre de logements adaptées aux personnes âgées et aux personnes à mobilité réduite.	
Une auto-évaluation environnementale concluant à l'absence d'incidences significatives sur l'environnement.	
Un projet dispensé d'évaluation environnementale par la MRAe car non susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement	
Une consommation d'ENAF de 1.34 ha compensée par un STECAL NT de 1.34 ha pérennisant une activité touristique avec une mise en valeur du patrimoine local bâti et paysager.	
Une modification du règlement écrit apportant les justifications nécessaires à une bonne compréhension par le public.	

8. Conclusions motivées

Je constate que les avantages l'emportent très largement sur les inconvénients notamment du fait de l'abondance des offres offertes par le projet en matière de mobilités, de logements et d'activités tertiaires.

J'ai également pu constater que l'information du public a été conforme aux dispositions réglementaires et qu'il n'y avait eu aucune opposition à ce projet.

La visite des lieux du quartier de la Gare m'a permis d'évaluer l'importance de la réhabilitation en cours et projetée pour la transformation d'un quartier industriel en nouveau quartier à vivre privilégiant la mixité des usages et la qualité de vie.

Je considère que cette modification est de nature à permettre l'aboutissement d'un projet de grande ampleur en soutien à l'habitat, à l'économie locale ainsi qu'à la création d'emploi.

Il présente donc pour ce qui me concerne un caractère d'intérêt général, en matière de logements, de déplacements "multimodal" non seulement pour la commune de Montaigu-Vendée mais également pour le territoire de Terres de Montaigu Communauté d'agglomération.

La visite des lieux du Château de la Preuille, m'a également permis de constater que la rectification de l'erreur matérielle sur le zonage s'avérait indispensable pour la continuité de l'activité d'hébergements touristiques, avec une mise en valeur du patrimoine bâti et des paysages.

Le dossier est complet et présente une auto évaluation environnementale précise sur l'état initial de l'environnement et les principales incidences liées à la poursuite de l'urbanisation de la zone, avec un bilan concluant à l'absence d'incidences significatives sur l'environnement.

9. Avis

En conséquence de ces conclusions, j'émet un **avis favorable** au projet de modification N°4 du PLUi de l'ancienne communauté de communes Terres de Montaigu tels qu'il a été soumis à enquête publique.

Cet avis n'est assorti d'aucune réserve.

Fait aux Sables d'Olonne le 26 juillet 2024

Jacky RAMBAUD
Commissaire Enquêteur

