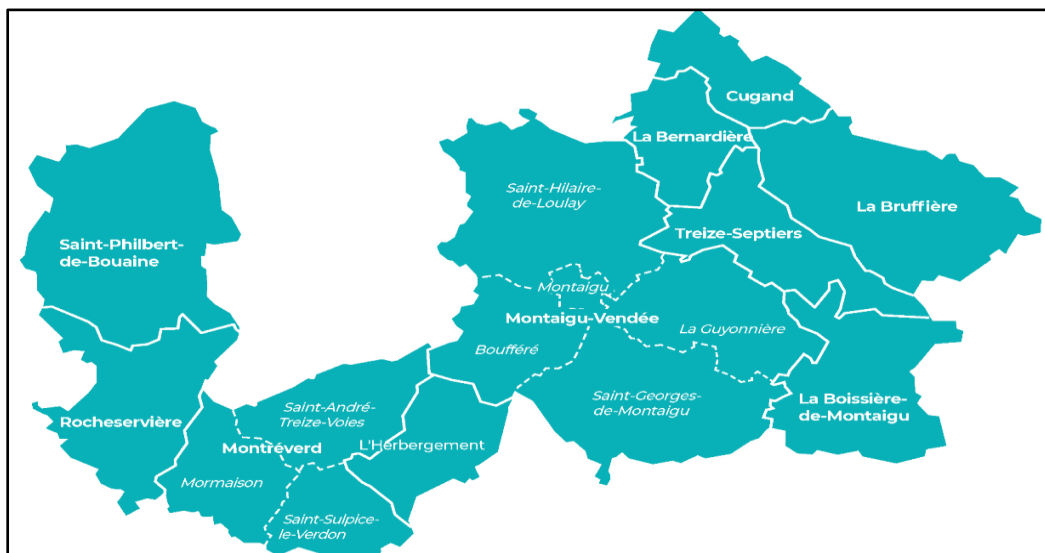


REPUBLIQUE FRANCAISE

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

1ère PARTIE : RAPPORT D'ENQUÊTE

2ème PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

Table des matières

1. GENERALITES.....	3
1.1. Cadre général du projet soumis à enquête publique	3
1.2. Présentation du territoire	3
1.3. Objet de l'enquête	3
1.4. Cadre juridique et réglementaire	4
1.5. Enjeux Nature et caractéristiques du projet de modification du PLUi.....	4
1.5.1. Le quartier de la Gare – Les Quais Saint Hilaire	4
1.5.2. Le Château de la Preuille	5
1.5.3. Les Modifications Projetées	5
1.6. Composition du dossier d'enquête publique	6
1.6.1. Les documents de procédure :	6
1.6.2. Les pièces constitutives du dossier d'enquête publique :	6
1.6.3. Analyse du commissaire enquêteur sur le dossier d'enquête	6
1.6.4. Synthèse des réponses des avis PPA	7
2. ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	7
2.1. La désignation du commissaire enquêteur.....	7
2.2. L'arrêté d'ouverture d'enquête.....	7
2.3. Publicité-affichage-information du public	7
2.4. Chronologie des événements avant l'enquête	8
3. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	8
3.1. Chronologie des événements pendant l'enquête	8
3.2. Chronologie des événements après clôture des registres d'enquête	9
3.3. Déroulement	9
3.4. Accueil du public.....	9
3.5. Clôture de l'enquête.....	9
4. AVIS EMIS LORS DE L'ELABORATION DES PROJETS.....	9
4.1. Avis de la MRAe	9
4.2. Avis des PPA après notification	10
4.2.1. Avis de la CDPENAF-Préfet de La Vendée	10
4.2.2. Avis du CNPF	11
4.2.3. Avis de la commune de Sèvremoine	11
4.2.4. Avis de la commune de Cugand.....	11
4.2.5. Avis du Conseil Départemental.....	11
4.2.6. Avis de Vendée Eau	11
4.2.7. Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat	11
4.2.8. Avis de Mauges Communauté	12
5. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	12
5.1. Etat quantitatif des observations du public.....	12
5.2. Observations du Public	12
5.3. Le Procès-verbal de synthèse-Questions du commissaire enquêteur	12
5.4. Le mémoire en réponse aux observations des PPA.....	13
6. Analyse du commissaire enquêteur sur le mémoire en réponse.....	14
7. LISTE DES PIECES DU DOSSIER.....	15

1. GENERALITES

1.1. Cadre général du projet soumis à enquête publique

Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération dispose de deux documents d'urbanisme intercommunaux correspondant aux deux Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi) élaborés par les deux anciennes communautés de communes, avant leur fusion au 1^{er} janvier 2017. Le projet se situe sur le territoire de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu, anciennement 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, dispose d'un PLUi approuvé le 25 juin 2019.



1.2. Présentation du territoire

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 sont arrivés 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 moins de 25 ans. La population vieillissante est donc minoritaire mais, comme sur le plan national, elle tend à croître ; avec plus 100 habitants de plus de 75 ans chaque année.

Montaigu-Vendée est une commune de 21 241 habitants au 1^{er} janvier 2021 (selon le dernier recensement INSEE – population légale 2024), qui s'étend sur 117,92 km².

1.3. Objet 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.

1.4. Cadre juridique et réglementaire

L'enquête publique est prescrite au titre :

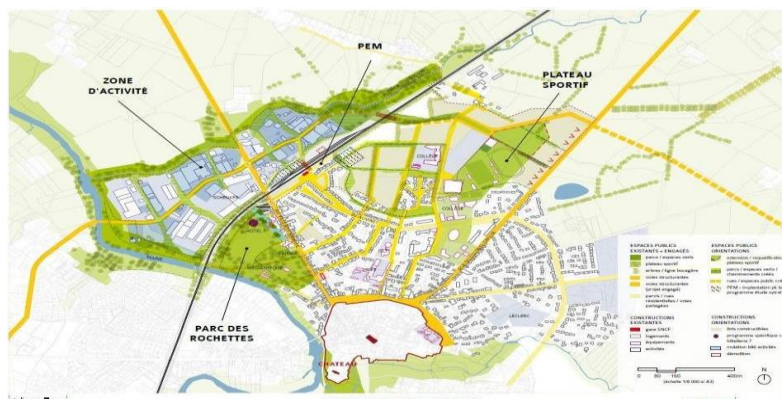
- ❖ Du Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L2224-10,
- ❖ le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-36 et suivants,
- ❖ Du Code de l'environnement et notamment les articles L123-1 et suivants, ainsi que R123-1 et suivants,
- ❖ De l'article L123-9 du Code de l'Environnement qui permet la réduction à 15 jours de la durée d'enquête publique pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale,
- ❖ De l'arrêté du Président de la communauté d'agglomération N°ARRAE_2023_070 en date du 11 octobre 2023 prescrivant la modification N°4 du PLUi de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu
- ❖ De l'avis conforme N° PDL-2024-7567 de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) Pays de la Loire en date du 12 mars 2024 sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale après examen au cas par cas réalisé par la personne publique,
- ❖ De l'arrêté du Président n°ARRAE_2024_009 en date du 18 mars 2024, prenant acte de l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale tel qu'indiqué par l'avis de la MRAe et décidant de ne pas réaliser ladite évaluation,
- ❖ De la notification du projet de modification n°4 aux personnes publiques et les avis recueillis sur celui-ci dans le cadre de la procédure de consultation,
- ❖ De la décision n°E24000048/85 du Président du Tribunal Administratif de Nantes en date du 14 mars 2024, désignant Monsieur Jacky RAMBAUD, cadre ERDF-GRDF en retraite, en qualité de commissaire enquêteur,
- ❖ Du fait que « Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération » détient les compétences « Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale », conformément aux statuts modifiés en date du 11 décembre 2023,
- ❖ De l'arrêté d'ouverture d'enquête publique n° ARRAE_2024_019 publié le 22 avril 2024.

1.5. Enjeux Nature et caractéristiques du projet de modification du PLUi

1.5.1. Le quartier de la Gare – Les Quais Saint Hilaire

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.



Les enjeux d'aménagement du quartier :

- ✓ Aménager le quartier en donnant des perspectives sur le paysage existant (parc des Rochettes, ruisseau du Gourmet, ...) ;
- ✓ Associer les attraits proches du quartier : la gare, le plateau sportif, les zones d'activités, sont des lieux à connecter à ce nouveau quartier ;
- ✓ Poursuivre la trame de la ville existante au sein du quartier projeté pour promouvoir l'objectif de "la ville à pied" ;
- ✓ Assurer les fonctions du Pôle d'Echanges Multimodal en permettant une desserte optimale de la gare et de ses parkings ;
- ✓ Promouvoir un quartier de mixité des usages (logement/tertiaire/équipements publics).

1.5.2. Le Château de la Preuille

Le Château de la Preuille date du XI^e siècle. Il est situé exactement à l'ancienne frontière de la Vendée et de la Bretagne à Montaigu-Vendée (commune déléguée de Saint-Hilaire-de-Loulay). A partir du début des années 2000, des activités d'hébergements touristiques se sont développées dans le Château et ses annexes, notamment pour des séminaires, des mariages, etc. Il s'agit de corriger une erreur matérielle en modifiant le zonage actuel de A en NT. Le site fera l'objet d'un classement en STECAL NT, délimité à partir des bâtiments et aménagements existants sur 1,34 ha.

1.5.3. Les Modifications Projetées

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

A. 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.

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

C. 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.

D. 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 du PLUi.

1.6. Composition du dossier d'enquête publique

1.6.1. Les documents de procédure :

- 1) l'arrêté du Président n°ARRAE_2023_070 en date du 11 octobre 2023 prescrivant la modification n°4 du PLUi de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu,
- 2) l'avis conforme n°PDL-2024-7567 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Pays de la Loire en date du 12 mars 2024 sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale après examen au cas par cas réalisé par la personne publique,
- 3) l'arrêté du Président n°ARRAE_2024_009 en date du 18 mars 2024, prenant acte de l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale tel qu'indiqué par l'avis de la MRAe et décidant de ne pas réaliser ladite évaluation,
- 4) la notification du projet de modification n°4 aux personnes publiques et les avis recueillis sur celui-ci dans le cadre de la procédure de consultation,
- 5) la décision n°E24000048/85 du Président du Tribunal Administratif de Nantes en date du 14 mars 2024, désignant Monsieur Jacky RAMBAUD, cadre ERDF-GRDF en retraite, en qualité de commissaire enquêteur,
- 6) Arrêté n°ARRAE_2024_019 du Président portant ouverture de l'enquête publique.
- 7) Avis d'enquête publique.
- 8) Annonces légales : le 1er avis d'enquête a été publié dans Ouest France et la Vendée Agricole le vendredi 31 mai, le 2ème avis d'enquête publique a été publié le vendredi 21 juin, dans La Vendée Agricole et le lundi 24 juin dans Ouest France.
- 9) Le certificat d'affichage des avis d'enquête publique.

1.6.2. Les pièces constitutives du dossier d'enquête publique :

- 1) Notice de 99 pages valant complément au rapport de présentation au titre de l'article R123-8 du Code de l'environnement, comprenant :
 - le contexte de la procédure de modification n°4 du PLUi, son contenu, le détail de la procédure, les documents supra communautaires ;
 - la présentation des évolutions du PLUi, avec l'aménagement des quais Saint Hilaire, le projet de modification de zonage du château de la Preuille, ainsi que les modifications du règlement écrit.
 - Des conclusions sur le bilan des surfaces modifiées et le potentiel de logements modifiés
 - En annexe, l'arrêté de prescription de la modification n°4.
- 2) La note de présentation au titre de l'article R123-8 du Code de l'Environnement ;
- 3) L'avis conforme de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale Pays de la Loire en date du 12 mars 2024 sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale après examen au cas par cas réalisé par la personne publique,
- 4) Les avis émis par les Personnes Publiques Associées et Consultées.

1.6.3. Analyse du commissaire enquêteur sur le dossier d'enquête

A la lecture de l'ensemble des pièces qui le composent, le commissaire enquêteur constate que le dossier présenté est complet et conforme à l'article R123-8 du code de l'environnement.

Il est bien documenté. Les documents graphiques sont de bonne qualité et bien légendés.

Le projet de modification du règlement écrit est présenté sous forme de deux tableaux, le 1er décrivant le règlement écrit avant modification, après modification avec la justification de chaque création ou modification.

Le 2ème tableau concerne la création du règlement de la zone urbaine à vocation mixte. Chaque article fait l'objet d'une description détaillée avec la justification de la création.

Cette présentation permet au public de bien appréhender les enjeux du règlement écrit modifié.

1.6.4. Synthèse des réponses des avis PPA

Sur un total de 46 notifications le porteur de projet a reçu les 8 réponses ci-dessous.

PPA	Date réception de la notification	Date réception de l'avis	Nature de l'avis
CNPF	12 mars 2024	26 mars 2024	Favorable
Mauges Communauté	6 mars 2024	6 mai 2024	Observations sur l'identification d'un pôle majeur de gestion des flux touristiques et mise en avant du lien cyclable entre les 2 territoires.
Sèvremoine	30 avril 2024	23 mai 2024	N'appelle pas d'observation.
Cugand		13 mai 2024	Favorable.
Préfet de la Vendée-CDPENAF		4 juin 2024	Favorable avec 1 recommandation visant à préciser les règles de constructibilité limitée du STECAL NT en matière d'emprise et de hauteur.
Conseil départemental		6 juin 2024	N'appelle pas d'observation.
Vendée Eau		14 juin 2024	N'a pas de remarques à formuler.
Chambre des Métiers et de l'Artisanat		10 juin 2024	N'émet pas d'avis contraire à la révision du zonage, la modification du règlement pour le quartier des Quais St Hilaire. Favorable au projet de zonage du A en NT Château de la Preuille, tout comme la modification du règlement écrit des zones UE et UZ.

Soit sur 8 avis exprimés :

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

2. ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2.1. La désignation du commissaire enquêteur

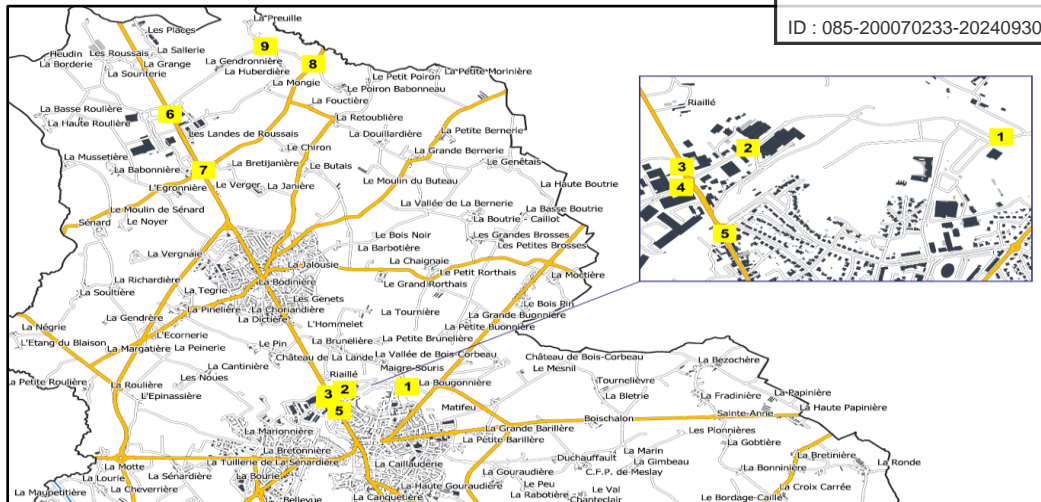
Par décision N° E240048/85 en date du 14 mars 2024 Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné le commissaire enquêteur pour la conduite de l'enquête publique relative à la modification N°4 du PLUi de l'ancienne communauté de communes Terres de Montaigu.

2.2. L'arrêté d'ouverture d'enquête

Par arrêté N° ARRAE_2024_019, le Président de Terres de Montaigu Communauté d'Agglomération a prescrit l'enquête publique organisant les modalités relatives aux permanences du commissaire enquêteur à la publicité, l'affichage et l'information du public.

2.3. Publicité-affichage-information du public

L' "Avis au Public" se référant à l'arrêté ARRAE_2024_019, format A2 est resté affiché, visible de jour comme de nuit du mercredi 28 mai 2024 au mercredi 3 juillet 2024 au siège de Terres de Montaigu Communauté d'agglomération à Mon Espace Habitat en mairie de Montaigu-Vendée et en mairie déléguée de Saint Hilaire de Loulay, ainsi que dans divers lieux mentionnés sur la carte ci-dessous.



Le 1^{er} avis d'enquête a été publié dans Ouest France et la Vendée Agricole le vendredi 31 mai.
Le 2^{ème} avis d'enquête publique a été publié le vendredi 21 juin, dans La Vendée Agricole et le lundi 24 juin dans Ouest France.

L'information du public a également fait l'objet d'une mise en ligne du dossier complet sur le site internet de Terres de Montaigu Communauté d'agglomération et de la commune de Montaigu-Vendée.

Le public pouvait exprimer ses observations, soit par courrier, soit par inscription sur les registres soit par courriel à l'adresse internet dédiée à cet effet, mentionnée dans l'arrêté et dans l'avis d'enquête publique.

2.4. Chronologie des événements avant l'enquête

Mercredi 20 mars 2024 : réception par le Commissaire Enquêteur de sa désignation par le Président du Tribunal Administratif de Nantes sous le N° E24000048/85;

Judi 4 avril 2024: à 10 heures réunion de présentation du projet et de ses enjeux par Monsieur Damien GRASSET, Vice-Président de Terres de Montaigu Communauté d'agglomération en présence de Madame Manon LEAUTE, Chargé de Planification PLUi et de Monsieur Raphael LE PERON Coordinateur des Projets Urbains. La réunion se poursuit avec Madame LEAUTE pour la planification de l'enquête.

Vendredi 19 avril 2024 : signature de l'arrêté N° ARRAE_2024_019.

Mercredi 29 mai : visite des lieux et paraphe du dossier et du registre d'enquête publique et dossiers en vue de l'ouverture le mardi 18 juin à 9h30.

Vendredi 31 mai : publication du 1^{er} avis dans Ouest France et Vendée Agricole

3. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

3.1. Chronologie des événements pendant l'enquête

Mardi 18 juin 2024 : 1^{ère} permanence du CE de 9h30 à 12h30. Pas de courriel, ni courrier reçus.

Vendredi 21 juin 2024 : publication du 2^{ème} avis d'enquête publique dans la Vendée Agricole.

Lundi 24 juin : publication du 2^{ème} avis dans Ouest France.

Mercredi 3 juillet 2024 : 2^{ème} permanence du CE de 14h30 à 17h30. Clôture de l'enquête publique à 17h30. Pas de courriel, ni courrier reçus, pas d'observations dans le registre.

3.2. Chronologie des événements après clôture des registres d'enquête

Mercredi 10 juillet 2024 à 10h30 : Conformément aux dispositions de l'article 7 de l'arrêté ARRAE_2024_019, le commissaire enquêteur remet son procès-verbal de synthèse en mains propres à Monsieur Damien GRASSET en présence de Madame Manon LEAUTE afin de lui communiquer les observations écrites et orales recueillies durant l'enquête, en l'invitant à produire leurs observations éventuelles dans un délai maximal de 15 jours.

Lundi 22 juillet 2024: Réception via internet du mémoire en réponse signé par le Président de Terres de Montaignu Communauté d'agglomération. Le document original est réceptionné par courrier en recommandé le 24 juillet 2024.

Vendredi 26 juillet 2024 à 14h :

1. Remise du dossier d'enquête, du registre, du rapport, des conclusions et avis à Madame Manon LEAUTE Chargée de Planification PLUi.
2. Transmission du rapport, conclusions et avis au Président du Tribunal Administratif de Nantes.

3.3. Déroulement

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 ARRAE_2024_019 du 22 avril 2024, avec 2 permanences du commissaire enquêteur.

Pendant toute la durée de l'enquête, le registre d'enquête et le dossier complet de présentation sont restés à la disposition du public, aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux.

Les observations du public étaient accessibles sur les sites Internet de Terres de Montaignu Communauté d'Agglomération et de la commune de Montaignu-Vendée.

Le Commissaire Enquêteur a reçu toute l'aide nécessaire à l'accomplissement de sa mission pendant la phase préparatoire, durant l'enquête et plus particulièrement pendant ses permanences.

3.4. Accueil du public

Durant toute la durée de l'enquête, il était assuré au sein du site "Mon Espace Habitat" de Terres de Montaignu Communauté d'agglomération pendant les heures habituelles d'ouverture au public.

Un poste informatique ainsi que le dossier papier et son registre étaient à la disposition des personnes voulant consulter le projet de Modification n°4 du PLUi ancienne Communauté de Communes Terres de Montaignu.

3.5. Clôture de l'enquête

Le mercredi 3 juillet à 17h30, terme officiel de l'enquête, conformément à l'article 7 de l'arrêté ARRAE_2024_019 le Commissaire Enquêteur a procédé à la clôture du registre d'enquête publique.

4. AVIS EMIS LORS DE L'ELABORATION DES PROJETS

4.1. Avis de la MRAe

Considérant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :

- le territoire de l'ancienne communauté de communes Terres de Montaignu de Montaignu-Vendée présente une superficie de 23 578 ha pour une population de 35 435 habitants, que la commune de Montaignu Vendée principalement concernée présente une superficie de 11 792 ha pour une population de 20 424 habitants .

- le plan local d'urbanisme intercommunal approuvé le 25 juin 2019, a fait l'objet d'une évaluation environnementale ;
- le SCoT du Pays du bocage vendéen approuvé le 29 mars 2017 ;
- l'ensemble des secteurs géographiques objets de la modification sont situés à l'écart de tout inventaire ou protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou du paysage ;
- le projet urbain de l'aménagement du quartier de la gare, a déjà fait par ailleurs l'objet d'une étude d'impact ;
- que les divers aménagements du projet urbain correspondant au périmètre de la modification se situent au sein de l'enveloppe urbaine soit sur des espaces anthropisés (requalification), soit sur des espaces non encore artificialisés hors zone humide et dont les principaux enjeux écologiques ont été pris en compte dans le cadre de l'étude d'impact ;
- que les principes paysagers et environnementaux figurant à l'OAP « Quais Saint-Hilaire » tiennent compte notamment de la trame arbustive et arborée présente à préserver ;
- le projet de modification n'entraîne pas d'exposition nouvelle à des nuisances non déjà identifiées au PLUi ;
- la rectification d'erreur matérielle et la réduction d'une zone à urbaniser ne relèvent pas du dispositif d'examen au cas par cas ;
- la modification du règlement écrit de la zone à vocation économique UE2 et la création du secteur mixte UZ (habitat- économie-services), s'inscrivent dans une optique d'optimisation du foncier.

Rend l'avis qui suit :

Considérant 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, la MRAe a rendu un avis conforme précisant qu'il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale

Analyse du Commissaire Enquêteur

La MRAe relève que le plan local d'urbanisme intercommunal approuvé le 25 juin 2019, a fait l'objet d'une évaluation environnementale et que le projet urbain de l'aménagement du quartier de la gare, a déjà fait par ailleurs l'objet d'une étude d'impact et que les enjeux écologiques ont été pris en compte.

4.2. Avis des PPA après notification

4.2.1. Avis de la CDPENAF-Préfet de La Vendée

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a examiné, lors de la séance du 22 mai 2024, le projet de modification du plan local d'urbanisme intercommunal de l'ex-communauté de communes Terres de Montaigu.

Cet examen s'est déroulé dans le cadre de l'article L.IS1-13 du Code de l'urbanisme relatif aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et à leur délimitation à titre exceptionnel.

Les membres de la commission ont pris acte des précisions apportées par la collectivité notamment sur les caractéristiques du projet et les distances du STECAL vis-à-vis des cultures de vigne.

Par conséquent, à l'issue des débats, les membres de la commission ont émis un avis favorable assorti d'une recommandation de précision des règles de constructibilité limitée du STECAL NT en matière d'emprise et de hauteur.

Analyse du commissaire enquêteur :

La CDPENAF a pris acte des précisions apportées. Elle émet un avis favorable assorti d'une recommandation sur les règles de constructibilité. Ce point fait l'objet d'un questionnement dans le cadre du PV de synthèse.

4.2.2. Avis du CNPF

"Ce projet n'a aucune incidence sur des surfaces occupées par des propriétés forestières privées. Aussi, j'émet un avis favorable au projet de modification n 04 du PLUi de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu".

Analyse du commissaire enquêteur :

Cet avis favorable n'appelle pas d'observation.

4.2.3. Avis de la commune de Sèvremoine

"Après examen du dossier, je vous informe que votre projet de modification n04 du PLUi n'appelle pas d'observation pour la commune de Sèvremoine."

Analyse du commissaire enquêteur :

Cet avis n'appelle pas d'observation.

4.2.4. Avis de la commune de Cugand

"J'accuse réception des pièces du dossier de modification 4 du PLUi de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu. Je vous informe que j'émet un avis favorable à ce projet de modification."

Analyse du commissaire enquêteur :

Cet avis favorable n'appelle pas d'observation.

4.2.5. Avis du Conseil Départemental

"Après consultation des services départementaux, ce projet de modification n'appelle pas d'observation."

Analyse du commissaire enquêteur :

Cet avis n'appelle pas d'observation.

4.2.6. Avis de Vendée Eau

"Je vous informe que Vendée Eau n'a pas de remarques à formuler concernant cette modification n°4 du PLUi."

Analyse du commissaire enquêteur :

Cet avis n'appelle pas d'observation.

4.2.7. Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat

"N'émet pas d'avis contraire à la révision du zonage, la modification du règlement pour le quartier des Quais St Hilaire. Favorable au projet de zonage de A en NT pour le Château de la Preuille, tout comme la modification du règlement écrit des zones UE et UZ."

Analyse du commissaire enquêteur :

Cette observation sans avis contraire pour le quartier des Quais St Hilaire est favorable pour les autres modifications envisagées. L'avis n'appelle pas d'observation particulière.

4.2.8. Avis de Mauges Communauté

A la page 11 du document : Une entrée majeure du territoire peut être identifiée au niveau de la Commune nouvelle de Sèvremoine et plus particulièrement concernant la Gare de Torfou. En effet, la révision actuelle du SCOT amène à identifier un pôle majeur de gestion des flux touristiques sur ce secteur. Ce carrefour multimodal sera ainsi identifié dans le « Projet d'Aménagement Stratégique » du SCOT comme un pôle structurant au Sud du territoire.

Il fera notamment le lien entre la Loire à vélo et le Puy du Fou — au croisement de Nantes et Cholet. Enfin, il serait également utile de mettre en avant le lien cyclable entre nos territoires.

Le Pôle Aménagement de Mauges Communauté se tient à votre entière disposition pour apporter toutes précisions utiles en vue de la réunion d'examen conjoint du 31 mai 2024.

Analyse du commissaire enquêteur :

L'observation de Mauges Communauté relative au lien cyclable entre les territoires fait l'objet d'un questionnaire dans le cadre du PV de synthèse.

5. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

5.1. Etat quantitatif des observations du public

Pendant ses 2 permanences, le commissaire enquêteur n'a reçu aucune visite.

ANALYSE QUANTITATIVE	
Observations orales	0
Inscriptions dans le registre du siège de l'enquête	0
Lettre remise au commissaire enquêteur et annexée au registre	0
Courriels réceptionnés à l'adresse internet de l'enquête	0
Courriers réceptionnés au siège de l'enquête	0
TOTAL	0

5.2. 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, soit par courrier ou courriel.

Le dossier "en ligne" sur le site de Terres de Montaigu Communauté d'agglomération ainsi que sur le site de la commune de Montaigu Vendée a 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.

5.3. Le Procès-verbal de synthèse-Questions du commissaire enquêteur

Dans le délai imparti après la clôture du registre d'enquête, le 10 juillet 2024 le procès-verbal de synthèse sur le déroulement de l'enquête et les observations formulées a été remis à Monsieur Damien GRASSET, Vice-Président de Terres de Montaigu Communauté d'agglomération en l'invitant à produire dans un délai de 15 jours ses observations aux interrogations formulées par le commissaire enquêteur.

Afin de forger ses conclusions motivées avant avis, celui-ci souhaite de Montaigu Communauté d'agglomération sur les observations et préconisations formulées par les Personnes Publiques Associées. Il n'a pas formulé de question personnelle.

5.4. Le mémoire en réponse aux observations des PPA

Le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse a été réceptionné par le commissaire enquêteur, par courriel dans les délais impartis le 22 juillet 2024, confirmé par courrier postal en recommandé avec accusé de réception le 24 juillet.

Du fait qu'il n'y a que deux questions le PV de synthèse et le mémoire en réponse sont succinctement reproduits ci-dessous.

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

Avis de la CDPENAF : la commission a émis un avis favorable avec une recommandation visant à préciser les règles de constructibilité limitée du STECAL NT en matière d'emprise et de hauteur. (Château de la Preuille)

Quelle sera La réponse de Terres de Montaigu Communauté d'agglomération sur cette recommandation?

Réponse de Terres de Montaigu Communauté d'agglomération :

Aucun de nos STECAL (Habitat, Entreprises isolées, Hébergements touristiques, Loisirs, Equipements publics, etc.) ne comporte aujourd'hui de règle de constructibilité limitée (emprise au sol, hauteur). Aussi, nous attendons une révision du PLUi sur l'ensemble des STECAL pour garantir une cohérence de ces règles.

Avis de Mauges Communauté : Mauges Communauté invite le territoire de Montaigu à prendre en compte le point suivant au titre de son avis PPA :

A la page 11 du document : Une entrée majeure du territoire peut être identifiée au niveau de la Commune nouvelle de Sèvremoine et plus particulièrement concernant la Gare de Torfou. En effet, la révision actuelle du SCOT amène à identifier un pôle majeur de gestion des flux touristiques sur ce secteur. Ce carrefour multimodal sera ainsi identifié dans le « Projet d'Aménagement Stratégique » du SCOT comme un pôle structurant au Sud du territoire. Il fera notamment le lien entre la Loire à vélo et le Puy du Fou — au croisement de Nantes et Cholet. Enfin, il serait également utile de mettre en avant le lien cyclable entre nos territoires

Quelle sera La réponse de Terres de Montaigu Communauté d'agglomération sur cette recommandation?

Réponse de Terres de Montaigu Communauté d'agglomération :

La page 11 de la notice explicative reprend une carte du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi illustrant l'organisation du développement économique du territoire.

Il est souhaité par Mauges Communauté d'y faire figurer le lien cyclable entre nos territoires.

Notre PADD débattu en Conseil communautaire du 27 juin 2016 définit les orientations stratégiques de notre projet de territoire.

Ainsi, l'orientation 2.2. « Organiser et accompagner le développement économique, commercial et touristique » a guidé les réflexions du projet d'aménagement des Quais Saint-Hilaire situé sur la commune de Montaigu-Vendée.

Néanmoins, la présente procédure de modification du PLUi ne conduit pas à faire évoluer les orientations de notre PADD.

6. Analyse du commissaire enquêteur sur le mémoire en réponse

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

Concernant la recommandation de la CDPENAF visant à préciser les règles de constructibilité limitée du STECAL NT en matière d'emprise et de hauteur, la collectivité souhaite attendre la révision du PLUi.

De même pour l'avis de Mauges Communauté car la procédure de modification n°4 actuellement soumise à enquête publique ne permet pas de faire évoluer les orientations du PADD.

Ces réponses sont de nature à informer clairement le public.

Ce jour, le commissaire enquêteur remet dans les délais impartis à Madame Manon LEAUTE les registres d'enquête le dossier, les pièces annexes, son rapport d'enquête, et dans un document séparé ses conclusions motivées et avis.

Une copie de ce rapport d'enquête, les conclusions motivées et avis, seront adressés à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de NANTES.

Fait aux Sables d'Olonne, le 26 juillet 2024

Jacky RAMBAUD,

Commissaire Enquêteur



7. LISTE DES PIÈCES DU DOSSIER

ENQUÊTE PUBLIQUE POUR LA MODIFICATION N°4 DU PLUI DE L'ANCIENNE CC TERRES DE MONTAIGU LISTE DES PIÈCES DU DOSSIER		
PIÈCES ADMINISTRATIVES	Date émission	Nombre de Pages
Notice explicative valant complément au rapport de présentation	Non datée	99
Note de présentation au titre de l'article R123-8 du Code de l'environnement	Non datée	23
Arrêté du Président n°ARRAE_2023_070 prescrivant la modification	11/10/2023	2
Arrêté du Président n°ARRAE_2024_009 actant l'absence d'évaluation environnementale	18/03/2024	1
Désignation du Tribunal Administratif de Nantes n°E24000048/85	14/03/2024	1
Arrêté du Président n°ARRAE_2024_019 portant ouverture de l'enquête publique	19/04/2024	3
Avis d'enquête publique et plan d'implantation	19/04/2024	2
1ères annonces légales Ouest France	31/05/2024	2
2ème annonce légale Vendée Agricole	21/06/2024	1
2ème annonce légale Ouest France	24/06/2024	1
AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ET MRAe		
Centre Nationale de la Propriété Forestière	26/03/2024	1
Mauges Communauté	06/05/2024	1
Commune de Sèvremoine	23/05/2024	1
Commune de Cugand	13/05/2024	1
Préfecture de La Vendée CDPENAF	04/06/2024	1
Conseil Départemental de La Vendée	06/06/2024	1
Vendée Eau	14/06/2024	1
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	10/06/2024	1
Avis conforme N°PDL-2024-7567 de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale	12/03/2024	4
LES DOCUMENTS DE L'ENQUÊTE		
Procès-verbal de synthèse	10/07/2024	6
Mémoire en réponse		7
Certificats d'affichages		4
Rapport-Conclusions et avis	26/07/2024	15+6