

## CONCLUSIONS ET AVIS



### CONCERNANT

Le projet de modifications du Plan Local d'Urbanisme de  
l'ancienne communauté de communes 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

<b>1</b>	<b>REFERENCES :</b> _____	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>LE CADRE REGLEMENTAIRE :</b> _____	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>PRESENTATION GENERALE DU PROJET :</b> _____	<b>3</b>
3.1	<b>TERRES DE MONTAIGU :</b> _____	<b>3</b>
3.2	<b>LE CONTEXTE DES MODIFICATIONS :</b> _____	<b>5</b>
3.3	<b>OBJECTIFS DES MODIFICATIONS DES PLUi :</b> _____	<b>5</b>
3.4	<b>LES DOCUMENTS GUIDANT LES MODIFICATIONS DES PLUi :</b> _____	<b>6</b>
3.4.1	LE SCoT DU PAYS DU BOCAGE VENDEEN (2017 – 2032) : _____	<b>6</b>
3.4.2	DES PLH ET PLUi EN COHERENCE AVEC LES OBJECTIFS DU SCoT : _____	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>LES CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :</b> _____	<b>8</b>
4.1	<b>SUR L'OPPORTUNITE DES MODIFICATIONS DU PLUi :</b> _____	<b>8</b>
4.2	<b>SUR LA CONSULTATION PREALABLE DES PPA :</b> _____	<b>9</b>
4.3	<b>SUR LE CONTENU ET LA QUALITE DU DOSSIER :</b> _____	<b>9</b>
4.4	<b>SUR LA PRISE EN COMPTE DES ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX :</b> _____	<b>11</b>
4.5	<b>SUR LES CONDITIONS PRATIQUES ET REGLEMENTAIRES DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE :</b> _____	<b>11</b>
4.5.1	CALENDRIER GENERAL DE L'ENQUETE PUBLIQUE : _____	<b>11</b>
4.5.2	LA PUBLICITE ET L'INFORMATION DU PUBLIC : _____	<b>12</b>
4.5.3	LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE : _____	<b>14</b>
4.5.4	LES OBSERVATIONS DU PUBLIC : _____	<b>14</b>
4.5.5	LES REPNSES DU MAITRE D'OUVRAGE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE : _____	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE :</b> _____	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>FORMULATION DE L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :</b> _____	<b>16</b>

## 1 REFERENCES :

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.

## 2 LE CADRE REGLEMENTAIRE :

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. 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).

## 3 PRESENTATION GENERALE DU PROJET :

### 3.1 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<sup>er</sup> 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 km<sup>2</sup> 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 1er 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.

### 3.2 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.



### 3.3 OBJECTIFS DES MODIFICATIONS DU PLUi :

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.

L'ensemble des modifications apportées au PLUi concernent en particulier :

- Le patrimoine bâti : il s'agit d'ajouter de changements de destination et de corriger des classements de bâtiments remarquables et du petit patrimoine.
- Le patrimoine naturel : il s'agit de mettre à jour les Espaces Naturels Sensibles et de corriger la délimitation d'un Espace Boisé Classé.
- Des modifications de zonages : il s'agit de modifier des zonages de zones déjà classées en zones urbaines, de recalculer des zones agricole et naturelle aux limites parcellaires et de faire évoluer la délimitation de zones UA/IAUC à la suite de la modification du périmètre d'une ZAC.
- Des modifications d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : il s'agit d'apporter des modifications aux principes et aux schémas d'aménagement de deux OAP, de compléter les caractéristiques d'une OAP et de supprimer une OAP.
- Des modifications des annexes : il s'agit de créer une annexe relative à l'Atlas des Zones Inondables de Grand Lieu et de compléter l'annexe relative au classement sonore des infrastructures de transport terrestre.
- Des corrections d'erreur matérielles diverses.
- Des modifications mineures du règlement écrit.

### 3.4 LES DOCUMENTS GUIDANT LES MODIFICATIONS DU PLUi :

Le projet de modifications N°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'ancienne communauté de communes Terres de Montaigu est guidé par des dispositions réglementaires et spatiales de normes supérieures.

#### 3.4.1 LE SCoT DU PAYS DU BOCAGE VENDEEN (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 le 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.

Pour l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu le DOO définit :

- **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 œuvre 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.

### 3.4.2 DES PLH ET PLUi EN COHERENCE AVEC LES OBJECTIFS DU SCoT :

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

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

## 4 LES CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

### 4.1 SUR L'OPPORTUNITE DES MODIFICATIONS DU PLUi :

L'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, approuvé le 25 juin 2019.

Au regard des besoins en logement, de la nécessité de corriger quelques erreurs matérielles dans le PLUi (repérages et règlement) et d'ajuster les limites de zonages aux limites parcellaires, par arrêtés du 1<sup>er</sup> mars 2022, le Président de la Communauté d'agglomération Terres de Montaigu a prescrit les modifications de PLUi et les modalités de concertations préparatoires à ces modifications.

Les concertations préalables ont fait l'objet d'un bilan le 3 juillet 2023 confirmant la nécessité des modifications du PLUi de l'ancienne communauté de communes Terres de Montaigu.

Comme indiqué ci-dessus, les évolutions de l'agglomération, les bilans des concertations préalables et la possibilité de conduire une enquête publique unique justifient l'opportunité de modifier le PLUi. Une révision du PLUi sera probablement nécessaire dans les prochaines années.



#### 4.2 SUR LA CONSULTATION PREALABLE DES PPA :

Les personnes publiques associées (PPA) à l'élaboration des PLUi ont été destinataires d'un courrier les informant de l'arrêté et des projets de modifications des PLUi entre le 22/05/2023 et le 26/05/2023.

Pour l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu, 47 PPA ont été consultées. Celles-ci disposaient du délai de 3 mois pour se prononcer avant ouverture de l'enquête publique.

Seules 11 PPA ont donné un avis.

Les avis des PPA ont été formulés dans les délais et analysés. Aucun avis défavorable n'a été émis. Quelques observations ont été formulées qui seront prises en compte dans le projet de modifications du PLUi de l'ancienne communauté de communes Terres de Montaigu.

#### 4.3 SUR LE CONTENU ET LA QUALITE DU DOSSIER :

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)
<b><u>III – PIECES ADMINISTRATIVES</u></b>	
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)

**LE REGISTRE PAPIER**

Le dossier m'est apparu à la fois exhaustif, complet et suffisamment précis. Il a permis de donner les informations nécessaires au public.

#### 4.4 SUR LA PRISE EN COMPTE DES ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX :

Pour le projet de modification 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 disposé 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, le 15 mai 2023, un avis conforme pour le projet de modification du PLUi de l'ancienne communauté de communes Terres de Montaigu

Ainsi donc, l'aspect environnemental a été étudié dans l'élaboration du projet de modifications du PLUi. L'examen au cas par cas a été conduit lorsque nécessaire. Il en ressort que ce projet de modifications n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

#### 4.5 SUR LES CONDITIONS PRATIQUES ET REGLEMENTAIRES DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE :

##### 4.5.1 CALENDRIER GENERAL DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

L'enquête publique a été conduite et réalisée selon le calendrier suivant :

- 8 juin 2023, décision du Tribunal administratif de Nantes missionnant le commissaire enquêteur pour la conduite de l'enquête publique ayant pour objet « Les 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 ».
- 26 juin 2023, réunion d'organisation de l'enquête publique avec les autorités de la Communauté d'agglomération Terres de Montaigu (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) pour fixer le calendrier de l'enquête publique et vérifier la complétude du dossier de présentation,

- 22 septembre 2023, reconnaissance terrain avec Madame LEAUTE et vérification de la mise en place des avis d'enquête au format A2 réglementaire,
- 3 octobre 2023, ouverture de l'enquête, tenue de la première permanence dans les locaux de Mon Espace Habitat – Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération et mise à disposition du dossier dans les 8 communes associées concernées par les modifications des PLUi.
- 3 novembre 2023, clôture de l'enquête publique lors de la dernière permanence dans les locaux de Mon Espace Habitat et récupération des 10 registres et annexes aux registres d'enquête (MEH + 9 communes associées).
- 10 novembre 2023, présentation et remise du procès-verbal de synthèse des contributions et observations auprès des autorités de la Communauté d'agglomération Terres de Montaigu (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),
- 24 novembre 2023, réception du mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse,
- 4 décembre 2023, présentation et remise de l'avis et des conclusions aux autorités de la Communauté d'agglomération Terres de Montaigu (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),
- 4 décembre 2023, fin des écritures du rapport d'enquête publique, conclusions et avis. Envoi des documents au Tribunal administratif de Nantes.

Le calendrier de conduite et de réalisation de l'enquête publique unique a respecté la réglementation en vigueur.

#### 4.5.2 LA PUBLICITE ET L'INFORMATION DU PUBLIC :

Les avis d'enquête publique concernant le projet de modifications des PLUi ont été insérés dans la rubrique « Avis administratif des annonces légales et judiciaires de la presse quotidienne régionale « Ouest France Vendée » les vendredi 15 septembre 2023 et 6 octobre 2023 et, « La Vendée Agricole » les vendredi 15 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 dans toutes les mairies déléguées.

Le tableau ci-dessous résume les actions de publicité et d'information conduites vis-à-vis du public.

Décision du TA N°E23000095/85 du 8 juin 2023	Conclusions et Avis modifications N°2 PLUi Terres de Montaigu	Page 12 sur 16
--	---	----------------

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE AUX MODIFICATIONS DES PLANS LOCAUX D'URBANISME  
DES ANCIENNES COMMUNAUTES DE COMMUNES DE ROCHESERVIERE ET DE TERRES DE  
MONTAIGU

	"Communes"		Affichage	Site internet	Dossiers + registre	Permanences	
	Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération.		X	X			
	Mon Espace Habitat		X		X	03/10 09h30-12h30 03/10 14h30-17h30	
<b>Modification N°2 Terres de Montaigu</b>	La Bernardière		X	X	X		
	La Boissière-de-Montaigu		X	X			
	La Bruffière		X	X	X		
	Cugand		X	X	X	25/10 09h-12h	
	Montaigu-Vendée			X			
		Boufféré		X			
		La Guyonnière		X			
		Montaigu		X			
		Saint Georges de Montaigu		X			
		Saint Hilaire de Loulay		X			
		Treize-Septiers		X	X	X	12/10 16h-18h
<b>Modification N°1 Rocheservière</b>	L'Herbergement		X	X	X	09/10 14h30-17h30	
	Montréverd		X	X	X		
		Mormaison		X			
		Saint André Treize Voies		X			
		Saint Sulpice le Verdon		X			
		Saint-Philbert-de-Bouaine		X	X	X	
		Rocheservière		X	X	X	21/10 09h-12h

Il est à noter que préalablement aux projets de modifications du PLUi, une procédure de concertation a été mise en place pour consulter le public.

La visite préalable à l'ouverture de l'enquête publique ainsi que les aller/retour pour assurer les permanences ont permis de vérifier le maintien de l'affichage pendant toute la durée de l'enquête publique. Un effort d'information du publique a été fait en amont du projet de modifications du PLUi permettant, au public, dès l'élaboration des projets, de faire part de ses remarques.

#### 4.5.3 LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

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

Aucun incident de quelque nature que ce soit ne s'est produit pendant la tenue des permanences. Aucun incident ne s'est produit au cours du déroulement de l'enquête publique.

Les permanences et plus globalement l'enquête publique se sont déroulées dans de bonnes conditions matérielles et relationnelles, sans incident particulier. La participation du publique a été à hauteur de l'objet de l'enquête publique. Le Maitre d'ouvrage a apporté tout son concours au bon déroulement de l'enquête publique.

#### 4.5.4 LES OBSERVATIONS DU PUBLIC :

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

**45 concernent le PLUi de l'ancienne communauté de communes de Terres de Montaigu.**

Ces observations ont été formulées de la façon suivante :

Observations	Nb	Nb de personnes	
		Lors des Permanences	Autre
Registre	41	39	6
Courriel	25		25
Courrier	3		8
<b>TOTAL</b>	<b>69</b>	<b>39</b>	<b>39</b>

Parmi ces observations 21 concernent les modifications ou corrections apportées au PLUi dans le cadre de l'enquête publique unique en objet.

48 sont des demandes qui profitent de l'enquête publique sur le projet de modifications du PLUi, pour être formulées.

Ainsi, ces observations portent sur des points particuliers liés au zonage ou à la protection du patrimoine bâti. Elles permettent de compléter ces modifications tout en ne remettant pas en cause la conformité réglementaire du projet de modifications du PLUi.

#### 4.5.5 LES REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE :

Le 24 novembre 2023, le maitre d'ouvrage a produit un mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse dans lequel le commissaire enquêteur avait regroupé l'ensemble de ses questions issues des contributions enregistrées pendant l'enquête.

Dans son mémoire en réponse le maitre d'ouvrage a répondu exhaustivement aux questions du commissaire enquêteur dans un document argumenté de 42 pages. Il a répondu à chaque observation.

Les propositions du Maitre d'ouvrage ont été analysées et validées par le commissaire enquêteur.

J'ai repris intégralement dans mon rapport le mémoire en réponse de Terres de Montaigu au procès-verbal de synthèse.

Le Maitre d'Ouvrage a argumenté la prise en compte ou pas des observations ou remarques apportées. Ceci a permis d'amender le projet de modifications du PLUi. Une demande de changement de zonage pourra être étudié lors d'un prochain PLUi de Terres de Montaigu.

## 5 BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

S'appuyant sur le cadre législatif encadrant les modifications d'un PLUi, la Communauté d'Agglomération Terres de Montaigu a engagé un projet de modifications des PLUi des anciennes Communauté de Communes de Rocheservière et de Terres de Montaigu de façon à répondre en particulier au besoin de logement générer par le dynamisme économique du bassin de Montaigu.

Après consultation du public, avant et pendant l'Enquête Publique, des modifications ont été apportées aux PLUi pour corriger des erreurs matérielles, effectuer des ajustements aux règlements et intégrer des demandes complémentaires formulées par le public.

Les choix et arbitrages faits dans le projet de modifications du PLUi de l'ancienne communauté de communes Terres de Montaigu et la prise en compte relative des observations, public et PPA, font que les avantages sont plus nombreux que les inconvénients et l'intérêt général préservé.

## 6 FORMULATION DE L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

En conséquence, le commissaire enquêteur émet un « **AVIS FAVORABLE** » au projet de « modification N°2 du PLUi de l'ancienne Communauté de Communes de Terres de Montaigu » sous réserve de l'actualisation des projets de modifications en y intégrant les demandes complémentaires faites par le public et validées par le Maître d'Ouvrage.

Fait à Montaigu, le 4 décembre 2023

Le commissaire enquêteur



Marc BEAUSSANT