



## DEPARTEMENT DE LA VENDEE

### TERRES DE MONTAIGU COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION



### ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

**relative au projet de modification n°4  
du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)  
de l'ancienne Communauté de communes du Canton de  
Rocheservière**

### Conclusions motivées et avis

**Enquête réalisée du lundi 4 novembre au lundi 18 novembre 2024**

**Commissaire enquêteur : monsieur Pierre RENAULT**

## SOMMAIRE

### 1. PRESENTATION DU PROJET

- 1.1. Objet de l'enquête publique
- 1.2. Dispositions réglementaires
- 1.3. Modifications soumises à enquête
- 1.4. Présentation des secteurs concernés par la modification n°4 du PLUi
  - 1.4.1 Secteur rue Jean XXIII, à Mormaison
  - 1.4.2 L'Orientation d'Aménagement et de Programmation B7 « Rue Jean XXIII »
  - 1.4.3 Modification du classement de la parcelle ZE n°211, à Saint-André-Treize-Voies

### 2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE ET OBSERVATIONS DU PUBLIC

### 3.POINTS SOULEVES PAR LES PPA ET LA MRAE SUR LE PROJET DE MODIFICATION

- 3.1 Par la MRAe
- 3.2 Par les personnes publiques associées

### 4. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

### 5. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

## 1 PRESENTATION DU PROJET

### 1.1 Objet de l'enquête publique

Une enquête publique unique a traité de deux modifications de PLUi dont la modification n°4 du PLUi de l'ancienne Communauté de communes du Canton de Rocheservière, et plus particulièrement de la commune de Montréverd.

Le projet s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi de l'ancienne Communauté de communes du Canton de Rocheservière, approuvé le 14 octobre 2019. Pour atteindre l'objectif du SCoT, il s'agit d'accueillir environ 2 860 habitants supplémentaires, soit une augmentation d'environ 20% de la population pour la période 2019-2029. Sur cette période, le PLUi fixe un objectif équivalent au SCoT en prévoyant l'accueil de 600 nouveaux habitants pour la commune de Montréverd, soit 134 logements neufs et environ 60 habitants par an. Dans cette perspective, sont prévus à Montréverd :

- 2 projets en renouvellement urbain : rue de la Guerinière et en centre-bourg,
- 1 projet en extension urbaine : l'écoquartier La Châtellier, 57 logements dont 6 sociaux.

### 1.2 Dispositions réglementaires

La procédure d'enquête publique appliquée est conforme aux dispositions du code de l'urbanisme, articles L153-36 et suivants, et du code de l'environnement, et articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants.

Par arrêté, n°ARRAE\_2024\_023 du 21 mai 2024, le président de Terres de Montaigu Communauté d'agglomération prescrit la modification n°4 du PLUi de l'ancienne Communauté de communes du Canton de Rocheservière.

Par décision n°E24000150/85 du Président du Tribunal Administratif de Nantes du 08 août 2024, Monsieur Pierre RENAULT a été désigné en qualité de commissaire enquêteur. Par décision n°E24000150/85 du Président du Tribunal Administratif de Nantes du 08 août 2024, Monsieur Jacques DUTOUR a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

### 1.3 Modifications soumises à enquête

#### Commune de Montréverd

Rue Jean XXIII

(Commune déléguée de Mormaison)

- Modification de zonage d'un site actuellement classé en zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics (ULp) en zones urbaines à vocation d'habitat (UA et UC),
- Transformation du secteur d'intérêt patrimonial en bâtiment remarquable,
- Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Rue Jean XXIII »,
- Modification de l'emplacement réservé n°22

#### Commune de Montréverd

Route de Montaigu

(Commune déléguée de Saint-André-Treize-Voies)

- Modification de zonage d'une parcelle classée en zone urbaine à vocation économique (UEP) en zone urbaine à vocation d'habitat (UC) permettant la correction d'une erreur matérielle.

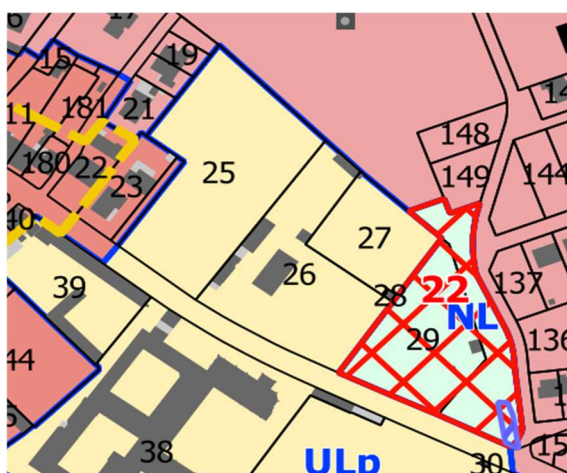
## 1.4 Présentation des secteurs concernés par la modification n°4 du PLUi

### 1.4.1 Secteur rue Jean XXIII, à Mormaison

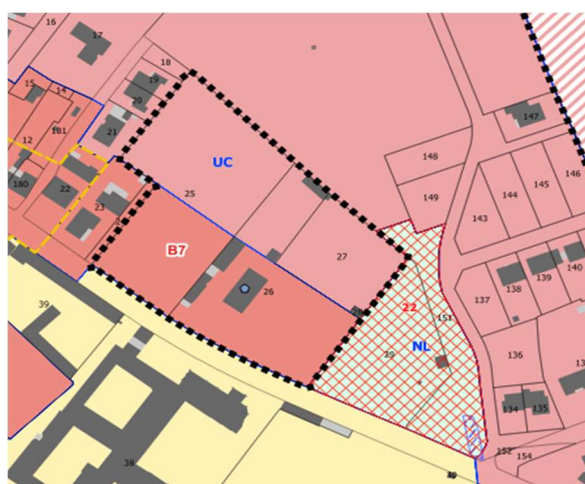
Le secteur concerné par la modification se situe rue Jean XXIII, dans le centre-bourg de la commune déléguée de Mormaison et couvre les parcelles cadastrées AC n°25, 26, 27, 28, 29 et 151, d'une surface de 1,20 ha. (4 934 m²). Il est prévu :

- Qu'une partie des parcelles AC n°25 et 26 passent d'un classement Ulp à UC. L'autre partie de ces parcelles et les AC n°27 et 28 classées Ulp passeraient en zone UA. Une OAP est créée sur les parcelles AC n°25, 26, 27 et 28 ;
- Que le secteur d'intérêt patrimonial (Ulp) sur la parcelle AC n°26 soit supprimé et le bâtiment principal classé « bâtiment remarquable » ;
- Que l'objet de l'emplacement n°22 « Jardin familial », institué sur les parcelles AC n°29 et 151 classées en zone naturelle de loisirs (NL) évoluera vers la création « d'équipements d'intérêt collectif ».

Situation actuelle

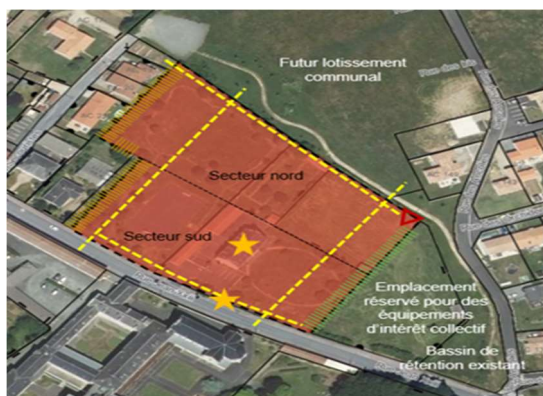


Situation future



Entre 2012 et 2023, environ 20 logements neufs ont été autorisés par an, sans consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. La modification de zonage permet la construction d'environ 30 logements pour environ 77 personnes (+2% de la population communale). Le PADD fixe comme objectif pour la commune de Montréverd une densité minimale de 15 logements à l'hectare pour les nouvelles opérations immobilières.

### 1.4.2 L'Orientation d'Aménagement et de Programmation B7 « Rue Jean XXIII »



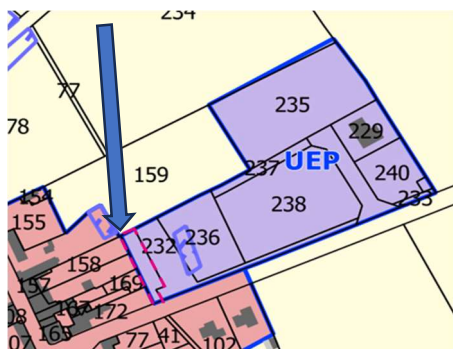
Surface : 1.26 ha.

Nombre de logements : 28 dont 10% de logements sociaux

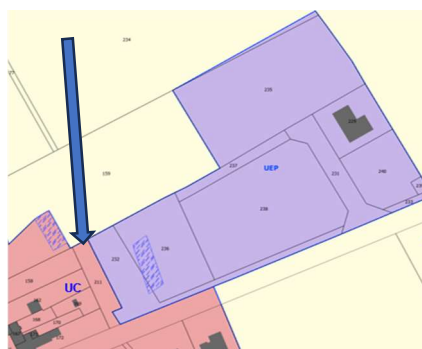
Caractéristiques urbaines : située en entrée de ville sud-est, entre le centre et un quartier pavillonnaire.

### 1.4.3 Modification du classement de la parcelle ZE n°211, à Saint-André-Treize-Voies

Situation avant modification



Situation après modification



La parcelle se rattache à une unité foncière à vocation d'habitat, parcelles ZE n°157 et 158 classées en zone UC, à laquelle elle permet d'accéder. Elle ne fait pas partie de la zone d'activités économiques classée en zone UEP. Sa surface est de 0.0489 ha. Selon la jurisprudence du Conseil d'Etat, il s'agit d'une « malfaçon cartographique ».

## 2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE ET OBSERVATIONS DU PUBLIC

L'enquête publique unique s'est déroulée du lundi 4 novembre au lundi 18 novembre 2024. 4 permanences ont été tenues. Les dispositions contenues dans l'arrêté de référence et les modalités prévues en phase préparatoire ont été respectées.

Les modalités d'information du public dans le cadre de l'enquête publique ont été suffisantes et conformes aux obligations réglementaires.

Aucune visite et aucune observation du public n'ont été enregistrées.

## 3. POINTS SOULEVES PAR LES PPA ET LA MRAE

### 3.1 La MRAe

En l'absence de réponse dans un délai de 2 mois après réception du dossier, la MRAe est réputée avoir un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

### 3.2 Les Personnes publiques associées

Sur l'OAP B7 « Rue Jean XXIII », le conseil départemental de la Vendée et le SCoT du Pays du Vignoble Nantais ont soulevé deux remarques auxquelles Terres de Montaigu a répondu dans son mémoire de réponse, sur d'une part la limitation des accès au futur quartier pavillonnaire, et d'autre part sur les objectifs de production de logements.

S'agissant de la parcelle ZE n°211, elle est utilisée pour accéder à la parcelle ZE n°158. Elle est séparée de la parcelle ZE n°232, qui contient un bassin de rétention, par une haie.

#### 4. CONCLUSIONS

Jusqu'en 2018, le site de la rue Jean XXIII était utilisé par le conseil départemental pour un foyer pour mineurs qui a été fermé.

Le site est actuellement classé en zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics (ULp). Il serait classé en zone urbaine à vocation d'habitat (UA et UC) car la commune souhaite y construire un quartier pavillonnaire tout en aménageant différemment deux zones. Elle s'inscrit dans les perspectives déjà ouvertes dans le PLUi en matière d'extension urbaine et de croissance de sa population.

Le site étant déjà classé en zone urbaine, la modification n'entraîne aucune consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. **La modification de zonage des parcelles AC n°25, 26, 27 et 28 ne soulève aucune objection.**

La transformation du secteur d'intérêt patrimonial sur la parcelle AC n°26 classée ULp en bâtiment remarquable permettra de sauvegarder le bâtiment principal tout en valorisant les parcelles qui l'entourent. **Cette modification de classement et de zonage protège l'essentiel à savoir le bâtiment.**

Sous réserve de porter une attention particulière à une zone humide sur la parcelle AC n°151, **la modification de l'emplacement n°22 permettant la création d'équipements d'intérêt collectif et une zone naturelle de loisirs n'appelle aucune remarque. Le changement de zonage ne soulève aucune remarque et va dans le sens de l'intérêt collectif.**

Les dispositions envisagées pour l'OAP B7 « Jean XXIII » laissent augurer que le futur quartier pavillonnaire s'incèrera entre le bourg côté rue Jean XXIII et le futur écoquartier Le Châtellier, en modulant la densité urbaine en fonction de la localisation et des spécificités patrimoniales et paysagères.

L'OAP « Rue Jean XXIII », la zone « Ecoquartier Le Châtellier » qui a fait l'objet d'un permis à aménager et la zone urbaine intermédiaire, dont tous les lots ne sont pas tous commercialisés, feront l'objet d'aménagements cohérents en matière d'accès et de liaisons douces. **L'aménagement de l'OAP B7 « Rue Jean XXIII » ne soulève aucune objection à ce stade.**

**La modification du classement de la parcelle n°ZE 211 à Saint-André-Treize-Voies ne soulève aucune remarque.**

## 5. AVIS

En conséquence, j'émet

**un avis favorable sans réserve**

au projet de modification n°4 du PLUi de l'ancienne Communauté de Communes du canton de Rocheservière, commune de Montréverd, communes déléguées de Mormaison et de Saint-André-Treize-Voies.

\*

Conformément aux dispositions de l'article L 123-15 du code de l'environnement, un rapport unique d'enquête publique et les conclusions avec avis du commissaire enquêteur sont remis dans le délai de 30 jours qui suit la clôture de l'enquête publique, à Monsieur le Président de Terres de Montaigu Communauté d'agglomération représenté par Monsieur Damien GRASSET, vice-président Habitat-Environnement.

Aux Sables d'Olonne, le 16 décembre 2024

Pierre RENAULT  
Commissaire enquêteur

