

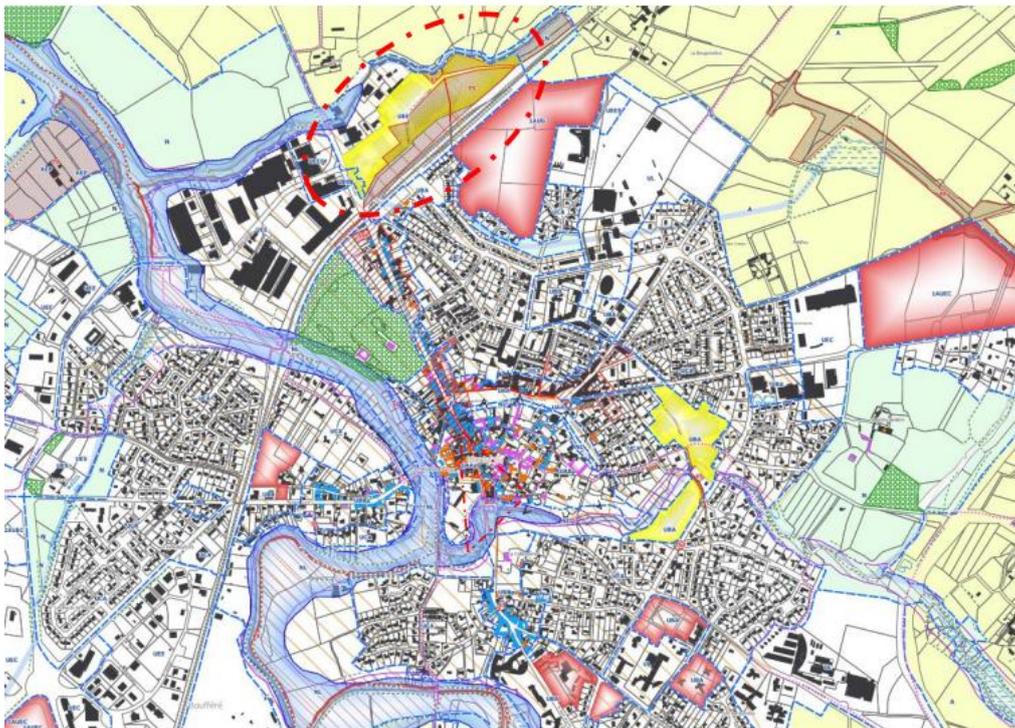
Département de la Vendée

Enquête publique

portant sur

**la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal (PLUI) de l'ancienne Communauté de
communes Terres de Montaigu**

Du 13 juin au 28 juin 2023



Extrait du règlement graphique avant modification

Première partie : Rapport d'enquête

Commissaire enquêteur : Gérard SPANIER - juin 2023

Généralités

Objet de l'enquête

La modification n°3 du PLUI porte principalement sur des évolutions de zonage et de prescriptions concernant des secteurs situés sur la commune de Montaigu-Vendée (Zone industrielle Gare, Hauts de Montaigu, rue de la Brèche, Parc du val d'Asson et Vendéopole Vendée Sud Loire) et une modification du règlement écrit concernant les zones urbaines à vocation économique (UE).

La procédure de modification fait évoluer le rapport de présentation, les règlements écrit et graphique, les orientations d'aménagement et de programmation et les annexes du document d'urbanisme, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables du PLUi.

Contexte réglementaire

La procédure de modification du PLUI relève des articles L153-6 et suivants du code de l'urbanisme.

En application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale dans son avis conforme n°PDL-2023-6743 du 3 avril 2023 a estimé qu'il n'est pas nécessaire de soumettre le projet à évaluation environnementale.

Les principaux éléments du dossier d'Enquête

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.

Le SCOT du pays du bocage vendéen (2017-2032) approuvé le 29 mars 2017.

La procédure de modification n°3 concerne le PLUI de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu et, plus spécifiquement la commune de Montaigu Vendée.

Les modifications prévues :

Quartier de la gare :

- Levée partielle du périmètre d'attente du projet.
- Suppression partielle de l'emplacement réservé n°46.
- Modification du zonage de zones urbaines à vocation économique.

Rue de la Brèche :

- Rectification d'une erreur matérielle par passage d'un secteur NL en UABp.

Secteur du Val d'Asson :

- Réduction d'une zone urbaine par passage d'un secteur UABp en NL.

Secteur des hauts de Montaigu :

- Modification de l'OAP n°2 « les hauts de Montaigu ».
- Modification de la légende des OAP sectorielles.
- Modification du zonage de zones urbaines.
- Suppression de l'emplacement réservé n°56.

Secteur du Vendéopole Sud Loire 2 :

- Création d'un emplacement réservé n°78.
- Modification du règlement écrit des zones urbaines à vocation économique.

Dossier mis à l'enquête

- Le registre d'enquête
- Le dossier de modification n°3 du PLUi de l'ancienne communauté de communes Terres de Montaigu valant complément au rapport de présentation (84 pages).

Les avis des personnes publiques associées :

- Institut National de l'origine et de la qualité.
- Syndicat mixte du SCoT Pays Yon et Vie.
- Centre National de la propriété Forestière.
- SCoT du pays du Bocage Vendéen.
- Chambre d'agriculture de la Vendée.
- Commune de Sèvremoine.
- L'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale.

Pièces administratives :

- Note de présentation au titre de l'article R123-8 du code de l'environnement.
- Arrêté de prescription.
- Arrêté actant l'absence d'évaluation environnementale.
- Arrêté d'ouverture d'enquête publique.
- Avis d'enquête publique.
- Annonces légales du 26 mai 2023 (Ouest-France et Vendée Agricole).
- Certificat d'affichage de Monsieur le Maire de Montaigu-Vendée.
- Certificat d'affichage de Monsieur le Président de Terres de Montaigu.

Avis des personnes publiques associées

Parmi les 38 PPA consultées :

- L'institut National de l'origine et de la qualité, dans son courrier du 3 mai 2023, n'a pas de remarque à formuler à l'encontre de cette modification.
- Le syndicat mixte du SCoT Pays Yon et Vie, dans son courrier du 16 mai 2023, n'a pas de remarque à formuler sur ce projet.
- Le Centre National de la Propriété Forestière, dans son courrier du 15 mai 2023, considérant que le projet n'a aucune incidence sur des surfaces occupées par des propriétés forestières privées, émet un avis favorable au projet de modification n°3 du PLUiH de l'ancienne communauté de communes Terres de Montaigu.
- Le SCoT du Pays du Bocage Vendéen, par mail du 22 mai 2023, n'a pas de remarque technique à apporter concernant le Scot.
- La Chambre d'Agriculture de la Vendée, dans son courrier du 23 mai 2023, n'a pas d'observation à formuler sur le projet de modification n°3.
- La commune de Sèvremoine, dans son courrier du 24 mai, n'a pas d'observation à formuler sur le projet de modification n°3 du PLUi.
- Le conseil Départemental, dans son courrier du 20 juin, n'a pas d'observation à formuler sur le projet de modification n°3 du PLUi.

Avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale

Dans son avis conforme rendu le 3 avril 2023, la mission Régionale de l'Autorité environnementale considère que le projet de modification n°3 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 et qu'il n'est pas nécessaire de soumettre à évaluation environnementale.

L'enquête

Désignation

Le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné M Gérard SPANIER en tant que commissaire enquêteur pour la présente enquête dans sa décision E23000062/85 en date du 14 avril 2023.

Réunion avec le maître d'ouvrage

Une réunion de présentation détaillée du projet a eu lieu le 27 avril 2023 en présence de :

M Damien GRASSET, Vice-président en charge de l'habitat et de l'environnement

Me Manon LEAUTE, Chargée de planification

Me Thyphaine GABILLEAU, Directrice du développement et de l'accompagnement des entreprises.

M Medhi MOUILLET, Chargé des grands projets d'aménagements urbains.

L'arrêté d'ouverture d'enquête

Le Président de Terres de Montaigu, communauté d'agglomération a défini les modalités de l'enquête dans son arrêté n° ARRAE_2023_012 du 5 mai 2023 :

L'enquête publique est organisée du mardi 13 juin au mercredi 28 juin 2023, soit une durée réduite de 16 jours consécutifs ; le projet n'étant pas soumis à évaluation environnementale.

Deux permanences du commissaire enquêteur sont prévues le 13 juin 2023 (ouverture de l'enquête) et le 28 juin 2023 (clôture de l'enquête) au siège de l'enquête publique qui est fixé à mon Espace Habitat-Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération, 15 place du Champ de Foire-Montaigu-85600 MONTAIGU VENDEE.

Publicité de l'enquête : L'avis d'enquête publique sera publié 15 jours avant de début de l'enquête et sera rappelé dans les 8 jours de celle-ci, dans 2 journaux régionaux ou locaux (Ouest-France et Vendée Agricole) diffusés dans le département de la Vendée.

Cet avis sera diffusé au moins 15 jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci :

Par voie d'affiches au siège de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération, à mon Espace Habitat, en mairie de Montaigu-Vendée, en Mairie déléguée de Boufféré (Montaigu-Vendée) , sur les lieux concernés par l'enquête et sur les sites internet de la commune de Montaigu-Vendée et de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération.

Le dossier sera disponible au siège de l'enquête publique ainsi que sur les sites internet de la commune de Montaigu-Vendée et de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération.

Chacun pourra consigner ses observations et propositions.

Sur le registre d'enquête disponible à mon Espace Habitat, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse du siège de l'enquête publique.

Par courriel à l'adresse suivante : plui@terresdemontaigu.fr en rappelant la référence « enquête publique modification n°3 PLUi ex-CCTM ».

Les permanences et observations

Les permanences se sont déroulées au siège de l'enquête publique conformément à l'arrêté de l'ouverture de l'enquête, dans de très bonnes conditions matérielles et relationnelles.

Une personne s'est présentée à la permanence du 13 juin, une deuxième personne s'est présentée à la permanence du 28 juin.

- 3 observations ont été déposées sur le registre d'enquête (MEH-01 à MEH-03)
- 4 observations ont été enregistrées par courriel (COURRIEL-01 à COURRIEL-04)
- 2 Observations ont été enregistrées par courrier (COURRIER-01 à COURRIER-02)

Soit un total de 9 observations.

Remise du procès-verbal de synthèse

Le procès-verbal de synthèse, résumant les observations recueillies pendant l'enquête a été remis en main propre le 5 juillet 2023 à M Damien GRASSET, Vice-président en charge de l'habitat et de l'environnement.

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse.

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage a été adressé au commissaire enquêteur par mail dans les délais impartis.

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage est repris intégralement, ci-après dans ce rapport.

Observation n°1 : Lors de la permanence du 13 juin, visite de Monsieur Maurice MIGNET, habitant Montaigu, qui souhaitait avoir des informations précises sur la modification sur le secteur du Val D'Asson. Le commissaire enquêteur a répondu aux questions de M MIGNET.

Observation n°2 : Courriel 01 du 20 juin des consœurs SAUVAGET, (Jean-Claude Sauvaget, Françoise Sauvaget, Ghislaine Sauvaget, Léa Sauvaget, Anna Sauvaget, Myriam Sauvaget) qui sollicitent la levée de l'emplacement réservé n°61, parcelle AI0125.

Réponse de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération :

L'emplacement réservé n°61 situé sur les parcelles cadastrées n°AI 132 et 539 sur la commune de Montaigu-Vendée (commune déléguée de Saint-Georges-de-Montaigu) a été créé lors de l'élaboration du PLUi en 2019 au bénéfice de la commune, dans le but de réaliser un aménagement d'un espace public, dont une aire de stationnement.

La Ville de Montaigu-Vendée, bénéficiaire de l'emplacement réservé, étant favorable au projet de construction d'un cabinet de kinésithérapie sur ce terrain, renonce à conserver l'emplacement réservé n°61. La suppression d'un emplacement réservé entrant dans le champ de la procédure de modification

(articles L153-36 et suivants du Code de l'urbanisme), il sera proposé sa suppression lors de l'approbation de cette procédure de modification.

Par ailleurs, la suppression de l'emplacement réservé n'a pas de conséquence sur le stationnement dans le secteur. En effet, plusieurs aires de stationnement se situent à proximité : 20 places derrière le bar La Terrasse, 20 places sur la Place du Gué des Joncs et 30 places entre le cabinet dentaire et l'EHPAD Le Val des Maines situés à environ 50m.

Observation n°3 : Déposée anonymement sur le registre d'enquête le 20 juin (MEH- 01) et en ce qui concerne la modification du zonage rue de la brèche. Cette personne pose la question suivante :

« Quels éléments réglementaires qui peuvent être envisagés dans le nouveau zonage afin de préserver l'intimité des riverains ainsi que les accès des différents usagers du secteur ? ». Cette personne fait référence à l'association ASVVM et indique les observations formulées par celle-ci :

« La sécurité des piétons et des futurs piétons (jeunes et adolescents) ainsi que pour les vélos, trottinettes ? ».

« Le bruit engendré par les mobylettes/scooters souvent trafiqués et non contrôlés dans le centre historique, est inacceptable »

Réponse de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération :

L'arrière du bâtiment de la Poste situé sur les parcelles cadastrées AE 271 et 572 sur la commune de Montaigu-Vendée (commune déléguée de Montaigu) aura vocation à accueillir la Maison des Jeunes (MDJ) dans sa partie arrière. Le projet de MDJ a été réalisé de façon à ne pas générer de nuisances pour les riverains de la vieille-ville de Montaigu. Les horaires d'ouverture de celle-ci seront étudiés pour correspondre aux besoins des jeunes de la Ville, ainsi qu'à la vie des habitants, riverains de celle-ci. La MDJ ne sera accessible aux jeunes, qu'en présence d'animateurs, qui encadrent l'ensemble des activités réalisées.

L'entrée de la MDJ sera dirigée à l'intérieur de l'enceinte, isolée par un mur de clôture plein. Aucun accès n'a été prévu directement sur l'espace public pour limiter tout conflit d'usage avec la clientèle de La Poste et les riverains de la vieille-ville.

Des stationnements cycles (6 arceaux) et deux-roues motorisés (4 emplacements) seront réalisés dans l'enceinte de la MDJ.

De façon générale, le projet de MDJ va permettre de requalifier cet espace de la vieille-ville de Montaigu.

Observation n°4 : Courrier-01 du 24 juin 2023 de M Augereau Anthony, Boyas Aurélie, Gauthier Nicole, Bizière Monique, Fournier Alain, et Salle Serge, ces personnes constatent :

« Une modification très partielle et ciblée pour une ou des erreurs corrigées malgré un changement de zone (rue de la Brèche etc). La robe après la Digue pour Montaigu Vendée ».

Ces personnes demandent :

« Le reclassement de cette enclave à la Daunière en terrain à bâtir et non en terrain agricole, comme cela a été fait « par erreur (SIC) », peut-être pour une compensation de terrain puisque cela est possible dans le cas d'une révision ou modification du PLUi (exemple rue de la brèche ».

« De revoir vos positions afin de réparer ces injustices ».

Ces personnes soulignent :

« Qu'un lotissement privé route de Brouzils à St Georges en parallèle au communal a été créé (69 lots) dans un terrain agricole et cultivé ».

Réponse de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération :

L'ensemble des délimitations des villages constructibles du territoire, dénommés STECAL, ont été travaillées lors de l'élaboration du PLUi. Ces « Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité » ont été délimités à titre exceptionnel dans des zones inconstructibles (zones agricoles et naturelles), au titre de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme, dans lesquels certaines constructions sont permises. En l'espèce, le STECAL AH de la Daunière situé sur la commune de Montaigu-Vendée (commune déléguée de Saint-Georges-de-Montaigu) permet d'accueillir de nouvelles habitations.

Une erreur matérielle est définie par la jurisprudence comme la « malfaçon rédactionnelle ou cartographique portant sur l'intitulé, la délimitation ou la réglementation d'une parcelle, d'un secteur ou d'une zone ou le choix d'un zonage, dès lors que cette malfaçon conduit à une contradiction évidente avec les intentions des auteurs du plan local d'urbanisme » (Conseil d'Etat, 2^{ème} – 7^{ème} chambres réunies, 31/01/2020, n°416364). Etendre le périmètre d'un STECAL, en ce qu'il ne constitue pas une « dent creuse », mais une extension urbaine, ne constitue donc pas en lui-même une erreur matérielle qui peut être corrigée via cette procédure, mais par le biais d'une révision allégée du PLUi (article L153-31 du Code de l'urbanisme).

Par ailleurs, il convient de rappeler que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi prévoit des objectifs de modération de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, qu'il convient de respecter dans la délimitation des STECAL.

Observation n°5 : Déposée anonymement sur le registre d'enquête le 27 juin (MEH-02), cette personne pose les questions suivantes :

Concernant la modification du PLUi sur le secteur de la gare :

« Le zonage vient toucher le ruisseau du Gourmet dans sa partie nord, est-il prévu un pastillage spécifique pour protéger ses berges et la ripisylve ? ».

Réponse de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération :

La présente modification du PLUi n'a pas pour objet d'inscrire de mesures supplémentaires pour protéger le ruisseau du Riaillé (et non pas du Gourmet). Le ruisseau du Riaillé et sa

protection sont prévus dans l'aménagement d'ensemble de la zone. La poursuite du projet de réhabilitation de la zone industrielle de la Gare permettra sa restauration, dans un souci de préservation et d'amélioration des milieux aquatiques participant à la trame bleue, en réponse aux orientations du PADD.

« Pourquoi le zonage prévu ne comprend pas l'entièreté de la ZI gare, notamment en lien avec la protection/renaturation du Gourmet ? »).

Réponse de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération :

Les études étant justes finalisées, l'ensemble des choix d'aménagement n'ont pas tous été réalisés. Il a donc été privilégié de faire évoluer le zonage du PLUi là où les projets allaient entrer très prochainement en phase opérationnelle.

« Il est indiqué que pour la partie est, 10 lots tertiaire sont prévus ainsi que séparément des lots de logements : Pourquoi aucune mixité au sein d'un même lot entre logements et bureau n'est-elle pas envisagée ? ».

Réponse de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération :

Comme évoqué dans la réponse précédente, les études étant justes finalisées, l'ensemble des choix n'ont pas tous été réalisés. Il a donc été privilégié de faire évoluer le zonage du PLUi là où les projets allaient entrer très prochainement en phase opérationnelle.

Cette personne constate que « l'étude d'orientation économique et de programmation urbaine ne figure pas dans le dossier d'enquête et demande où celle-ci est disponible ? »

Réponse de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération :

L'étude d'orientation économique et de programmation urbaine est une étude de faisabilité missionnée par Terres de Montaigu, qui a permis de guider les nouvelles orientations préalables à la modification du PLUi. Les résultats de cette étude sont présentés dans le dossier d'enquête publique, mais l'ensemble de l'étude, qui constitue un document de travail, n'est pas accessible au public.

Cette personne en faisant référence au rapport n°1 du GIEC des pays de Loire qui mentionne l'impact de la logistique en termes de gaz à effet de serre, et préconise le développement des liaisons ferroviaires et zones logistiques routes/fer, demande « Pourquoi aucune complémentarité Gare/industrie/feroutage n'est-elle pas prévue dans le plan-masse visible ? ».

Réponse de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération :

Le nouveau quartier de la Gare constitue la porte d'entrée de la ville de Montaigu-Vendée. Ce quartier à vivre concentrera à l'avenir, des activités économiques compatibles avec une vie de quartier et la présence de logements. Les activités logistiques ne sauraient être compatibles avec les orientations du nouveau quartier : trafic poids-lourds en pleine centralité, faible apport d'emplois, activités à faible valeur ajoutée compatible avec un pôle d'échanges multimodal.

Concernant la modification de la rue de la Brèche :

« A-t-il été envisagé de déplacer l'actuelle poste afin de renaturer l'entièreté du site initial plutôt que de modifier le zonage NL ? »

Réponse de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération :

La modification de zonage NL en UABp permet de corriger une erreur matérielle, sans préjuger des aménagements futurs du site.

Le bâtiment comprenant la Poste et la future Maison des Jeunes n'est pas propriété de la Ville de Montaigu-Vendée, mais de la SCI BP.

« Est-il prévu une renaturation/aménagement des anciennes douves en lien avec cette modification du PLUi ? ».

Réponse de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération :

La modification du PLUi ne prévoit pas de projet de restructuration des douves. Néanmoins, le zonage NL qui englobe l'ensemble de celles-ci permet la préservation de ce patrimoine de la vieille-ville.

Concernant la modification des Hauts de Montaigu :

« Il est indiqué revoir à la baisse les hauteurs des bâtiments d'habitation, allant du RDC à R+1 maximum. Ce choix n'est-il pas contradictoire avec la nécessité de densifier le nombre de logements ? »

Réponse de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération :

La diminution de la hauteur des constructions n'est envisagée que sur la partie Sud du secteur des tours de l'Aurore (secteur D), où il est indiqué que : « compte tenu de l'environnement pavillonnaire du secteur, il est apparu que sa partie sud est plus propice à l'accueil de logements individuels ou intermédiaires plutôt qu'à l'accueil de logements collectifs »

« Au vu des modifications du secteur C et des bâtiments disparates de l'hôpital voisin, a-t-il été un déménagement de l'hôpital sur le secteur C pour favoriser son homogénéité, la qualité des soins et la capacité réinterroger ensuite l'accès aux berges de la mairie par la suite ? »

Réponse de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération :

La Ville de Montaigu-Vendée est propriétaire de manière partielle des parcelles situées le long des berges de la Maine, ce qui permet d'ores et déjà d'y accéder, sans déménagement du CHD.

Observation n°6 : Déposée anonymement sur le registre d'enquête le 27 juin (MEH-03), cette observation ne formule aucune question précise quant au sujet de l'enquête publique.

Observation n°7 : Courriel-02 de Monsieur René Cheval du 28 juin 2023. A la lecture de cette observation, deux questions relatives à l'enquête sont formulées par M Cheval :

« Pourquoi avoir fixé un délai de seulement 15 jours à cette enquête ? ».

Réponse de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération :

L'enquête publique a été fixée à 15 jours dans la mesure où celle-ci ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale, conformément à l'avis conforme rendu par la Mission Régionale d'Autorité environnementale des Pays de la Loire du 03 avril 2023 (pièce du dossier d'enquête)

Pourquoi les documents sont-ils aussi peu accessibles ?

Réponse de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération :

Conformément à l'article 3 de l'arrêté portant ouverture de l'enquête publique, l'ensemble du dossier d'enquête publique était disponible pendant la durée de celle-ci en version papier au siège de l'enquête (Mon Espace Habitat) et en version dématérialisée sur les sites internet de Terres de Montaigu et de la commune de Montaigu-Vendée.

Observation n°8 : Lors de la permanence du 28 juin, visite de Monsieur Julien Guilloton, habitant Montaigu, qui souhaitait avoir des informations précises sur la modification sur le secteur du Val D'Asson. Le commissaire enquêteur a répondu aux questions de M Guilloton.

Observation n°9 : Courriel-03, courriel-04 (version finale) du 28 juin et courrier-02 du 28 juin 2023 déposé le 28 juin lors de la permanence du commissaire enquêteur, par M Antoine Girard , habitant 28 rue du 28 mai 1945.

Monsieur Girard soumet les observations et pose les questions suivantes, concernant les modifications du PLUi sur les hauts de Montaigu et l'OAP lié.

Secteur A bis :

Monsieur Girard constate que la disparition des espaces verts du secteur A a déjà entraîné une artificialisation majeure des sols et que la bétonisation prévue sur le secteur A bis, avec une forte densité de bâtiments en R+3, et la disparition très probable des espaces verts restants aux abords de l'école Jules Verne va exacerber ces phénomènes.

« Quid des arbres remarquables aux abords de l'école Jules Verne dans un tel projet ? ».

Réponse de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération :

Pour le secteur A : Les nouvelles plantations n'ont pas encore été réalisées. Il est prévu de planter environ 115 arbres, alors que le site n'en comptait initialement que 61 (7 grands conifères et 54 feuillus essentiellement constitués d'alignement de cerisiers dont l'état sanitaire était médiocre).

Pour le secteur A bis : Le site compte 6 arbres remarquables situés à proximité du boulevard Auguste Durand (3 conifères situés au Sud et 3 feuillus situés au Nord). L'OAP les repère comme arbres à conserver, ils ne pourront donc pas être supprimés sauf si leur état sanitaire le justifie.

Monsieur Girard affirme que « la justification de la construction en R+3 par la présence du R+3 du collège Jules Ferry est contestable du fait que cette partie est limitée en taille et bâtie en fort retrait des habitations riveraines. En effet, le retrait est de plus de 46 mètres de la route et 67 mètres de l'habitation la plus proche, ce qui ne sera pas possible sur cette parcelle qui longe le Bd Auguste Durand »

Réponse de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération :

Il ne sera évidemment pas possible de maintenir une distance minimale de 46 mètres entre les bâtiments neufs et les logements existants. La justification de la présence du collège en R+3 dans l'argumentaire mettait en avant que le quartier dispose déjà de bâtiments d'une hauteur comparable à ce qu'il est envisagé de construire sur le secteur A bis. Les nouveaux bâtiments ne formeront donc pas une émergence qui vient détonner dans son environnement. Par ailleurs, il est particulièrement rare qu'une rue ou un boulevard ait une largeur d'au moins 46 mètres. A l'exception d'autres portions des boulevards (boulevard Auguste Durand, boulevard Vincent Ansquer, esplanade de Verdun), il n'y a quasiment aucune autre voie de circulation à Montaigu qui soit construite de part et d'autre et dont la largeur est aussi importante.

Monsieur Girard affirme que « La justification de la construction en R+3 par la proximité de R+3 sur le secteur est aussi contestable car l'impact de la construction R+3 du secteur A est limité par sa promiscuité avec la rue sur son côté le plus étroit et uniquement dans l'alignement d'une entreprise limitant grandement les TAV. A contrario, le secteur A bis se situe en face de logements résidentiels en RDC et R+1. De plus, la disposition de la parcelle du potentiel immobilier ne permettra pas d'avoir la même orientation que celui en secteur A (parcelle moins large et le long de la route. ».

Réponse de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération :

Pour le secteur A : La construction située au Nord du collectif en R+3, bien qu'étant en R+2, est d'une hauteur à l'égout similaire au R+3 du côté du boulevard Auguste Durand, compte tenu de sa toiture monopente. Or, ce bâtiment en R+2 est situé face à une maison, et non à une entreprise comme c'est le cas pour le bâtiment en R+3. Par ailleurs, la façade la plus large du bâtiment est bien parallèle au boulevard.

Pour le secteur A bis : La parcelle actuellement occupée par les écoles Jules Verne est plus profonde que celle sur laquelle est implanté le bâtiment en R+3 situé le long du boulevard. Actuellement, il n'est pas possible d'affirmer quelle sera l'orientation des futures constructions qui prendront place sur le secteur. Néanmoins, l'implantation des futures constructions sera travaillée de manière à limiter au maximum les vis-à-vis et les pertes d'ensoleillement des constructions voisines.

Monsieur Girard s'interroge sur l'intérêt de logements en R+3 sur l'ensemble du quartier des Hauts de Montaigu, « l'offre semble déjà dépasser la demande alors même que l'ensemble des appartements construits à neuf du secteur A n'est pas occupé, car il reste des appartements à vendre après plusieurs années de commercialisation. L'offre ne semble pas correspondre aux besoins réels de la population ? »

Réponse de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération :

La programmation de logements sur la commune de Montaigu-Vendée vise à répondre à une diversité de besoins et aux parcours résidentiels des ménages, définis dans le Programme Local de l'Habitat de Terres de Montaigu (2020-2026).

Pour la commune de Montaigu-Vendée, il s'agira de produire 1 134 logements sur la durée du PLH (soit 189 logements par an) ; dont 324 pour la commune déléguée de Montaigu (soit 54 par an).

Ces chiffres ont été établis à la suite de l'élaboration d'un diagnostic, qui a notamment mis en avant pour la commune de Montaigu-Vendée :

- La dynamique démographique : 1,3% de croissance annuelle moyenne entre 2009 et 2015 (source PLH).
- La baisse du nombre de personnes dans un ménage, ce qui conduit à une augmentation du nombre de logements nécessaires pour accueillir la population actuelle : 1968 → 3,70 personnes/ménage ; 2020 → 2,32 personnes/ménage (source INSEE).
- Le vieillissement accru de la population : les + 60 ans représenteront selon une projection, 42% de la population totale en 2050, contre 21% en 2020 (Source INSEE).

En l'espèce, à l'exception d'un logement du bâtiment B de la résidence Cour Lumière, qui n'est pas encore livré, l'ensemble des 66 logements collectifs en accession ont été vendus.

Monsieur Girard note « Absence de l'indication du nombre de logements prévus sur cette zone précise ainsi que l'absence de justification détaillée du besoin en logements collectifs sur ce secteur »

Réponse de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération :

Le nombre de logements n'est pas défini secteur par secteur. La plupart des secteurs ayant des vocations mixtes (équipements d'intérêt collectif/habitat), une programmation du nombre de logements secteur par secteur n'est pas envisageable.

Le PLH de Terres de Montaigu a identifié le manque de petits logements (T1 et T2), typologie de logements que l'on retrouve essentiellement dans les immeubles de logements collectifs. Or, avec l'évolution de la structure familiale (séparations, familles recomposées, accroissement du célibat, etc.), les ménages ont des besoins nouveaux. Il convient donc de proposer une offre de logements diversifiée, confortable et accessible à tous, en réponse aux orientations du PLH.

Sur les 66 logements privés construits sur le secteur A, 13 sont des T1 et 36 des T2, ce qui représente 74% de l'offre. Ce type de logements répond aux besoins de publics variés : étudiants, célibataires ou couples sans enfant, personnes âgées seules ou en couple, etc.

Monsieur Girard observe qu'il n'y a « Pas de remplacement de desserte interne publique non respectée pour le secteur A. IL serait judicieux de reporter sur ce secteur cette **concession** sur le secteur A bis, afin de désenclaver les ilots et faciliter la circulation douce dans les quartiers. »

Réponse de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération :

Une liaison piétonne et cyclable est en cours d'aménagement entre le rond-point à l'angle du boulevard Auguste Durand et la rue de Barbecane, jusqu'à la rue de l'Aurore. Il existera donc bien une liaison douce vers le futur groupe scolaire Jules Verne. Par ailleurs, le trottoir et la piste cyclable existant le long du boulevard Auguste Durand profiteront aux habitants des secteurs A bis et B. Enfin, une étude de réaménagement de la rue de l'Aurore est en cours.

Monsieur Girard note « Un équipement sportif de proximité était prévu en secteur A. Il n'a pas été réalisé. Il serait judicieux de le reconduire en secteur A bis, d'autant plus que la création du secteur A a déjà détruit un gymnase, un terrain extérieur multisports qui n'ont pas été compensés sur le quartier » Monsieur Girard souligne que ces suppressions sont préjudiciables pour la santé des élèves. »

Réponse de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération :

Le gymnase Pierrot Martin n'était quasiment plus utilisé à la suite de l'extension du pôle sportif Léonard de Vinci, situé à 600m ; c'est la raison pour laquelle il a été démoli. Le pôle sportif Léonard de Vinci est utilisé par les établissements scolaires du quartier.

De plus, le secteur A accueillera un square avec des structures de jeux pour les enfants de moins de 3 ans.

Pour les enfants scolarisés en maternelle et en élémentaire, la salle multi-activités Pierrot Martin, ouverte en 2018, répond aux besoins de pratiquer des activités de motricité ou sportives.

Enfin, le parc du Val d'Asson situé à proximité, comprend d'ores et déjà des structures permettant la pratique du sport pour les adolescents et les adultes. Cette offre sera complétée par de nouveaux équipements dans la seconde phase d'aménagement du parc (ouverture début 2024).

Monsieur Girard note que « Si la volonté de la mairie est réellement d'installer un EHPAD sur la zone A bis, il n'y a pas besoin de changer le PLUi et ce secteur peut rester en zone UL qui permet déjà l'installation d'établissements de santé. Le maintien de ce zonage garantit aussi plus de protection environnementale en cohérence avec les orientations d'aménagement et de développement durable du PLUi »

Réponse de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération :

Le secteur A bis a une vocation mixte : habitat collectif et/ou équipement d'intérêt collectif. Ainsi, une modification de zonage (UL > UBA) est nécessaire pour pouvoir accueillir de l'habitat et/ou des équipements d'intérêt collectif ; l'habitat n'étant pas autorisé en zone UL.

Monsieur Girard constate « Il y a un gros écart de législation entre le zonage UCA d'un côté de la rue et le zonage UBA sur le secteur A bis. Cette proposition de changement de PLU sur ce secteur implique de passer de RDC justifié par un besoin principalement à du logement en R+3 sans apporter de justification quant aux besoins. »

Réponse de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération :

La zone UBA permet des constructions jusqu'à 12m à l'égout des toitures (soit R+3), contrairement à la zone UCA qui limite les constructions à 6m (soit R+1). A nouveau, le PLH a mis en avant la diversité des besoins de logements, notamment pour les personnes âgées ou les personnes à mobilité réduite, qui ne peuvent pas vivre dans un logement avec des escaliers. Ces personnes peuvent aussi préférer un logement dans un immeuble de logements collectifs. Il est à noter que les ascenseurs ne sont obligatoires que dans les bâtiments comptant au minimum trois étages. Les résidences comptant moins de niveaux et un faible nombre de logements sont rarement équipés d'ascenseurs car leur entretien est coûteux pour les copropriétaires. Or, dans les résidences sans ascenseurs, seuls les logements du rez-de-chaussée sont accessibles aux personnes à mobilité réduite. Par ailleurs, pour limiter l'imperméabilisation des sols, il est de plus en plus fréquent que le stationnement soit prévu en rez-de-

chaussée d'un bâtiment, ce qui diminue le nombre de logements pouvant être réalisés en rez-de-chaussée, ce qui implique de proposer des logements en R+3.

Monsieur Girard note que « L'OAP actuel indique l'existence de contraintes de gestion hydraulique présentes sur ces sites à prendre en compte conformément aux orientations d'aménagement et de développement durable du PLUi. Un projet R+3 ne semble pas compatible avec une telle résolution et à la vue de ce qui a été fait en secteur A rendra presque intégralement imperméable le secteur. »

Réponse de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération :

Secteur A : Environ 4 000m² sur les 2,1 ha du secteur (soit près de 20% de sa surface) seront végétalisés et donc fortement perméables, ce qui permettra une infiltration optimale des eaux pluviales.

Secteur A bis : Le sol est actuellement artificialisé à hauteur de 70%, que ce soit par les bâtiments, les parkings et les cours d'école, en particulier celle de l'école élémentaire qui est intégralement bitumée. L'aménagement de ce secteur ne devrait donc pas augmenter l'artificialisation de ce secteur.

Secteur C

Monsieur Girard précise qu'il est indiqué dans le dossier de modification que *“ la pointe Est du secteur pourra néanmoins accueillir un bâtiment plus imposant, afin de marquer le carrefour entre la rue du 8 mai 1945, ”*

Cette phrase omet l'autre rue qui est croisée, et laisse donc planer une ambiguïté. Monsieur Girard demande à corriger cette phrase.

Réponse de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération :

Il s'agit bien de l'emplacement situé au Sud-Est du carrefour entre la rue du 8 mai 1945 et le boulevard Vincent Ansquer. Cet emplacement est actuellement occupé par l'espace Saint-Jacques. L'OAP sera clarifiée en ce sens.

Dans l'hypothèse où ce serait l'intersection de la rue du 8 mai 1945 avec le boulevard Vincent Ansquer, Monsieur Girard établit la liste des problématiques, à savoir :

- *« Le bâtiment actuel semble héberger des oiseaux protégés et nécessitera donc l'avis de la DREAL quant aux mesures de protection à appliquer ».*

Réponse de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération :

Préalablement à la démolition du bâtiment existant, un diagnostic de la faune sera effectué pour confirmer ou non la présence d'espèces protégées. Le cas échéant, des mesures seront prises conformément à la réglementation.

- *« L'aplomb d'un tel bâtiment bloquera forcément la visibilité sur un carrefour proche de bâtiments scolaires ».*

Réponse de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération :

L'aménagement du carrefour, actuellement constitué d'un rond-point, a vocation à être modifié dans le cadre du projet.

- *« La présence de logements résidentiels de l'autre côté de la rue provoquera forcément des troubles anormaux de voisinage élevés de par le caractère résidentiel dont notamment la privation de vue, de lumière, la perte d'efficacité des installations scolaires et la perte d'intimité ».*

Réponse de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération :

Le caractère résidentiel d'un bâtiment ne constitue pas en lui-même un trouble anormal du voisinage. Toute autorisation d'urbanisme est délivrée au regard des règles définies au PLUi.

- *« Le projet détruirait un grand nombre de stationnement sur la partie nord (le long de la rue du 8 mai 1945) alors même que certains logements anciens de cette rue ne disposent pas de stationnement »*

Réponse de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération :

Les besoins en stationnement sur le secteur seront étudiés de manière à ne pas congestionner le secteur, ce qui est d'autant plus important que le secteur concentre des activités médicales. Les places de stationnement supprimées seront compensées sur le secteur, et toute nouvelle construction sera accompagnée d'un nombre de places de stationnement équivalent à ses besoins.

- *« L'étroitesse de la rue du 8 mai 1945 rend compliquée l'implémentation de commerces sur cette zone où le stationnement et la circulation seraient pénalisés par le nouveau projet »*

Réponse de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération :

Au droit du secteur C, la largeur du trottoir de la rue du 8 mai 1945 est suffisante pour assurer la bonne circulation des piétons ; c'est en partie basse de la rue, que le trottoir se rétrécit.

Monsieur Girard préconise l'implémentation d'un tel bâtiment dans le même secteur côté rue Saint Jacques (parcelle AK691), ce qui permettrait :

- *Un accès à une voie de circulation plus sécurisé.*

Réponse de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération :

L'accès pour les véhicules au Nord du secteur C sera conçu de manière à assurer la sécurité des piétons et cyclistes passant dans la rue du 8 mai 1945. La fréquentation de cette dernière est par ailleurs nettement moins importante que celle de la rue Saint-Jacques, où beaucoup de piétons traversent la rue pour se rendre à l'hôpital ou remontent le trottoir le long du parking pour rejoindre le pôle médical ou retourner prendre leur voiture.

- *Un risque de troubles anormaux de voisinage presque nul*

Réponse de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération :

L'implantation d'un bâtiment en partie centrale ne représenterait aucun risque de trouble anormal de voisinage. En revanche, si le bâtiment est désaxé, soit en fond de parcelle, soit à l'Est ou à l'Ouest, il y aurait un vis-à-vis soit avec la partie récente de l'EHPAD Le Repos qui sera rénovée, soit avec le pôle médical, soit avec la maison située au 51 rue Saint-Jacques.

- *L'accès pour les PMR aux commerces et aux logements, plus aisé.*

Réponse de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération :

Comme évoqué ci-dessus, l'implantation d'un tel bâtiment viendrait significativement réduire le stationnement disponible de ce côté tout en créant des besoins en stationnement supplémentaires, alors même que ce parking est le plus proche de la pharmacie et du pôle médical et qu'il se situe juste en face de l'entrée du bâtiment principal de l'opération. Il viendrait donc compliquer l'accès à ces différents services de santé. En revanche, les constructions de nouveaux logements dans le secteur ne créeront pas nécessairement de besoins en stationnement supplémentaires, car un foisonnement est possible entre les usages résidentiels et ceux des activités médicales. En effet, de nombreuses places de stationnement du parking de l'hôpital sont disponibles le matin avant les heures d'ouverture de la pharmacie, du pôle médical et d'une partie des services de l'hôpital qui n'ont pas d'activité la nuit, le soir après la fin des mêmes activités, ainsi que le week-end. A l'inverse, il y a systématiquement une partie des véhicules des résidents du quartier qui ne sont pas stationnés sur site lorsque tous les services médicaux sont ouverts ; leurs occupants n'étant pas à leur domicile sur ces horaires.

- *Un impact moindre dans le paysage.*

Réponse de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération :

L'espace Saint-Jacques et l'EHPAD Le Repos font « écran » avec l'environnement au-delà de la rue du 8 mai 1945. La construction d'un bâtiment comptant davantage de niveaux en lieu et place de l'espace Saint-Jacques et/ou celle d'un bâtiment plus proche de la rue Saint-Jacques au Nord de la partie ancienne de l'EHPAD Le Repos ne viendra pas impacter de potentielles vues sur le paysage depuis les maisons situées au Nord.

- *La possibilité de garder le bâtiment et la présence des professionnels de santé, qui ne semblent pas satisfaits par la nouvelle offre.*

Réponse de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération :

Aujourd'hui, l'accès à l'espace Saint-Jacques est orienté du côté de la rue du 8 mai 1945 (de même que l'EHPAD Le Repos), ce qui fait qu'ils tournent le dos à l'hôpital et au nouveau pôle existant, avec un accès depuis la rue du 8 mai 1945 et non depuis la rue Saint-Jacques. Comme évoqué plus haut ainsi que dans l'argumentaire de modification de l'OAP, l'un des objectifs de l'aménagement du secteur est l'accueil d'activités en lien avec la santé. Il paraît donc plus pertinent d'orienter les locaux de santé les uns vers les autres de part et d'autre de la rue Saint-Jacques, ce que permettra la rénovation de la partie récente de l'EHPAD Le Repos, de même que la possible construction d'un bâtiment supplémentaire en partie Sud de l'emprise actuelle des Foyers Soleil.

Concernant l'avis d'enquête de manière générale, Monsieur Girard déplore que l'affichage ne soit pas réalisé en milieu de zone du fait de l'ajout du secteur A bis.

Réponse de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération :

5 avis d'enquête publique ont été installés sur les axes routiers permettant l'accès au site des Hauts de Montaigu. Ils ont permis de répondre aux besoins d'informations des usagers de la route et aux piétons.

Monsieur Girard précise que l'utilisation d'outils comme Microsoft Office 365 semble à première vue non conforme avec la loi RGPD.

Monsieur Girard demande d'anonymiser ses documents avant de les déposer sur le stockage de Microsoft Office 365 afin de respecter la RGPD.

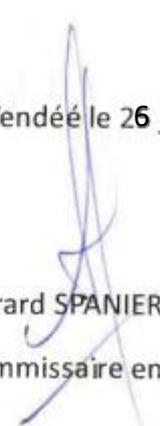
Réponse de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération :

Conformément à l'article 3 de l'arrêté portant ouverture de l'enquête publique, il est précisé que l'ensemble des remarques émises (registre, courrier, courriel), étaient accessibles sur les sites internet de la commune de Montaigu-Vendée et de Terres de Montaigu. L'article R123-13 du Code de l'environnement dispose que « Les observations et propositions du public transmises par voie électronique sont consultables sur le registre dématérialisé ou, s'il n'est pas mis en place, sur le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11 dans les meilleurs délais ». Dans le cadre de la présente enquête publique, la diffusion des contributions émises a donc été élargie, afin de permettre à l'ensemble des habitants d'avoir accès aux contributions déjà émises, de la même façon que sur les registres dématérialisés. L'ensemble des contributions a été retiré de la consultation du public dès la fin de l'enquête, à savoir le 29 juin.

Les conclusions et avis motivés du Commissaire enquêteur font l'objet d'un document séparé de ce présent rapport.

Le rapport et les conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur a été remis en main propre le 26 juillet 2023 à Manon LEAUTE

Fait à Montaigu-Vendée le 26 juillet 2023



Gérard SPANIER

Commissaire enquêteur