

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA VENDEE
COMMUNAUTE D'AGGLOMÉRATION TERRES DE
MONTAIGU
ANCIENNE COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU
CANTON DE ROCHERSERVIÈRE
COMMUNE DE ROCHERSERVIERE

ENQUETE PUBLIQUE
Relative au projet de modification n°3 du Plan
Local d'Urbanisme intercommunal

Du 20 novembre au 6 décembre 2023

CONCLUSION ET AVIS MOTIVÉ

Commissaire-Enquêteur : Laurent Beauchesne

Destinataire : Monsieur le Président de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération

Références :

1. Décision du TA n° E23000161/85 du 7 septembre 2023.
2. Arrêté n° ARRAE_2023_069 du 29 septembre 2023 de la Communauté d'agglomération Terres de Montaigu

1. Rappel du projet

La modification n°3 du PLUi de l'ancienne Communauté de communes du Canton de Rocheservière a pour vocation de faire évoluer le zonage d'un site actuellement classé en zone urbaine à vocation économique (UEE) en zone urbaine à vocation d'habitat (UB) sur la commune de Rocheservière appartenant à la communauté d'agglomération Terres de Montaigu, compétente en matière d'urbanisme.

2. Rappel de l'organisation territoriale

Terres-de-Montaigu, officiellement désignée sous le nom de « Terres-de-Montaigu, communauté d'agglomération », est une intercommunalité à fiscalité propre française située dans le département de la Vendée.

Issue de la fusion de la communauté de communes Terres-de-Montaigu et de celle du Canton-de-Rocheservière, elle est créée en tant que communauté de communes au 1er janvier 2017 sous le nom de Terres-de-Montaigu, communauté de communes Montaigu-Rocheservière. Trois ans après l'érection de Montaigu-Vendée, Terres-de-Montaigu est élevée en communauté d'agglomération au 1er janvier 2022.

Deux PLUi sont en vigueur sur le territoire puisque chaque ex-Communauté de communes (Communauté de Communes du Canton de Rocheservière et Communauté de communes de Terres de Montaigu) avait engagé l'élaboration de son PLUi avant la fusion des deux intercommunalités au 1er janvier 2017. Terres de Montaigu dispose donc de deux documents d'urbanisme intercommunaux correspondant aux deux PLUi élaborés par les deux anciennes communautés de communes.

Rocheservière, commune sur laquelle se tient le projet qui fait l'objet de l'enquête publique, est l'une des communes constituant « Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération ». Le PLUi en vigueur pour cette commune est le PLUi de l'ancienne Communauté de communes du Canton de Rocheservière.

Le président de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération est le maître d'ouvrage du projet de modification n°3 du PLUi.

3. Contexte régional

Le développement économique et démographique du territoire est très important. Ainsi les objectifs définis par des documents structurants comme le Schéma de cohérence opérationnelle du territoire, le plan local de l'habitat ou les PLUi sont ambitieux en termes de production de logements.

Rocheservière s'est vu attribué par la communauté d'agglomérations le rôle de pôle urbain structurant dans la communauté d'agglomération avec un objectif de produire 772 logements sur la période 2019-2029.

Le projet de modification du PLUi permettra de donner une vocation d'habitat à une zone urbaine actuellement à vocation économique et de construire à terme une quarantaine de logements.

4. Documents supra-communautaires au PLUi

Deux documents encadrent l'action en matière d'urbanisme pour la commune de Rocheservière :

- Le SCoT du Pays du Bocage Vendéen (2017-2032), document d'urbanisme et d'aménagement, juridiquement opposable. Ses orientations doivent être respectées dans le PLUi. Des objectifs sont définis pour la commune de Rocheservière en tant que pôle urbain structurant, notamment en matière de création de logements.
- Le programme local de l'habitat (PLH) de Terres de Montaigu. Il fixe des orientations, notamment celle de développer une offre de logements diversifiée pour favoriser les parcours résidentiels des ménages

5. Déroulement et bilan de l'enquête

a. Déroulement

L'enquête s'est déroulée du 2023 dans de bonnes conditions matérielles.

La procédure prévue par le Code de l'environnement a été mise en œuvre et les dispositions réglementaires prises pour la publicité par voie de presse et par voie d'affichage n'appellent pas de remarque de ma part.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pouvait consulter le dossier d'enquête sous forme papier et numérique. Il pouvait également le consulter sur les sites de Terres de Montaigu et en mairie de Rocheservière. Les avis de la MRAE et des personnes publiques associées étaient disponibles dans les mêmes conditions.

J'ai tenu deux permanences en mairie de Rocheservière.

Outre la possibilité d'intervenir sur les registres d'enquête (sur le site de Terres de Montaigu et en mairie de Rocheservière) ou par courrier, le public pouvait adresser ses messages sur une adresse Internet dédiée à l'enquête.

Il y a enfin lieu de mentionner la réception le 26 décembre 2023 du mémoire en réponse écrite par le maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse que je lui ai remis le 11 décembre.

b. Bilan

L'enquête publique a été organisée dans de bonnes conditions et de manière satisfaisante. Elle s'est déroulée conformément aux dispositions légales et réglementaires. Le déroulement de l'enquête met clairement en évidence une fréquentation du public très faible aux permanences organisées en mairie de Rocheservière.

La publicité et l'affichage ont été règlementaires et réalisés selon l'article L 123-10 du code de l'Environnement.

La mise à disposition de la documentation répondait à la réglementation, articles L123-10, L 123-12 et L 123-13 du Code de l'Environnement.

6. Le dossier d'enquête

Le dossier de modification n°3 du PLUi de l'ancienne Communauté de communes du Canton de Rocheservière, réalisé par Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération, compétente en matière d'urbanisme pour la Commune de Rocheservière, est un document complet au regard de la réglementation (articles L.122-1 et R.122-2 du Code de l'Environnement).

C'est un document bien présenté, argumenté, clair et pédagogique.

7. Avis de la MRAE

Selon la Mission régionale de l'Autorité environnementale (MRAE), le projet 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 il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, le président de la communauté d'agglomération Terres de Montaigu a ainsi décidé de ne pas réaliser ladite évaluation (arrêté n°ARRAE_2023_065 du 6 septembre 2023).

8. Avis des Personnes Publiques Associées

Les PPA suivantes se sont exprimées et ont toutes donné un avis favorable :

- a. Vendée Eau (courriel du 4 octobre 2023) ;
- b. Communauté de Communes Vie et Boulogne (lettre du 5 octobre 2023) ;
- c. Syndicat Mixte du Pays Yon et Vie (lettre du 20 octobre 2023) ;
- d. Chambre d'agriculture Loire-Atlantique (lettre du 2 novembre 2023) ;
- e. Chambre des Métiers et Artisanat (lettre du 8 novembre 2023) ;
- f. Conseil départemental de la Vendée (Pôle infrastructures et Désenclavements) (lettre du 21 novembre 2023).

9. Avis du public

Le public s'est peu exprimé, seules deux dépositions ont été écrites dans les registres.

- Observations de Mrs Denis Pavageau et Davy Bonnet :

Les observations de ces voisins du lieu, objet de l'enquête, ont trait à la sécurité et à la tranquillité du futur voisinage (mur de séparation, poubelles, entretien d'une éventuelle haie, évacuation des eaux pluviales, etc).

Le maître d'ouvrage répond que les différents points sont à l'étude par les services de Terres de Montaigu. Une présentation du projet sera réalisée par le porteur de projet aux proches riverains et à la mairie, avant le dépôt de la demande de Permis de Construire. Elle permettra ainsi de répondre aux divers questionnements posés.

Avis du commissaire-enquêteur : la réalisation du projet de réalisation de logements doit effectivement être assortie d'une concertation entre le porteur de projet et les riverains concernés.

- Observation de M. René Valin

M. Valin fait remarquer que la construction du futur parc de logements interdira à l'enseigne Intermarché, voisine du lieu, de s'agrandir pour faire face à l'augmentation de la population de Rocheservière.

Réponse de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération :

Monsieur le Maire de Rocheservière a rencontré le propriétaire d'Intermarché et ce dernier a estimé que l'agrandissement de ce supermarché de 2000m² n'était pas à l'ordre du jour, ni dans un futur proche. Néanmoins, s'il devait avoir lieu, celui-ci serait plutôt envisagé en façade commerciale du bâtiment, par une rationalisation des espaces, notamment du parking existant avec les commerçants voisins.

Par ailleurs, entre la parcelle d'Intermarché et la parcelle faisant l'objet de la modification, il existe une liaison douce ombragée, régulièrement empruntée, que la commune trouve opportun de conserver. D'autant plus, qu'elle pourra être empruntée par les futurs habitants du secteur concerné par la modification pour rejoindre le centre-bourg. L'alignement d'arbres qui se trouve en bordure de ce chemin devra être conservé, comme figurant dans l'OAP prévue.

Le commissaire-enquêteur souligne l'attitude exemplaire de M. Valin dont l'observation a pour objectif l'intérêt général des habitants de la commune. Les perspectives à long terme doivent effectivement guider les réflexions d'aménagement urbain, ce qu'a d'ailleurs bien anticipé Terres de Montaigu.

10. Conclusions du commissaire-enquêteur

- Le projet vise à modifier le PLUi pour autoriser l'installation future d'un parc de logements et ainsi répondre à l'augmentation démographique de la commune et de la communauté d'agglomération ;
- Il entre dans le cadre des objectifs et orientations définis dans les documents supra-communautaires ;
- Il permettra également de valoriser un terrain autrefois occupé par une entreprise industrielle qui a déménagé ses installations ;

- Le dossier est complet et présente une évaluation environnementale précise sur l'état initial et les impacts au regard de l'environnement ;
- La concertation et l'information du public ont été effectives ;
- Le projet est accepté par les habitants ;
- Le maître d'ouvrage tiendra, avant l'obtention d'un Permis de Construire, une concertation entre Communauté d'agglomération, Commune, porteur de projet et riverains afin d'inclure les observations dans la potentielle réalisation d'un projet de construction de logements.

Avis motivé

En conclusion de tout ce qui précède et en tenant compte

- des conditions de déroulement de l'enquête,
- de l'avis de la MRAE,
- des avis des Personnes Publiques Associées,
- des réponses apportées par le maître d'ouvrage dans le mémoire en réponse,

j'émet un avis favorable concernant le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière.

Fait à Noirmoutier, le 4 janvier 2024

Laurent BEAUCHESNE
Commissaire enquêteur

