

DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE

ENQUÊTE PUBLIQUE



ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR :

**Le projet d'extension du Parc d'Activités des Marches de Bretagne -
Landes de Roussais, situé sur la commune de Montaigu-Vendée.**

Réalisée du 15 octobre 2025 au 15 novembre 2025.

CONCLUSIONS MOTIVÉES Et AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Commissaire Enquêteur : Jacques PROUST

Suppléant : Claude GRELIER

SOMMAIRE

1	Introduction	3
2	Le projet – Contexte et enjeux.....	4
3	Avis sur l'organisation de la procédure	4
4	Avis sur le dossier mis à disposition du public – Publicité et affichage	5
5	Avis des services publics consultés	6
6	Avis sur les observations et réponses du porteur du projet	7
6.1	Sécurité - Défense Extérieure Contre l'Incendie	7
6.2	Impacts agricoles et compensation.....	7
6.3	Contexte du Parc d'Activités existant.....	8
6.4	Impact sur le milieu naturel	8
7	Avis du commissaire enquêteur sur le projet	9
7.1	Contribution au développement économique et offre foncière.....	9
7.2	Conformité plan d'urbanisme et cohérence territoriale	9
7.3	Environnement et gestion des ressources	10
7.4	Équipements publics et sécurité	10
8	Conclusions motivées sur le projet d'extension du parc d'activités	11
9	Formulation de l'avis du commissaire enquêteur	12

1 INTRODUCTION

Ce document constitue mes conclusions motivées et mon avis personnel sur le projet. L'enquête publique porte sur la demande de permis d'aménager déposée par la Communauté d'Agglomération Terres de Montaigu pour le projet d'extension du Parc d'Activités des Marches de Bretagne - Landes de Roussais, situé sur la commune de Montaigu-Vendée.

Le Tribunal Administratif de Nantes, par la décision N° E25000162/85 du 24 juillet 2025, a désigné, Monsieur Jacques PROUST, en qualité de commissaire enquêteur ainsi que Monsieur Claude GRELIER, en qualité de commissaire enquêteur suppléant. L'arrêté du maire de Montaigu-Vendée N°ARRAE_2025_036 du 27 août 2025 a prescrit l'ouverture de cette enquête publique pour une durée de 31 jours consécutifs, du 15 octobre 2025 au 15 novembre 2025.

Mon rôle, en tant que commissaire enquêteur a été de :

- Participer à l'organisation de l'enquête publique.
- Veiller à la bonne information du public avant l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.
- Recueillir les observations du public, notamment en recevant le public lors des permanences.

À l'issue de l'enquête publique, j'ai rédigé trois documents :

- Un procès-verbal de synthèse des observations que j'ai remis et commenté à M. Éric HERVOUET, Vice-Président de Terres de Montaigu en charge du Développement Économique, le 21 novembre 2025.
- Un rapport retraçant le déroulement de l'enquête publique qui inclut mes observations, les réponses du porteur du projet au procès-verbal de synthèse, ainsi que mes commentaires.
- Des conclusions motivées, objet du présent document, dans lequel je donne mon avis personnel sur la demande de permis d'aménager pour l'extension du Parc d'Activités des Marches de Bretagne - Landes de Roussais.

Afin que le lecteur puisse s'informer sur l'ensemble de la procédure, le rapport, le procès-verbal de synthèse, le mémoire en réponse et les conclusions motivées ne doivent pas être dissociés. Ils seront tenus à la disposition du public à Mon Espace Habitat (annexe à la mairie de Montaigu-Vendée) et sur les sites internet de la commune de Montaigu-Vendée et de Terres de Montaigu pendant un an à compter de la réception du rapport et des conclusions motivées.

Compte tenu de l'absence de participation du public lors de l'enquête publique (aucune personne ne s'est présentée aux trois permanences et aucun courriel, ni courrier n'ont été reçus) mon avis personnel dans ces conclusions s'appuie donc principalement sur les éléments suivants :

- L'étude détaillée du dossier d'enquête publique qui était complet et contenait toutes les pièces réglementaires requises.
- Les avis et informations des services consultés, notamment l'avis favorable sous réserve de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 9 juillet 2025, l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS 85) comportant des prescriptions sur la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI).

- Le procès-verbal de synthèse des observations qui détaille les questions que j'ai soulevées, principalement axées sur la conformité de la DECI, la confirmation de la compensation agricole, la clarification du contexte chiffré du parc existant et l'impact sur le milieu naturel.
- Le mémoire en réponse du porteur du projet (Terres de Montaigu, Communauté d'Agglomération).
- Le rapport d'enquête retraçant le déroulement de la procédure.

2 LE PROJET – CONTEXTE ET ENJEUX

Le projet concerne l'extension du Parc d'Activités des Marches de Bretagne – Landes de Roussais. Il est situé sur le territoire de la commune de Montaigu-Vendée, plus précisément dans la commune déléguée de Saint-Hilaire-de-Loulay. Le terrain d'implantation se trouve à environ 5 km au Nord du centre de la ville de Montaigu-Vendée, à 25 km au Sud de Nantes. Les habitations de tiers les plus proches se situent à environ 500 mètres au Nord et à l'Est des limites du projet.

Cette extension s'inscrit dans la continuité Nord-Est du parc d'activités existant et est classée en Zone 1AUEi (zone à vocations économiques industrielles et logistiques) sur le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). Le projet d'extension est porté par la Communauté d'Agglomération Terres de Montaigu.

L'objectif principal de cette extension est de développer l'offre de surfaces productives pour accueillir des activités industrielles et logistiques, accompagnant ainsi la croissance économique du territoire. Le projet d'extension a fait l'objet d'une demande de permis d'aménager pour une superficie de 9,89 hectares.

Le terrain, qui était initialement composé de terres agricoles, devra permettre la réalisation de 3 lots cessibles. Le projet inclut la réalisation d'équipements publics essentiels et est encadré par des exigences réglementaires. Ce projet impliquera la transformation de 6,39 hectares de surfaces agricoles.

Initialement, le projet avait été soumis à une évaluation environnementale. À la suite de l'avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) des Pays de la Loire, de janvier 2024, le porteur du projet a modifié et complété son plan d'aménagement. Ces modifications s'inscrivent dans la démarche Éviter, Réduire, Compenser (ERC) et ont conduit à des mesures d'évitement majeures dans le plan de masse actualisé.

3 AVIS SUR L'ORGANISATION DE LA PROCÉDURE

Cette enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que le recueil de ses observations, tout en tenant compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement.

L'enquête publique porte sur la demande de permis d'aménager, déposée par Terres de Montaigu, Communauté d'Agglomération. L'ouverture de cette enquête a été prescrite par l'arrêté du maire de Montaigu-Vendée en date du 27 août 2025.

À l'issue de l'enquête, l'autorité compétente pourra prendre une décision sur la demande de permis d'aménager. Le projet pourra éventuellement être modifié pour tenir compte des avis des services extérieurs, des observations et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, avant sa délivrance.

L'enquête s'est déroulée sur une durée de 31 jours consécutifs, du mercredi 15 octobre 2025 à 9h30 au samedi 15 novembre 2025 à 12h00 inclus. Le siège de l'enquête a été fixé à Mon Espace Habitat (annexe à la mairie de Montaigu-Vendée, service urbanisme), situé au 15, place du Champ de Foire à Montaigu-Vendée.

Le commissaire enquêteur a tenu trois permanences au siège de l'enquête pour recevoir les observations écrites et/ou orales du public :

- Le mercredi 15 octobre 2025, de 9h30 à 12h30 (ouverture de l'enquête).
- Le mercredi 22 octobre 2025, de 14h30 à 17h30.
- Le samedi 15 novembre 2025, de 9h30 à 12h00 (clôture de l'enquête).

Au cours des permanences de l'enquête publique :

- Aucune personne n'a été reçue.
- Aucune observation n'a été portée sur le registre.
- Aucun courriel ni aucune lettre n'ont été réceptionnés tout au long de l'enquête.

La commune de Montaigu-Vendée et la Communauté d'Agglomération Terres de Montaigu ont veillé attentivement au bon déroulement de l'enquête. Les principaux éléments que je retiens sont :

- Aucun incident ne s'est produit pendant la tenue des permanences, ni pendant le déroulement de l'enquête publique. Le public a été informé conformément à la réglementation.
- Le public ne s'est pas manifesté malgré une publicité conforme à la réglementation et un affichage élargi.
- Cette absence de participation du public peut s'expliquer par le fait que le projet d'extension s'inscrit dans la continuité d'une zone d'activité déjà établie et peut être perçu comme strictement « économique », ne suscitant pas d'inquiétudes environnementales ou de conflits d'usage visibles, notamment parce qu'il n'y a pas de riverains directement concernés à proximité immédiate (bruit, trafic, paysage, ...).

4 AVIS SUR LE DOSSIER MIS À DISPOSITION DU PUBLIC – PUBLICITÉ ET AFFICHAGE

Le dossier de l'enquête publique a été réalisé sous la responsabilité de la Communauté d'Agglomération, Terres de Montaigu avec le support initial du bureau d'études AEPE Gingko puis complété par le bureau d'études Artelia. Il est constitué au total de 123 pages. Il est composé de toutes les pièces réglementaires requises par l'article R.123-8 du Code de l'environnement, nécessaires au bon déroulement de l'enquête.

Le dossier était notamment composé des documents suivants :

- Les pièces relatives à l'enquête publique (Décision du Tribunal Administratif, Arrêté d'ouverture, Avis d'enquête).

- Les documents relatifs à la demande de permis d'aménager et autorisation environnementale (plans, notice de présentation, projet de règlement, étude d'impact actualisée, ...).
- Les avis des services publics consultés (MRAe, CDPENAF, SDIS 85, Vendée Eau, SyDEV).

La publicité et l'affichage ont été réalisés conformément à la réglementation. L'avis d'ouverture a été publié à deux reprises dans deux journaux locaux (Ouest France et La Vendée Agricole) les 26 septembre et 17 octobre 2025.

L'avis de mise à l'enquête publique a été affiché quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée. L'affichage a été réalisé dans plusieurs lieux, notamment à la mairie de Montaigu-Vendée, à la mairie déléguée de Saint-Hilaire-de-Loulay, à Mon Espace Habitat, au siège de Terres de Montaigu, Communauté d'Agglomération et sur le lieu d'implantation du projet. Concernant le site d'implantation, trois points d'affichage ont été mis en place à proximité de celui-ci. L'avis était également consultable sur les sites Internet de la commune de Montaigu-Vendée et de Terres de Montaigu.

Les éléments principaux que je retiens sont :

- La publicité par voie de presse et l'affichage ont été réalisés conformément à la réglementation.
- La commune de Montaigu-Vendée et la Communauté d'Agglomération Terres de Montaigu ont eu une démarche volontariste en étendant le nombre de points d'affichage à trois panneaux autour du site.
- L'organisation de l'enquête, incluant la tenue d'une permanence le samedi matin et la qualité de l'accueil, est à souligner.
- Le dossier soumis à l'enquête publique était suffisamment documenté et détaillé, contenant toutes les pièces réglementaires requises.
- Un sommaire de la liste de l'ensemble des documents de l'enquête a été fourni pour faciliter l'accès aux pièces du dossier.
- Il aurait été préférable de scinder le document référencé « *PA14 Étude d'impact – décision de dispense* » en trois documents distincts, car il regroupait « l'Évaluation environnementale », le dossier d'incidences « Loi sur l'eau » et le « Résumé non technique » afin d'améliorer la lisibilité. De plus, sa référence à l'étude d'impact du précédent projet, déjà examinée par la MRAe en janvier 2024, pouvait introduire une source de confusion.

5 AVIS DES SERVICES PUBLICS CONSULTÉS

Aucun avis défavorable n'a été émis par les services publics. Deux avis sont favorables sous conditions :

- La CDPENAF a rendu un avis favorable sous réserve de la consignation du montant de la compensation collective agricole.
- Le SDIS 85 a émis des prescriptions car la DECI du lot n°1 est jugée non conforme. Il est également souhaitable d'établir une convention avec la société Haworth pour l'utilisation de son Point d'Eau Artificiel privé de 1 500 m³.

À noter que la MRAe n'a pas pu émettre d'avis sur le dossier actualisé. Elle a émis une information d'absence d'avis en date du 22 juillet 2025, faute de moyens suffisants pour l'étudier dans les délais impartis.

Je considère que le porteur du projet a démontré une volonté de maîtriser les impacts environnementaux en modifiant le plan initial suite au premier avis de la MRAe en janvier 2024.

Cette révision a permis d'intégrer plusieurs mesures d'évitement majeures avec :

- L'évitement de tout impact direct sur la zone humide de type saussaie et la mare existante.
- L'abandon de la création d'une voirie de desserte interne.
- L'évitement de l'abattage d'arbres.

Ces modifications permettent d'assurer que les impacts sur l'environnement seront faibles, maîtrisés et acceptables

6 AVIS SUR LES OBSERVATIONS ET RÉPONSES DU PORTEUR DU PROJET

À partir du dossier d'enquête mis à la disposition du public, mes observations portent sur les points suivants :

- Sécurité - Défense Extérieure Contre l'Incendie.
- Impacts agricoles et compensation.
- Contexte du Parc d'Activités existant.
- Impact sur le milieu naturel.

Le porteur du projet, dans ses réponses au procès-verbal de synthèse, a apporté des informations complémentaires et a répondu à la quasi-totalité des points qui ont été soulevés.

6.1 SÉCURITÉ - DÉFENSE EXTÉRIEURE CONTRE L'INCENDIE

Le porteur du projet propose des moyens complémentaires significatifs pour assurer la Défense Extérieure Contre l'Incendie, notamment la mutualisation avec la réserve incendie de la société Haworth et la création d'une réserve supplémentaire de 500 m³. Ces dispositions apparaissent pertinentes et de nature à renforcer la couverture incendie du site.

La mutualisation du PEA de la société Haworth semble par ailleurs engagée de manière satisfaisante, une convention existante devant être actualisée pour intégrer les nouvelles surfaces concernées par le projet.

En revanche, je relève qu'aucune précision n'a été apportée concernant le calendrier de réalisation des aménagements nécessaires à la mise en conformité de la DECI.

Je propose que la conformité de la DECI pour le lot n°1 soit confirmée par le SDIS 85, qui est l'autorité compétente pour valider les moyens envisagés. Je considère que la validation de ce point permettra de garantir le niveau de sécurité adéquat et d'assurer la conformité réglementaire de l'opération.

6.2 IMPACTS AGRICOLES ET COMPENSATION

J'avais demandé une confirmation de l'engagement de Terres de Montaigu à consigner une somme afin de garantir la mise en œuvre des mesures de compensation agricole collective prévues par

l'Étude Préalable Agricole et par l'avis favorable sous réserve de la CDPENAF. Je constate que le porteur du projet confirme cet engagement et précise que :

- des échanges sont en cours avec la Direction Départementale des Territoires et de la Mer et la Banque des Territoires pour définir les modalités de consignation,
- le montant prévu s'élève à 83 985,33 €,
- une convention devrait être formalisée au premier semestre 2026,
- et la mise en œuvre des compensations collectives, notamment via un appel à projets destiné aux collectifs d'agriculteurs, devrait être opérationnelle en 2027.

J'estime que la réponse apporte les garanties attendues, tant sur le montant que sur le calendrier prévisionnel de la procédure de consignation et de déploiement des mesures compensatoires.

6.3 CONTEXTE DU PARC D'ACTIVITÉS EXISTANT

J'avais souligné l'absence dans le dossier d'enquête de données chiffrées permettant de caractériser le parc d'activités existant alors que celui-ci constitue un pôle économique majeur du territoire. Des précisions étaient demandées concernant sa superficie, son taux d'occupation et le volume d'emplois qu'il génère.

Le porteur du projet a apporté des éléments quantitatifs à mes questions :

- superficie actuelle du parc : 95 hectares,
- taux de commercialisation : 88 %,
- nombre d'établissements : 36,
- emplois présents : 890 dont 450 emplois créés en 7 ans,
- labellisation « site clé en main » confirmant la qualité des infrastructures.

Ces informations contribuent à informer le public sur la dynamique économique et l'attractivité du parc et apportent un éclairage pertinent sur les enjeux liés à son extension.

6.4 IMPACT SUR LE MILIEU NATUREL

J'avais relevé une contradiction entre la synthèse de l'étude d'impact indiquant qu'aucun abattage d'arbre n'était prévu et le tableau des mesures ERC mentionnant l'abattage de sept arbres. Une clarification était donc demandée sur le nombre d'arbres concernés, leur localisation et les mesures compensatoires éventuelles. Le porteur du projet a apporté une correction et des précisions :

- la mention de l'abattage de sept arbres résulte d'une erreur matérielle du dossier d'enquête,
- aucun arbre, ni aucune haie ne seront supprimés pour l'aménagement de la zone,
- une seule exception est identifiée : un arbre fortement dégradé nécessitera son abattage pour des raisons sanitaires et de sécurité.

Je considère que cette réponse lève l'ambiguïté initiale et confirme l'absence d'impact supplémentaire non justifié sur la trame arborée. L'abattage unique envisagé apparaît légitime et clairement motivé, garantissant une information complète et cohérente du public.

7 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET

7.1 CONTRIBUTION AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET OFFRE FONCIÈRE

Le développement économique constitue un enjeu majeur et pleinement légitime pour le territoire de Terres de Montaigu. La Communauté d'Agglomération de Terres de Montaigu s'affirme comme l'un des pôles économiques structurants du Sud-Loire. Cette vitalité économique entretient une demande soutenue en foncier disponible pour accompagner les entreprises dans leurs projets d'implantation ou d'extension.

Le parc des Marches de Bretagne, deuxième parc d'activités industriel de Vendée, est aujourd'hui largement occupé. Avec les surfaces déjà commercialisées, les capacités d'accueil restantes deviennent limitées, risquant de freiner l'implantation de nouvelles entreprises ou le développement de celles déjà présentes.

Le projet d'extension vise à répondre de manière proactive à la demande croissante en foncier économique. Il prévoit l'aménagement d'une surface supplémentaire dont environ 7 hectares seront découpés en trois lots destinés à accueillir des activités industrielles et logistiques. Cette extension permettra de maintenir une offre immobilière adaptée et rapidement mobilisable.

Je considère que ce projet est pleinement justifié au regard de la dynamique économique du territoire et des enjeux d'attractivité à long terme. En prolongeant un parc d'activités déjà performant et presque saturé, cette extension sécurise la capacité de Terres de Montaigu à accompagner son développement, à soutenir la croissance des entreprises locales et à attirer de nouvelles activités. Elle contribue ainsi à la consolidation du tissu industriel régional, tout en anticipant les besoins futurs en emplois et en infrastructures.

7.2 CONFORMITÉ PLAN D'URBANISME ET COHÉRENCE TERRITORIALE

Ce projet s'inscrit pleinement dans les documents de planification territoriale et renforce la cohérence urbanistique de l'ensemble du parc d'activités. L'extension est implantée au sein d'un secteur classé en Zone 1AUEi du PLUi de Terres de Montaigu, une zone explicitement dédiée aux activités industrielles et logistiques. L'étude d'impact actualisée confirme la compatibilité du projet avec le PLUi, le SCoT du Pays du Bocage Vendéen ainsi qu'avec les objectifs du SRADDET. Ce projet s'inscrit dans un cadre réglementaire cohérent, stable et aligné avec les orientations régionales en matière d'aménagement.

Il respecte et met en œuvre les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°35, qui ambitionne de structurer le parc d'activités comme un véritable quartier de la commune. Cette OAP encourage une optimisation du foncier, une hiérarchisation claire des voiries, une attention portée au paysage ainsi qu'une qualité architecturale renouvelée.

Les prescriptions du règlement renforcent ces ambitions avec la limitation de l'impact visuel via l'usage de clôtures uniformisées, l'absence d'enseignes lumineuses et une incitation forte à des constructions à basse émission de carbone. Ces choix témoignent d'une volonté d'élever le niveau de la qualité environnementale ainsi que l'esthétique du parc tout en limitant ses nuisances.

Je pense que le projet présente une cohérence forte sur le plan de l'urbanisme. Il respecte l'ensemble des documents de planification, s'intègre dans une OAP et va même au-delà des

exigences réglementaires en mobilisant des prescriptions favorisant la sobriété, la performance environnementale et une meilleure intégration paysagère.

Ce cadre renforcé contribue à sécuriser le développement harmonieux du parc d'activités tout en affirmant une ambition de durabilité et de qualité urbaine au bénéfice du territoire et des futurs usagers.

7.3 ENVIRONNEMENT ET GESTION DES RESSOURCES

L'intégration environnementale du projet apparaît globalement maîtrisée, notamment grâce aux ajustements apportés au plan de masse. À la suite des observations formulées par la MRAe en janvier 2024, le porteur du projet a revu sa conception du projet afin de renforcer l'évitement environnemental. Les ajustements opérés permettent désormais d'éviter tout impact direct sur la zone humide de type saussaie et sur la mare existante, réduisant significativement les risques pour les milieux sensibles. Cette démarche illustre une bonne application de la séquence ERC pour répondre aux enjeux de la biodiversité.

Situé dans le périmètre du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE de la Sèvre Nantaise, le site présente un enjeu hydrologique fort. Le projet prévoit une gestion maîtrisée de l'imperméabilisation grâce à la création de trois bassins de rétention qui seront interconnectés par un réseau de noues végétalisées. Ce dispositif assurera à la fois la régulation des débits, la protection des milieux en aval et une intégration paysagère plus qualitative.

L'emprise du projet entraîne la consommation de 6,39 hectares de terres agricoles. Si la CDPENAF a rendu un avis favorable, elle l'avait assorti d'une réserve qui a été levée dans le mémoire en réponse du porteur du projet. Cette condition présentait un caractère impératif, dans la mesure où elle permettra de compenser l'impact sur l'économie agricole locale et de maintenir l'équilibre territorial.

Je considère que les mesures d'évitement et de réduction, notamment pour la biodiversité et la gestion des eaux, intègrent une réelle prise en compte des enjeux environnementaux.

7.4 ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET SÉCURITÉ

Le projet intègre la création ou l'extension de tous les équipements publics indispensables au fonctionnement du futur parc d'activités : voirie interne, réseaux d'assainissement des eaux usées et pluviales, éclairage public ainsi que réseaux d'eau potable et d'électricité.

L'extension du réseau d'eau potable et celle du réseau électrique souterrain permettront d'assurer une desserte optimale des lots, garantissant une mise en service opérationnelle des futures implantations.

L'aménagement prévoit ainsi l'ensemble des infrastructures nécessaires à la viabilisation du site, mais la conformité aux exigences de sécurité incendie concernant le lot n°1 constitue un point de vigilance car :

- le règlement départemental impose un débit de 120 m³/h pendant 2 heures,
- et le réseau existant ne fournit aujourd'hui que 60 m³/h via un poteau incendie.

À la suite de la proposition du porteur du projet dans son mémoire en réponse concernant la DECI du lot n°1 une réponse a été apportée de nature à renforcer la couverture incendie du site.

J'estime que la conformité de la DECI pour le lot n°1 devra être confirmée par le SDIS 85, qui reste l'autorité compétente pour valider les aménagements envisagés.

8 CONCLUSIONS MOTIVÉES SUR LE PROJET D'EXTENSION DU PARC D'ACTIVITÉS

J'estime que l'annonce préalable à l'ouverture de l'enquête ainsi que la publicité continue pendant l'enquête ont été suffisantes. Cela inclut les points d'affichage des avis d'enquête autour du site, dans les mairies concernées, au siège de l'enquête et de la Communauté d'Agglomération ainsi que ceux diffusés dans la presse et sur les sites internet de la commune.

Malgré cela, le public ne s'est pas manifesté : aucun courriel ni aucune lettre n'ont été reçus. Je note aussi l'absence de mobilisation d'associations locales. On peut aussi constater qu'à proximité du site d'implantation, il n'y a pas de riverains directement touchés (bruit, trafic, paysage...). Il est également probable que cette situation ne suscite pas d'inquiétudes environnementales ou de conflits d'usage visibles. Ceci suggère plutôt que le projet d'extension est perçu comme satisfaisant et accepté par la population.

Je pense que ce projet peut être vu comme strictement « économique » et qu'il s'inscrit dans la continuité d'une zone déjà en place, qui ne pose pas de difficulté.

J'atteste que la constitution du dossier de l'enquête était conforme aux exigences du code de l'environnement et permettait une compréhension complète du projet.

Toutefois, une des pièces du dossier, le document intitulé « Étude d'impact – décision de dispense » aurait gagné en lisibilité s'il avait été scindé en trois documents distincts plutôt que regroupé en un seul.

L'analyse des enjeux du projet et des réponses apportées à mes questions par le porteur du projet au procès-verbal de synthèse confirme la maturité du projet et la levée des points d'attention.

Je considère que :

- Le projet est pleinement justifié en raison du dynamisme économique fort du territoire et du taux d'occupation élevé du Parc d'Activités existant.
- Le projet est conforme au PLUi et est compatible avec l'ensemble des documents de planification territoriale.
- Le porteur du projet a démontré une volonté de maîtriser les impacts environnementaux en révisant son plan initial à la suite de l'avis de la MRAe de janvier 2024.
- Des éléments de réponse concernant les exigences de sécurité soulevées par le SDIS 85 ont été apportés dans le mémoire en réponse.

Je recommande que la réponse concernant les exigences de sécurité relatives au lot n°1 fasse l'objet d'une validation par le SDIS 85.

À partir de ces conclusions et de l'ensemble des éléments analysés, je conclus qu'il est justifié de répondre favorablement à la demande de permis d'aménager.

9 FORMULATION DE L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

En conséquence, j'émet un « **AVIS FAVORABLE** » portant sur la demande de permis d'aménager déposée par la Communauté d'Agglomération Terres de Montaigu, pour le projet d'extension du Parc d'Activités des Marches de Bretagne - Landes de Roussais, situé sur la commune de Montaigu-Vendée, commune déléguée de Saint-Hilaire-de-Loulay.

Cet avis n'est assorti d'aucune réserve.

Fait à Montaigu-Vendée le 12 décembre 2025.

Le commissaire enquêteur,

Jacques PROUST



Signé Jacques PROUST