

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.

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Observations écrites ou orales.

Commissaire enquêteur : Jacques PROUST

Suppléant : Claude GRELIER

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Observations écrites ou orales.

Références :

- Décision N° E25000162 / 85 du Tribunal Administratif de Nantes en date du 24 juillet 2025 désignant le commissaire enquêteur et un suppléant.
- Arrêté Mairie Montaigu-Vendée N° ARRAE_2025_036 du 27/08/2025.
- Article R 123-18 du Code de l'Environnement se rapportant à la transmission des observations au porteur du projet.

À l'attention de :

- M. Éric HERVOUET, Vice-Président de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération, en charge du Développement Économique et maire délégué de St-Georges-de-Montaigu.

En copie :

- Mme Typhaine GABILLEAU, Directrice du Développement Économique pour Terres de Montaigu.
- Mme Annabelle JOGUET, Instructrice en charge notamment du Permis d'Aménager déposé par Terres de Montaigu.
- Mme Manon LÉAUTÉ, Chargée de planification (PLUi) et en charge de la tenue de la présente enquête publique pour la commune de Montaigu-Vendée.

Monsieur HERVOUET,

En application des textes cités en références, j'ai l'honneur de vous communiquer le procès-verbal de synthèse résultant de l'enquête publique.

Celle-ci s'est déroulée du 15 octobre 2025 à 9h30 au 15 novembre 2025 à 12h00 et portait sur 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.

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

L'enquête publique qui a été menée porte sur le projet d'extension du Parc d'Activités des Marches de Bretagne - Landes de Roussais. Cette extension vise à l'aménagement d'une superficie de 9,89 hectares pour développer les activités économiques dans cette zone. Son objectif principal est

de permettre la réalisation de trois lots cessibles destinés à accueillir de futures constructions à caractère industriel, artisanal, commercial ou de bureaux.

En prenant en compte les observations du public, les avis des services publics et ceux apportés par les collectivités, l'étude du dossier soumis à l'enquête ainsi que le mémoire en réponse du porteur du projet, le commissaire enquêteur émettra un avis sur le projet.

Au terme de l'enquête, une décision sur la demande de Permis d'Aménager pourra être prise. Le projet pourra éventuellement être modifié pour tenir compte des avis des services extérieurs, des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur, avant sa délivrance.


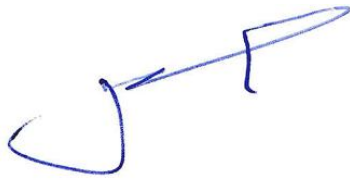
Le commissaire enquêteur vous a présenté le vendredi 21 novembre 2025 la synthèse des observations. Celles-ci sont consignées dans le présent procès-verbal de synthèse qui porte sur les points suivants :

- Projet et son contexte.
- Déroulement de l'enquête.
- Étude des avis et observations.

En tant que porteur du projet, vous êtes invité à faire connaître vos commentaires et réponses sous quinze jours, soit sous forme d'un mémoire en réponse, soit en utilisant les intervalles prévus à cet effet dans le présent document.

Je vous informe que le mémoire en réponse, ou ce document complété, sera remis à l'autorité organisatrice de l'enquête et qu'il sera considéré comme un engagement de votre part au regard des réponses apportées.

Je vous prie, Monsieur, d'agréer l'expression de mes salutations distinguées.

<p>M. Éric HERVOUET,</p> <p>Vice-Président de Terres de Montaigu en charge du Développement Économique et maire délégué de St-Georges-de-Montaigu.</p> <p>A pris connaissance du présent Procès-Verbal de Synthèse à Montaigu le 21 novembre 2025.</p> <p>Signature</p>  <p><i>Signé Éric HERVOUET</i></p>	<p>M. Jacques PROUST,</p> <p>Le commissaire enquêteur.</p> <p>A remis et commenté le Procès-Verbal de Synthèse à Montaigu le 21 novembre 2025.</p> <p>Signature</p>  <p><i>Signé Jacques PROUST</i></p>
---	---

SOMMAIRE

1	Projet et son contexte	5
2	Déroulement de l'enquête	5
2.1	Organisation de l'enquête	5
2.2	Participation du public.....	7
3	Étude des avis et observations.....	7
3.1	Avis de la MRAe	7
3.2	Avis des Services.....	8
3.3	Synthèse des observations du public et du commissaire enquêteur	8
3.3.1	Observations du public	8
3.3.2	Observations du commissaire enquêteur	8
3.4	Questions relatives aux observations du commissaire enquêteur	10
3.4.1	Sécurité - Défense Extérieure Contre l'Incendie	10
3.4.2	Impacts Agricoles et Compensation.....	11
3.4.3	Contexte du Parc d'Activités existant	11
3.4.4	Impact sur le milieu naturel	12
4	Modalités de remise du mémoire en réponse du porteur du projet	13

1 PROJET ET SON CONTEXTE

Ce projet concerne l'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.

La Communauté d'agglomération Terres de Montaigu, maître d'ouvrage, porte cette extension, qui s'inscrit dans un pôle stratégique pour le développement économique du territoire (zone 1AUEi du PLUi). Le parc existant est reconnu comme le deuxième bassin industriel de Vendée.

L'opération vise à aménager une superficie de 9,89 hectares pour la création de trois lots cessibles destinés à accueillir des constructions à caractère industriel, artisanal, commercial ou de bureaux.

Le projet d'aménagement a fait l'objet d'une Étude Préalable Agricole (EPA) afin de définir les mesures de compensation individuelles et collectives appropriées pour la perte de parcelles cultivées. La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a examiné cette étude lors d'une séance le 9 juillet 2025.

Le projet inclut la réalisation d'équipements publics essentiels : voirie, assainissement des eaux usées et pluviales, réseaux (eau potable, électricité, téléphone), ainsi que l'éclairage public et la protection incendie. Trois bassins d'orage sont prévus pour gérer les eaux pluviales.

L'enquête publique qui a été ouverte du 15 octobre 2025 à 9h30 au 15 novembre 2025 à 12h00 fait suite au dépôt de la demande de Permis d'Aménager n°0851462500002.

Au terme de l'enquête, l'autorité compétente pourra décider de la délivrance du Permis d'Aménager, éventuellement après modification, en tenant compte des conclusions du commissaire enquêteur et des avis des services extérieurs.

2 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

L'ouverture de l'enquête publique a été décidée par l'arrêté de Monsieur le maire de Montaigu-Vendée n°ARRAE_2025_036 du 27 août 2025 et par décision N° E25000162/ 85 du 24 juillet 2025, le président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné Monsieur PROUST Jacques en tant que commissaire enquêteur et un suppléant Monsieur GRELIER Claude. Le commissaire enquêteur doit conduire l'enquête publique portant sur le projet d'extension du parc d'activités de 9,89 hectares qui permettra la réalisation de 3 lots cessibles.

Cette enquête vise à informer le public, à favoriser sa participation et à recueillir ses observations, tout en tenant compte des intérêts des tiers dans le cadre de l'élaboration de décisions pouvant avoir un impact sur l'environnement.

L'enquête s'est déroulée du mercredi 15 octobre 2025 à 9h30 au samedi 15 novembre 2025 à 12h00 inclus, soit une durée de 31 jours consécutifs.

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 - 85600 Montaigu-Vendée.

Les trois permanences du commissaire enquêteur y ont été tenues aux dates et horaires indiqués ci-après :

- 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).

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête publique ont été cotés et paraphés par le commissaire enquêteur et ont été déposés pendant toute la durée de l'enquête au siège de cette dernière. Ces documents sont demeurés pendant toute cette période à la disposition du public aux heures et jours habituels d'ouverture au public à Mon Espace Habitat.

Conformément à l'article L.123-10 du Code de l'environnement, un poste informatique était à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête pour donner à celui-ci la possibilité de consulter la version numérique du dossier. Les éléments du dossier, aussi bien administratifs que techniques, ont fait l'objet d'une mise en ligne sur les sites internet de la commune de Montaigu-Vendée et de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération.

Les trois permanences se sont déroulées dans un bureau dédié à Mon Espace Habitat qui était adapté pour accueillir le public, présenter les documents et répondre aux questions dans de bonnes conditions.

La commune de Montaigu-Vendée et la communauté d'agglomération Terres de Montaigu ont mis à la disposition du commissaire enquêteur tous les moyens nécessaires au bon déroulement des permanences. Elle a aussi toujours répondu favorablement à ses demandes.

La publicité et l'affichage ont été conformes à la réglementation. L'avis d'ouverture de l'enquête a été publié à deux reprises, sous la rubrique des annonces judiciaires et légales, dans deux journaux locaux diffusés dans le département :

- 1^{ère} parution : Ouest France et La Vendée Agricole le 26 septembre 2025.
- 2^{ème} parution : Ouest France et La Vendée Agricole le 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 dans les lieux suivants :

- La mairie de Montaigu-Vendée,
- La mairie déléguée de Saint-Hilaire-de-Loulay,
- Mon Espace Habitat (annexe à la mairie de Montaigu-Vendée),
- Au siège de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération,
- Sur le lieu d'implantation du projet concerné par l'enquête (avec 3 points d'affichage).

L'avis d'enquête a été aussi publié sur les sites internet de la commune de Montaigu-Vendée et de la Communauté d'agglomération Terres de Montaigu.

Commentaire du commissaire enquêteur :
<p>Le dossier soumis à l'enquête publique comportait toutes les pièces réglementaires requises par l'article R.123-8 du Code de l'environnement, nécessaires au bon déroulement de l'enquête.</p> <p>La commune de Montaigu-Vendée et la Communauté d'agglomération Terres de Montaigu ont eu une démarche volontariste afin d'étendre le nombre de points d'affichage à trois panneaux aux alentours du site d'implantation du projet. Elles ont aussi publié largement sur leurs sites internet l'avis d'enquête. Il avait été aussi décidé d'organiser une permanence le samedi matin afin de faciliter la rencontre du public.</p> <p>Par ailleurs il faut souligner la qualité de l'organisation de l'enquête (organisation de la réunion préparatoire, visite du site d'implantation, bureau d'accueil du public pour le déroulement des permanences). A noter aussi qu'un sommaire constituant la liste de l'ensemble des documents de l'enquête a été fourni pour faciliter l'accès aux pièces du dossier.</p>

Afin d'améliorer la lisibilité du document intitulé « PA14 Étude d'impact – décision de dispense », il aurait été préférable de le scinder en trois documents plutôt que de tout regrouper dans un seul. Il est présenté à la fois comme une « Évaluation environnementale valant dossier d'incidences au titre de la loi sur l'eau, associée au permis d'aménager, ainsi que comme Résumé non technique ». De plus, il s'appuie sur l'étude d'impact du précédent projet, qui avait fait l'objet d'un avis de la MRAe en janvier 2024, ce qui crée de la confusion dans la compréhension du document.

À compléter - Remarques éventuelles du porteur du projet sur l'organisation de l'enquête :

2.2 PARTICIPATION DU PUBLIC

Au cours des trois permanences de l'enquête publique qui se sont tenues au siège de l'enquête, aucune personne n'a été reçue. Par ailleurs, aucun courriel ni aucune lettre n'ont été reçus au cours de l'enquête.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Malgré une publicité conforme à la réglementation et un affichage élargi, l'absence de participation du public peut s'expliquer par le fait que le projet d'extension de la zone d'activité peut être vu comme strictement « économique » et que cette extension de zone s'inscrivant dans la continuité d'une zone déjà en place, ne pose pas de difficulté.

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.

À compléter - Remarques éventuelles du porteur du projet sur la participation du public :

3 ÉTUDE DES AVIS ET OBSERVATIONS

3.1 AVIS DE LA MRAE

Un dossier initial, soumis à évaluation environnementale, a fait l'objet d'un avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) des Pays de la Loire en janvier 2024 soulignant des points à améliorer. Cet avis portait sur l'étude d'impact initiale et a conduit le maître d'ouvrage à modifier et à compléter le projet. Il s'agit du projet actualisé qui fait désormais l'objet de l'enquête.

Par conséquent, le projet a été modifié pour éviter l'abattage d'arbres, la création d'une voirie de desserte interne et tout impact direct sur la mare et la zone humide de type saussaie.

La MRAe des Pays de la Loire concernant le dossier actualisé a émis une information (N°003324 / A P) en date du 22 juillet 2025 indiquant qu'elle n'a pas pu étudier le dossier dans le délai de deux mois imparti, faute de moyens suffisants.

Le Président de Terres de Montaigu a attesté avoir pris acte de cette absence d'avis, précisant qu'aucun mémoire en réponse ne sera joint au dossier d'enquête publique.

3.2 AVIS DES SERVICES

L'ensemble des services ayant répondu à la consultation n'ont émis aucun avis défavorable concernant le projet. Principalement on peut relever les points concernant les avis suivants :

- La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a rendu un avis favorable, sous réserve de la consignation destinée aux compensations collectives agricoles.
- Le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Vendée (SDIS 85), considère que l'accès des engins de secours est jugé conforme, mais la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) du lot N°1 fait l'objet de prescriptions au sujet de la couverture primaire qui est jugée non conforme et nécessite l'implantation de poteaux incendie additionnels. De plus, il est souhaitable d'établir une convention avec la société Haworth à proximité de l'implantation du projet afin d'utiliser son Point d'Eau Artificiel (PEA) privé.

3.3 SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

3.3.1 OBSERVATIONS DU PUBLIC

Ci-dessous une synthèse de la retranscription des observations déposées lors des permanences dans le registre de l'enquête publique.

Référence Date de recueil	Observations
15 octobre (1 ^{ère} permanence)	Aucune observation.
22 octobre 2025 (2 ^{ème} permanence)	Aucune observation.
15 novembre 2025 (3 ^{ème} permanence)	Aucune observation.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Compte tenu qu'il n'y a pas eu de visite et d'observation du public déposé par courriel ou par lettre durant l'enquête, mes observations et questions s'appuient principalement sur l'analyse des documents du dossier mis à l'enquête.

3.3.2 OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

De manière générale, les observations émises par le commissaire enquêteur sont référencées selon le préfixe CE suivi d'un numéro d'ordre. Une synthèse des questions qui s'y rapportent sont présentées ci-après :

Références Observations	Synthèse des observations du commissaire enquêteur
CE-001	<p>Sécurité - Défense Extérieure Contre l'Incendie</p> <p>Dans l'avis émis par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS 85) l'un des points techniques les plus critiques identifiés est la non-conformité de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) primaire qui concerne le Lot n°1.</p> <p>Le règlement départemental DECI fixe les besoins en eau à 120 m³/h pendant 2 heures, soit un volume total de 240 m³ disponible en toutes circonstances. Actuellement un seul poteau incendie permet de délivrer un débit de 60 m³/h.</p> <p>Par ailleurs l'accès à un Point d'Eau Artificiel (PEA) privé de la société Haworth nécessiterait l'établissement d'une convention avec son propriétaire.</p> <p>Dans ce contexte une explicitation des actions qui seront menées pour lever ces points est attendue.</p>
CE-002	<p>Impacts Agricoles et Compensation</p> <p>L'extension du parc d'activités entraîne la transformation de surfaces agricoles. La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a émis un avis favorable sous réserve de la mise en œuvre du montant de consignation concernant la Compensation Agricole.</p> <p>Dans ce contexte, la confirmation du porteur du projet est attendue en précisant son engagement sur le montant qui sera consigné afin d'assurer la mise en œuvre des actions de compensation collective prévues dans l'Étude de Programmation Agricole (EPA).</p>
CE-003	<p>Contexte du Parc d'Activités existant</p> <p>Les documents du dossier d'enquête publique explicitent le contexte de développement économique servant à justifier le projet d'extension (contexte économique et stratégique, objectifs du projet).</p> <p>En revanche, le dossier d'enquête publique n'expose pas certaines données chiffrées actualisées qui permettraient de préciser les principales caractéristiques de la zone existante du Parc d'Activités des Marches de Bretagne (par exemple : taux d'occupation, nombre d'emplois, ...).</p>
CE-004	<p>Impact sur le milieu naturel</p> <p>L'évitement de l'abattage des arbres est une mesure environnementale importante découlant d'une modification stratégique du plan de masse initial du projet, réalisée après l'avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) des Pays de la Loire en janvier 2024.</p> <p>Dans le document d'étude d'évaluation environnementale des impacts ERC (Éviter, Réduire, Compenser), la synthèse des mesures indiquée nécessite un complément d'information concernant la mesure d'évitement de l'abattage des arbres.</p>

3.4 QUESTIONS RELATIVES AUX OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

3.4.1 SÉCURITÉ - DÉFENSE EXTÉRIEURE CONTRE L'INCENDIE

Observation (CE-001) – Sécurité - Défense Extérieure Contre l'Incendie.

Commentaire et questions du commissaire enquêteur :
--

À la suite de l'analyse du dossier, notamment de l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS 85), il apparaît des points concernant la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) primaire du projet, pour lesquels des clarifications sur les actions prévues par le porteur du projet sont nécessaires :

1. Conformité de la DECI primaire pour le Lot n°1 : Le SDIS 85 a noté une non-conformité de la DECI pour le Lot n°1, le débit existant étant de 60 m³/h alors que le règlement départemental exige 120 m³/h pendant 2 heures (soit 240 m³ disponibles).

- ➔ **Quelles sont les actions précises qui seront entreprises pour mettre en œuvre la prescription du SDIS, notamment l'implantation d'un ou plusieurs poteau(x) incendie additionnel(s) fournissant le débit complémentaire de 60 m³/h ?**
- ➔ **Ces travaux sont-ils inclus dans la phase provisoire de réalisation des travaux, ou sont-ils conditionnés à l'installation des futurs acquéreurs ?**

À compléter - Réponse du porteur du projet :

2. Utilisation du Point d'Eau Artificiel (PEA) privé de la société Haworth : Le SDIS 85 a souligné qu'une convention doit être établie avec la société Haworth pour que son PEA privé (référéncé 224-0126, capacité 1500 m³) soit pris en compte pour la DECI.

- ➔ **Le porteur du projet a-t-il entamé les démarches d'établissement de cette convention ?**

À compléter - Réponse du porteur du projet :

3.4.2 IMPACTS AGRICOLES ET COMPENSATION

Observation (CE-002) – Impacts Agricoles et Compensation.

Commentaire et question du commissaire enquêteur :

Conformément aux conclusions de l'Étude Préalable Agricole (EPA) et à l'avis favorable sous réserve émis par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) le 9 juillet 2025, le projet d'extension du Parc d'Activités des Marches de Bretagne – Landes de Roussais requiert la mise en œuvre d'une Compensation Agricole à la suite de la transformation des surfaces agricoles.

Lors de la réunion de présentation du projet du 28 août 2025 en vue de l'organisation de l'enquête publique, il a été annoncé qu'un montant sera consigné auprès de la Banque des Territoires. Ce point constitue une étape indispensable afin de garantir la bonne réalisation et le financement effectif des mesures de compensation collective prévues dans l'EPA.

➔ **Pouvez-vous confirmer l'engagement pris par Terres de Montaigu, Communauté d'Agglomération, concernant le montant de consignation dans l'attente de la mise en œuvre des compensations collectives définies dans l'EPA ?**

À compléter - Réponse du porteur du projet :

3.4.3 CONTEXTE DU PARC D'ACTIVITÉS EXISTANT

Observation (CE-003) – Contexte du Parc d'Activités existant.

Commentaire et question du commissaire enquêteur :

Le parc actuel est reconnu comme étant le deuxième bassin industriel de Vendée. Ainsi le territoire de la communauté d'agglomération Terres de Montaigu constitue un pôle économique majeur du Sud-Loire. Le dossier de l'enquête publique précise que l'extension est nécessaire pour accompagner la croissance économique et la stratégie de développement du territoire, en revanche il ne mentionne pas de données chiffrées actualisées concernant les principales caractéristiques de la zone d'activités exploitée.

➔ Pouvez-vous préciser la superficie du Parc d'Activités existant, son taux d'occupation actualisé ainsi que le volume d'emplois généré ?

À compléter - Réponse du porteur du projet :

3.4.4 *IMPACT SUR LE MILIEU NATUREL*

Observation (CE-004) – Impact sur le milieu naturel.

Commentaire et question du commissaire enquêteur :

Dans le document de l'étude d'impact concernant « le milieu naturel » (page 33/37), il est mentionné que le projet réajusté évite finalement tout impact direct sur la zone humide de type saussaie et la mare.

En revanche il n'est pas indiqué que le projet évite l'abattage d'arbres comme cela a été souligné en synthèse des impacts potentiels du projet sur le milieu naturel (page 26/37). On peut noter par ailleurs dans le tableau de synthèse des mesures ERC qu'il est indiqué l'abattage de 7 arbres ainsi que la pose de nichoirs.

➔ Pouvez-vous clarifier ce point concernant l'abattage des arbres (nombre et localisation), ainsi que les mesures de compensation qui s'y rapportent ?

À compléter - Réponse du porteur du projet :

4 MODALITÉS DE REMISE DU MÉMOIRE EN RÉPONSE DU PORTEUR DU PROJET

Le soussigné vous remercie pour les réponses que vous voudrez bien apporter aux observations qui ont été recueillies pendant la durée de la présente enquête.

Vos réponses devront me parvenir **au plus tard le 6 décembre 2025 à cette adresse :**

Monsieur Jacques PROUST



Je vous remercie de bien vouloir m'adresser en parallèle une version dématérialisée à l'adresse courriel suivante :



Fait en double exemplaire, le 21 novembre 2025, à Montaigu.

Le Commissaire Enquêteur,

Jacques PROUST

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop followed by a horizontal line and a sharp upward stroke.

Signé Jacques PROUST