

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

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

Du 20 novembre au 6 décembre 2023

**RAPPORT**

**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. Généralités

### a. Présentation succincte de l'organisation territoriale

Le projet, objet de l'enquête publique, se situe sur la commune de Rocheservière appartenant à la Communauté d'agglomération Terres de Montaigu.

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 et la région des Pays-de-la-Loire.

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 ».

### b. Le contexte du projet

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 le rôle de pôle urbain structurant dans la communauté d'agglomération avec un objectif de produire 772 logements sur la période 2019-2029.

Cette commune doit accueillir 646 habitants supplémentaires pour atteindre 4315 habitants en 2032 (objectif Scot : 4440 hab).

Le besoin est de 260 logements, soit 26 logements par an (SCoT : 33 logements par an)

### c. Objet de l'enquête publique

La modification n°3 du PLUi 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.

Ce projet de modification fait l'objet de l'enquête publique. Le président de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération est le maître d'ouvrage du projet.

d. Objectif de la modification n°3

L'objectif de la modification est de créer des logements afin de faire face à l'augmentation de la population sur la commune.

e. Choix de la procédure de modification du PLUi

Conformément à l'article L153-36 du code de l'urbanisme, la procédure relève du champ d'application de la modification (et non de la révision) puisqu'elle a pour objectif de seulement faire évoluer le rapport de présentation, le règlement graphique et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLUi.

f. Évaluation environnementale

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).

g. Composition du dossier de l'enquête publique

- Dossier de modification n°3 valant complément au rapport de présentation ;
- Extraits cadastraux du site ;
- Avis de la Mission régionale de l'Autorité environnementale (MRAE) ;
- Avis des personnes publiques :
  - o Vendée Eau (courriel du 4 octobre 2023) ;
  - o Communauté de Communes Vie et Boulogne (lettre du 5 octobre 2023) ;
  - o Syndicat Mixte du Pays Yon et Vie (lettre du 20 octobre 2023) ;
  - o Chambre d'agriculture Loire-Atlantique (lettre du 2 novembre 2023) ;
  - o Chambre des Métiers et Artisanat (lettre du 8 novembre 2023) ;
  - o Conseil départemental de la Vendée (Pôle infrastructures et Désenclavements) (lettre du 21 novembre 2023).
- Pièces administratives :
  - o Note de présentation au titre de l'article R123-8 du Code de l'environnement
  - o Arrêté n° ARRAE 2023\_061 du 15 juin 2023 de Terres de Montaigu, communauté d'agglomération, prescrivant l'enquête publique
  - o Arrêté n° ARRAE 2023\_065 du 6 septembre 2023 de Terres de Montaigu, communauté d'agglomération, actant l'absence d'évaluation environnementale

- Arrêté n° ARRAE 2023\_069 du 29 septembre 2023 de Terres de Montaigu, communauté d'agglomération, d'ouverture de l'enquête publique
- Annonces légales (Ouest-France et Le Courrier Agricole)

h. Références réglementaires

- i. Code l'urbanisme, et notamment les articles L.153-36 à 44.

L'ouverture d'une enquête publique y est prescrite.

- ii. Code de l'environnement, et notamment les articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-33

Ce code détermine notamment les règles relatives à une enquête publique.

- iii. Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Bocage Vendéen, approuvé le 29 mars 2017, exécutoire depuis le 22 juillet 2017 ;

- iv. Arrêté n° ARRAE\_2023\_061 du 15 juin 2023 du Président de la Communauté d'Agglomération Terres de Montaigu prescrivant la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière ;

- v. Décision du Tribunal Administratif de Nantes portant établissement de la liste des commissaires-enquêteurs au titre de l'année 2023 ;

- vi. Décision n° E18000161/85 du 7 septembre 2023 du président du Tribunal Administratif de Nantes désignant Monsieur Laurent Beauchesne en qualité de commissaire enquêteur afin de mener l'enquête publique ;

- vii. Arrêté n° ARRAE\_2023\_069 du 29 septembre 2023 du Président de la Communauté d'Agglomération Terres de Montaigu prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière.

## 2. Organisation et déroulement de l'enquête publique

a. Période de l'enquête

L'enquête s'est déroulée pendant 15 jours consécutifs, du lundi 20 novembre à 14h30 au mercredi 6 décembre 2023 à 17h30, conformément à l'arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération Terres de Montaigu.

b. Chronologie des événements avant l'enquête

Le Tribunal Administratif de Nantes a désigné le 7 septembre Monsieur Laurent Beauchesne comme commissaire-enquêteur pour mener l'enquête publique.

Le 21 septembre a eu lieu une réunion préparatoire avec Monsieur Grasset, Vice-Président de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération, Monsieur Dabreteau, maire de la Commune de Rocheservière, et madame Léauté, chargée de mission à la Communauté d'Agglomération. Une présentation du dossier a été faite au commissaire-enquêteur à cette occasion.

Le siège de l'enquête est fixé à Mon Espace Habitat, 15 place du Champ de Foire à Montaigu. Les permanences du commissaire-enquêteur se tiendront en mairie de la commune de Rocheservière.

Une visite des lieux, objet de l'enquête et des permanences, est faite avec Mme Léauté le 9 octobre. Des documents du dossier d'enquête sont remis au commissaire-enquêteur. Le commissaire enquêteur cote et parphe les registres et les pièces du dossier.

#### c. Chronologie des événements pendant l'enquête

Lundi 20 novembre, le commissaire enquêteur effectue la première permanence de 14h30 à 17h30 à la mairie de Rocheservière.

Réception de messieurs Bonnet Davy et Pavageau Denis et de Monsieur René Valin qui rédigent leurs observations sur le registre papier de la mairie.

Mercredi 6 décembre, le commissaire enquêteur effectue la deuxième permanence de 14h30 à 17h30 en mairie. Il clôture les registres papiers.

#### Clôture de l'enquête

Le 6 décembre 2023, terme officiel de l'enquête conformément à l'arrêté du président de la Communauté d'Agglomération Terres de Montaigu, le commissaire-enquêteur procède à la clôture des registres d'enquête à l'issue de la dernière permanence. Les registres et toutes les pièces des dossiers sont mis à sa disposition.

#### d. Publicité et information du public

##### i. La presse

L'avis d'enquête a également été publié dans la presse à deux reprises (Ouest-France et La Vendée Agricole) les 3 novembre (dans les quinze jours précédant l'enquête) et 24 novembre (dans les huit jours suivant le début de l'enquête).

##### ii. Affichage de l'avis

L'information du public a été faite par affichage de l'avis se référant à l'arrêté n°ARRAE\_2023\_069 du 29 septembre 2023 du président de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération prescrivant l'enquête publique. Les affiches ont été posées au siège de Terres de Montaigu, Communauté d'Agglomération et à Mon Espace Habitat, au niveau des axes routiers majeurs de la commune de Rocheservière, à la mairie de Rocheservière et sur le lieu de l'objet de l'enquête publique (rue des

Alouettes).

iii. Internet

L'avis a été publié sur les sites Internet de Terres de Montaigu et de la Commune de Rocheservière.

Le dossier était consultable sur ces mêmes sites.

e. Moyens d'expression du public

Le public pouvait s'informer ou exprimer ses observations

- par écrit postal à Mon Espace Habitat, 15 place du Champ de Foire 85600 Montaigu ;
- par oral auprès responsable du projet, au Pôle Aménagement et Environnement au 02 51 46 46 14 ;
- par courriel à l'adresse [plui@terresdemontaigu.fr](mailto:plui@terresdemontaigu.fr) en rappelant la référence « Enquête publique Modification n°3 PLUi ex-CCCR ».

f. Accueil du public

Les locaux mis à disposition durant l'enquête pour la réception du public étaient accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Au cours des deux permanences, le commissaire-enquêteur a reçu trois personnes.

Deux dépositions ont été portées sur l'un des registres papiers.

Aucun courrier ni courriel n'a été reçu.

3. Observations, analyses et avis

a. Avis du commissaire-enquêteur sur le dossier

Le dossier était complet et répondait aux exigences réglementaires.

b. Compatibilités avec les autres textes réglementaires

1. Le SCoT

Le SCoT (Schéma de cohérence opérationnelle du territoire) du Pays du Bocage Vendéen, approuvé le 29 mars 2017 est exécutoire depuis le 22 juillet 2017.

Le territoire du SCoT s'organise autour de plusieurs niveaux de pôles (pôles urbains structurants, pôles d'appui, pôles de proximité) qui concourent tous de manière différente à une attractivité renforcée du territoire.

Ainsi Rocheservière a vocation à organiser, en lien avec Montaigu, les fonctions urbaines structurées propres à répondre aux besoins de la population au cœur d'un secteur immergé dans les fortes dynamiques résidentielles créées par le contact immédiat avec l'agglomération nantaise.

Le SCoT définit dans son document d'orientations et d'objectifs, pour une période de 15 ans (2017-2032) les objectifs de la commune de Rocheservière, en tant que pôle urbain structurant. Ces objectifs portent notamment sur la production de logements, la densité de nouvelles opérations (19 logements/ha au minimum), une enveloppe foncière en extension maximale de 18 ha entre 2017 et 2032, et une part de production de logements de 30 % minimum dans l'enveloppe urbaine, soit 148 logements.

2. Le programme local de l'Habitat de Terres de Montaigu  
Le PLH de la Communauté d'Agglomération Terres de Montaigu prévoit la production de 35 logements sur la commune de Rocheservière sur la période 2020-2025.

3. Le PLUi de l'ancienne Communauté de communes du Canton de Rocheservière

Ce PLUi définit en particulier les objectifs suivants :

- Pour les pôles urbains structurants et d'appui (Rocheservière, etc.) : produire au minimum 30 % des logements au sein des enveloppes urbaines des bourgs ;
- Accueillir (pour la seule commune de Rocheservière) 772 habitants sur la période 2019-2029 (soit 77 habitants par an).

La modification n°3 du PLUi de l'ancienne Communauté de communes du Canton de Rocheservière s'inscrit dans les orientations définies par le SCoT du Pays du Bocage Vendéen, le PLH de Terres de Montaigu et le PLUi de l'ancienne Communauté de communes du Canton de Rocheservière.

c. Observations du public

Seules trois personnes se sont exprimées, lors d'une permanence. Les entretiens ont été suivies de deux dépositions sur les registres.

- Déposition de Mrs Denis Pavageau et Davy Bonnet, 60 rue des Alouettes 85620 Rocheservière

*« Propriétaires de la parcelle 75 située à l'ouest des parcelles objet de l'enquête publique portant sur la modification n°3.*

*Je m'inquiète de la nature de la séparation qui sera installée entre le futur projet et mon terrain, voulant être sûr de ma tranquillité et qu'il n'y ait pas d'entretien, un mur étant l'idéal (pas d'entretien et pas d'intervention de tierces personnes) ainsi que pour notre sécurité.*

*J'attire votre attention sur l'existence de réseaux d'eaux pluviales. Attention*

- *Une solution consisterait au maintien du mur limitrophe actuel.*
- *Pas de vis-à-vis*
- *Problèmes de poubelles et sacs jaune pas à côté de notre entrée (nuisances, rongeurs et autre)*
- *Pour une cohabitation avec les intervenants (Monsieur le Maire et responsables projet) afin d'éviter les malentendus serait la meilleure des choses.*

Réponse de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération :

- Le projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Rue des Alouettes » (p.36 et suivante de la notice) prévoit la création d'une frange urbaine en limite ouest du projet. Elle permettra de créer une zone tampon entre les habitations d'aujourd'hui et celles de demain. Des précisions sur le type de clôture envisagé pourront être apportées par le porteur de projet lors d'un échange avec les riverains concernés avant le dépôt de la demande de Permis de Construire.

- Concernant la gestion des eaux pluviales, ce sujet est en cours d'étude par nos services. À réception des éléments de réponse et en concertation avec le porteur de projet, nous reviendrons vers les riverains concernés.
- Concernant la gestion des ordures ménagères, un local poubelles sous bâti sera créé. L'aire de présentation sera définie avec les services de Terres de Montaigu avant le dépôt de la demande de Permis de Construire afin d'assurer une collecte adéquate, tout en préservant les proches riverains de potentielles nuisances.

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 dans ladite contribution.

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.

- Déposition de M. René Valin, 9 cité du Grand Chêne 85620 Rocheservière

*« Zone prévue pour habitation alors qu'elle est classée en zone artisanale et commerciale. Comment la surface de vente [ndlr : de l'enseigne Intermarché] pourrait s'agrandir alors que la population de Rocheservière grandit, si elle est bloquée de toutes parts par des constructions ?*

*L'enseigne Intermarché est bloquée par un commerce de l'autre côté et 2 routes, sachant que la construction de logements bloquerait le 3<sup>ÈME</sup> côté ».*

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 2000m<sup>2</sup> 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 le caractère exemplaire de l'observation de M. Valin qui a pour objectif l'intérêt général des habitants du quartier. Les perspectives à long terme doivent effectivement guider les réflexions d'aménagement urbain.

d. L'avis de la MRAE

La MRAE estime qu'il n'est pas nécessaire de soumettre le projet à évaluation environnementale.

e. Les avis des personnes publiques associées (PPA)

Les personnes publiques associées ont toutes donné des avis favorables.

4. Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse

Le commissaire-enquêteur a remis le 22 décembre 2023 au maître d'ouvrage un procès-verbal de synthèse dans lequel sont résumés le déroulement de l'enquête et les observations du public.

Le maître d'ouvrage, Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération, a répondu aux observations formulées dans le procès-verbal de synthèse dans un mémoire en réponse reçu par le commissaire enquêteur le 26 décembre.

Les conclusions et avis motivé du commissaire-enquêteur sont donnés dans un document séparé.

Fait à Noirmoutier-en-l'Île, le 4 janvier 2023

Laurent Beauchesne  
Commissaire-enquêteur

