

Enquête n°E25000199/85 Modification N°6 du PLUi de L'ancienne communauté de communes du canton de Rocheservière.



TERRES DE MONTAIGU

Modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'ancienne Communauté de Communes du Canton De Rocheservière

**Conclusions motivées et avis du
commissaire enquêteur.**

**Enquête publique
Du 18 novembre 2025 au 3 décembre
2025**

6 Rappel du projet

Le PLUi de l'ancienne communauté de communes du canton de Rocheservière a été approuvé le 14 octobre 2019.

Depuis cette date, les changements suivants ont eu lieu :

- Révision allégée n°1 approuvée le 06/02/2023
- Modification simplifiée n°1 approuvée le 28/06/2021
- Modification n°1 ; approuvée le 12/02/024
- Modification n°2 ; approuvée le 26/06/2023
- Modification n°3 ; approuvée le 12/02/2024
- Modification n°4 ; approuvée le 03/03/2025
- Révision allégée n°2 ; approuvée le 05/05/2025
- Modification n°5 ; prescrite le 15/05/2025

L'actuelle modification n°6 prescrite le 18/07/2025

La modification n°6 du PLUi porte sur :

- **Quartier « Bois de Ville » :**
 - Modification de zonage d'une zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat « pavillonnaire » (1AUC) en zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat « collectif et pavillonnaire dense » (1AUB).
 - - Modification de zonage de zones urbaines à vocation d'habitat « pavillonnaire » (UC) en zones urbaines à vocation d'habitat « collectif et pavillonnaire dense » (UB).
 - - Modification de zonage d'une zone urbaine à vocation d'habitat « collectif et pavillonnaire dense » (UB) en zone urbaine à vocation d'habitat « pavillonnaire » (UC).
 - - Mise en cohérence de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle n°A2 « Rue des Quatre Chemins (Butagaz) », renommée Une auto-évaluation est menée pour identifier l'impact de ces actions sur l'environnement. Elle conclut à l'absence d'incidences majeures sur l'environnement des modifications réalisées.
- **Site de l'entreprise CODILAB :**
Evolution du règlement graphique.

Instauration d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme.

Enquête n°E25000199/85 Modification N°6 du PLUi de L'ancienne communauté de communes du canton de Rocheservière.

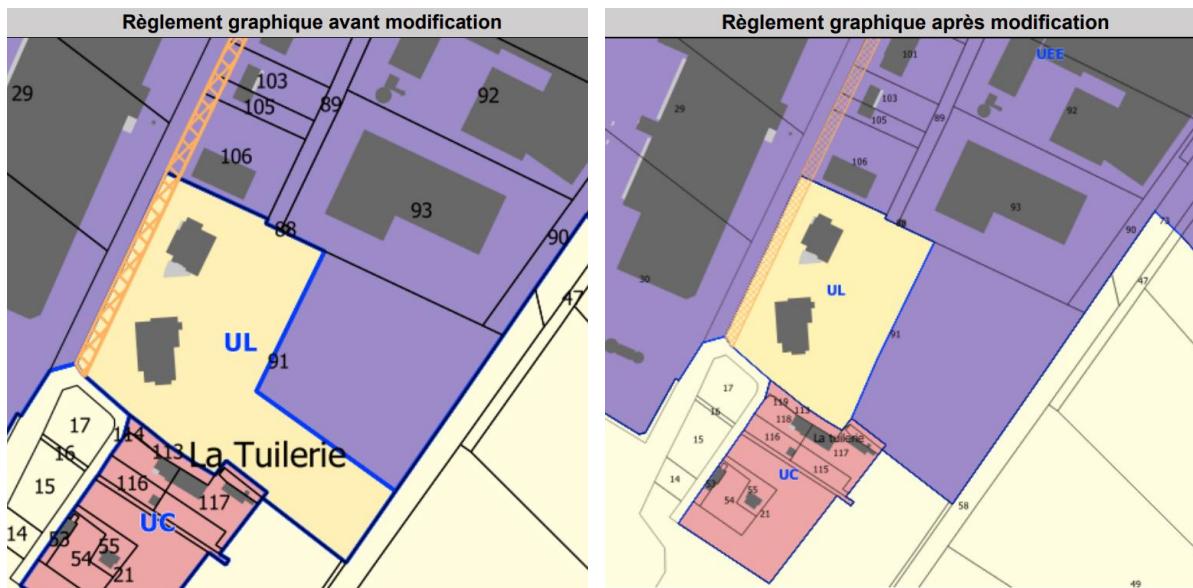
Evolution du règlement écrit :

Afin de limiter les possibilités de développement du site, le seuil de surface de plancher des constructions passe de 50 à 10 m².

Les périmètres d'attente instaurés en 2019 ne portent plus d'effet, en raison de leur durée d'effectivité.

- **Zone d'activité économique de La Vigne Rouge :**

- Modification de zonage d'une zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics (UL) en zone urbaine à vocation économique d'équilibre (UEE).



- **Bilan**

Les surfaces modifiées dans le projet de modification du PLUi.

ZONE	Surface avant modification (en hA)	Surface après modification (en hA)	Différentiel (en hA)
UB	18,81	18,93	+0,12
UC	421,76	421,64	-0,12
UL	34,58	33,91	-0,68
UEE	36,79	37,47	+0,68
1AUB	0,00	5,07	+5,07
1AUC	35,00	29,92	-5,07

Le projet fait évoluer le rapport de présentation, les règlements écrit et graphique et les Orientations d'Aménagement et de Programmation,

7 Conclusions motivées

7.1 La procédure choisie.

Le projet fait évoluer le rapport de présentation, les règlements écrit et graphique et les Orientations d'Aménagement et de Programmation,

Le projet de modification N°6 :

- Ne modifie pas les orientations du PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) du PLUi,
- Ne réduit pas un espace boisé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels,
- Ne comporte pas de graves risques de nuisance,
- N'ouvre pas une nouvelle zone à urbaniser,
- Ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation valant zone d'aménagement concertée.

Il relève donc de la procédure de modification de PLUi, conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme.

Le choix de la procédure de modification du PLUi est pertinent

7.2 Le dossier

Il comprend les pièces exigées par la procédure, notamment celles mentionnées dans l'article R.123-8 du code de l'environnement.

Il contient :

- Un rapport de présentation des changements envisagés,
- Des extraits de plan du règlement graphique avant et après modification,
- Des extraits du règlement écrit avant et après modification,
- Des extraits des OAP avant et après modification
- Un bilan de la modification de la superficie des différentes zones.
- Il montre que les divers changements envisagés ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD, qu'ils ne réduisent ni un espace boisé classé, ni une zone A ou N, ni une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et qu'ils ne comportent pas de graves risques de nuisance.

- Il est clair et facilement accessible par un public non spécialiste.
- Toutes les personnes publiques concernées ont été sollicitées. 8 ont répondu. Leurs avis ont été joints au dossier.

Le dossier est complet et de nature à fournir une information satisfaisant au public.

7.3 Le déroulement de l'enquête

- L'affichage, la publicité ont été effectués dans le respect de la réglementation.
- La salle mise à disposition pour les permanences était bien adaptée.
- Les dossiers que ce soit en papier, ou la version numérique ont été à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.
- Le public a pu rencontrer le commissaire enquêteur et déposer des remarques.
- Il n'y a eu aucun incident

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions.

7.4 Concernant le secteur « Bois de Ville »

- Le projet de modification n°6 s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière.
- Le projet est compatible avec les orientations du SCoT et du PLH.
- C'est une opération de renouvellement urbain qui permet de requalifier une ancienne friche industrielle
- Il répond aux besoins de logements nouveaux sur le territoire.
- L'augmentation de la densité de logement répond aux objectifs de la loi Climat et résilience : réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles.
- En conservant la zone boisée, en compensant la zone humide au double de sa surface, en créant des chemins boisés et des espaces verts, en favorisant la circulation douce, ce projet conjugue sobriété et qualité urbaine.
- La situation, à 300 mètres à pied de la gare, facilite les déplacement décarbonés.
- La voie ferrée bordant le secteur induit une nuisance sonore. Mais, aucun bâtiment ne sera implanté dans la bande de 34 mètres depuis le foncier de la SNCF, L'isolation sera renforcée et la commune veillera à une prise en compte des nuisances liées aux

bruits pour la conception et la réalisation des projets réalisés le long des voies ferrées.

Le projet permettra de répondre au besoin de nouveaux logements sur le secteur. La densification et la prise en compte de l'environnement en font un projet vertueux.

7.5 Concernant le secteur Codilab

Ce secteur du centre bourg, près de la gare, est localisé au cœur d'un quartier pavillonnaire. L'entreprise Codilab quitte cet emplacement.

Le PADD demande au minimum 30% de logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine pour les pôles structurants, dont l'Herbergement, il précise :

« Plateforme ferroviaire du territoire, L'Herbergement est amené à jouer un rôle important au sein du territoire intercommunal. Une attention particulière doit être portée au développement du quartier de la gare. Cela suppose la recherche d'une certaine compacité urbaine et la recherche d'espaces publics qualitatifs. »

Le projet de modification du PLUi est pleinement cohérent avec le PADD

« L'évolution du PLUi permettra :

- *La possibilité de réaliser une étude de faisabilité ciblée sur un site stratégique, localisé dans le centre-bourg à proximité de la gare de la commune.*
- *La limitation de développement du site situé au cœur de quartiers pavillonnaires afin de préserver les habitants de nuisances supplémentaires. »*

Cette servitude est une contrainte pour les propriétaires, mais

- Elle est limitée dans le temps.
- Elle permet à la collectivité de bénéficier d'un aménagement qualitatif du centre bourg de l'Herbergement.
- La balance entre les avantages pour la collectivité et l'inconvénient pour les propriétaires penche de façon nette vers la collectivité.
- Que ce soient les propriétaires, ou la collectivité, tout le monde se déclare prêt à des échanges et à une réflexion concertée pour aboutir à un aménagement de qualité.

Le secteur, en plein centre-ville, à proximité de la gare demande une réflexion afin de bâtir un projet solide. La création de ce périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) permettra cette réflexion.

7.6 Concernant le secteur de la « Vigne Rouge »

Depuis 2019, date de l'élaboration du PLUI, le besoin de terrain pour le développement économique, s'est développé. Parallèlement, sur le secteur de la « Vigne rouge » la

Enquête n°E25000199/85 Modification N°6 du PLUi de L'ancienne communauté de communes du canton de Rocheservière.

commune dispose de tout le foncier nécessaire pour l'extension des équipements publics. Une partie de la parcelle actuellement zonée UL, n'est plus nécessaire.

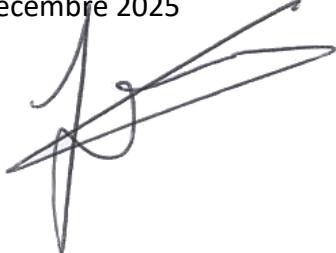
- Le projet ne consomme aucune parcelle zonée A ou N. Il modifie juste l'affectation d'un secteur déjà zone U, qui passe de UL à UEE.
- L'accès à ce secteur passe à proximité du restaurant scolaire et du parking de la salle Aquarelle. La rue sera *reprise et élargie pour permettre de sécuriser l'accès et faciliter les flux.*

Le projet sur le secteur de la « Vieille Vigne » permet d'adapter le foncier disponible aux besoins de la collectivité. Il ne consommera aucune zone classée A ou N

8 Avis du commissaire enquêteur.

J'émets un **avis favorable** au projet de modification N°6 du PLUi de l'ancienne communauté de communes du canton de Rocheservière.

Fait au Perrier, le 29 décembre 2025

A handwritten signature consisting of several intersecting and overlapping lines, forming a stylized 'J' or 'G' shape.