



# **TERRES DE MONTAIGU**

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

**Rapport du commissaire enquêteur  
Enquête publique.**

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

Commissaire enquêteur :

Jacques Dutour

## SOMMAIRE

<b>1 Généralités .....</b>	<b>3</b>
1.1 Objet de l'enquête.....	3
1.2 Présentation du projet .....	3
1.1 Cadre juridique .....	8
1.2 Composition du dossier soumis à enquête publique.....	8
<b>2 Organisation de l'enquête .....</b>	<b>10</b>
2.1 Désignation du commissaire enquêteur .....	10
2.2 Réunion avec le porteur de projet .....	10
2.3 Visite des lieux.....	10
2.4 Arrêté d'ouverture d'enquête .....	11
2.5 Modalités de l'enquête.....	11
2.6 Mesures de publicité .....	12
<b>3 Déroulement de l'enquête .....</b>	<b>14</b>
3.1 Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe).....	14
3.2 Avis des personnes publiques .....	14
3.3 Les permanences.....	15
<b>4 Analyse des observations .....</b>	<b>17</b>
4.1 Analyse quantitative .....	17
4.2 Analyse qualitative. ....	17
<b>5 Procès-Verbal de synthèse et mémoire en réponse.....</b>	<b>21</b>
<b>6 Rappel du projet .....</b>	<b>23</b>
<b>7 Conclusions motivées .....</b>	<b>25</b>
7.1 La procédure choisie. ....	25
7.2 Le dossier.....	25
7.3 Le déroulement de l'enquête .....	26
7.4 Concernant le secteur « Bois de Ville ».....	26
7.5 Concernant le secteur Codilab .....	27
7.6 Concernant le secteur de la « Vigne Rouge ».....	27
<b>8 Avis du commissaire enquêteur.....</b>	<b>29</b>

# 1 Généralités

## 1.1 Objet de l'enquête.

Modification N°6 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'ancienne communauté de communes du canton de Rocheservière.

La modification porte uniquement sur la commune de L'Herbergement. Il concerne 3 sites :

- Le quartier « Bois de ville », ex site Butagaz,
- L'ancien site de l'entreprise « Codilab »,
- La zone d'activité économique de la « Vigne Rouge ».

## 1.2 Présentation 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 12/02/2024
- 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).

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

- - 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 « Bois de Ville ».

Il s'agit de l'ancien site Butagaz qui a été démantelé et dépollué. Il a une superficie 'environ 5,2ha. 20 logements sont prévus, soit une densité d'environ 24 Log/ha dont 20% de logements sociaux.

Une OAP existe déjà, mais seulement pour 104 logements dont 12% de logements sociaux.

Pour permettre cette augmentation de densité,

- Le secteur actuellement dédié aux « quartiers pavillonnaires » proposera également des logements collectifs en R+2+attique.
- La hauteur maximale des constructions passe de 6m à 9m.



**Actuellement :**

- Le site Butagaz est entièrement démantelé.
- Au nord et à l'ouest une zone pavillonnaire,
- À l'est la voie ferrée Nantes La Roche sur Yon,
- Au sud une zone d'activités.



### L'Orientation d'Aménagement

- 2 accès depuis la rue des 4 chemins.
- Plus de 20 log/ha
- Conserver le boisement au NO
- Créer un merlon le long de la voie ferrée
- Créer des îlots de fraîcheur.
- Gérer les eaux pluviales avec la création de deux bassins de rétention
- Implantation de logements collectifs le long de la voie ferrée.

- Compenser au double de sa surface la zone humide

Ce secteur est situé en centre-ville de l'Herbergement. L'entrée piétonne se situe, à pied, à environ 300 mètres de la gare, favorisant ainsi les transports décarbonés.

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.



L'entreprise Codilab a déménagé. Elle s'est installée dans la zone d'activités des Marches de Bretagne à Montaigu-Vendée.

Le site est au cœur de quartiers pavillonnaires. Une étude de faisabilité urbaine a été lancée pour définir l'avenir du secteur. Elle n'a pas encore abouti.

*« Il n'est pas souhaité laisser la possibilité de nouvelles constructions sur le site et de maintenir à long terme d'une activité à vocation industrielle/artisanale sur ce site. »*

Cette modification du PLUi permettra :

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

- De réaliser une étude de faisabilité ciblée sur ce site stratégique, en centre-ville, situé près de la gare, afin de définir l'organisation de l'ensemble du quartier.
- De limiter le développement du site industriel au cœur d'un quartier pavillonnaire, afin de préserver la qualité de vie des habitants en évitant les nuisances supplémentaires.

#### **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 m<sup>2</sup>.

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

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

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

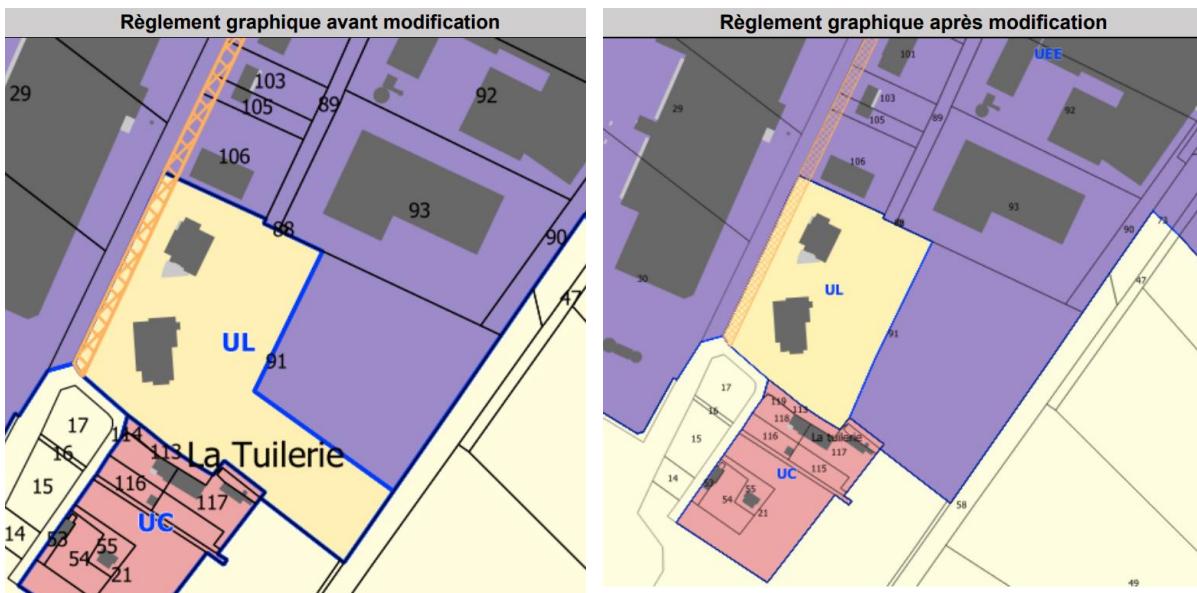
- Modification de zonage d'une zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics (UL) en zone urbaine à vocation économique d'équilibre (UEE).

La salle polyvalente communale « Aquarelle » et le restaurant scolaire de la commune sont situés à l'avant de la parcelle cadastrée ZX n°91, le long de la RD n°2763. La commune a suffisamment de foncier disponible sur cette partie pour permettre tout projet d'extension de ses équipements.

À la suite de difficultés d'acquisition de foncier sur d'autres secteurs classés à vocation économique sur la commune, Terres de Montaigu a décidé de réorienter le foncier disponible à l'arrière des équipements communaux pour agrandir la zone d'activités existante de La Vigne Rouge.

Le site aura pour vocation l'accueil de TPE et PME artisanales. Le service Développement Economique de Terres de Montaigu dispose de plusieurs contacts pour commercialiser une partie du foncier et répondre aux besoins d'entreprises locales qui souhaitent rester en proximité de leur clientèle cible.

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



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

- **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
1AUB	0,00	5,07	+5,07
1AUC	35,00	29,92	-5,07

## 1.1 Cadre juridique

Le projet de modification N°6 :

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.

## 1.2 Composition du dossier soumis à enquête publique

- I Notice explicative valant complément au rapport de présentation 110 pages
- II Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Pays de la Loire et des personnes publiques
  - 0. Page de Garde 1 page
  - 1. Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Pays de la Loire
    - 1 Information n°004746/KK AC PP du 29 septembre 2025 1 page
    - 2 Formulaire d'examen au cas par cas réalisé par la personne publique 18 pages

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

3	Auto-évaluation de la demande d'examen au cas par cas réalisé par la personne publique	2 pages
2.	Avis des personnes publiques	
1	Commune de Rocheservière	1 page
2	SCoT du Pays du Bocage Vendéen	1 page
3	Communauté de Vie et Boulogne	1 page
4	SCoT du Pays Yon et Vie	1 page
5	Conseil Départemental	1 page
6	SCoT du vignoble du Pays nantais	1 page
7	Chambre d'Agriculture de la Vendée	1 page
8	Vendée Eau	5 pages
III	Pièces administratives	
0.	Page de garde	1 page
1.	Note de présentation au titre de l'article R123-8 du Code de l'Environnement	21 pages
2.	Arrêté du Président n°ARRAE_2025_028 du 18 juillet 2025 prescrivant la modification	1 page
3.	Arrêté du Président n°ARRAE_2025_037 du 06 octobre 2025 actant absence d'autorisation environnementale	1 page
4.	Arrêté du Président n°ARRAE_2025_038 du 07 octobre 2025 portant ouverture de l'enquête publique.	
5.	Avis d'enquête publique	
6.	Annonces légales dans Ouest-France et Vendée Agricole	
1	Annonces légales du 31 octobre 2025	2 pages
2	Annonces légales du 21 novembre 2025	2 pages

## 2 Organisation de l'enquête

### 2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Le 12 septembre 2025, le Président de la communauté d'agglomération de Terres de Montaigu a sollicité le président du Tribunal Administratif de Nantes, pour obtenir la désignation d'un commissaire enquêteur.

Par décision du Tribunal Administratif de Nantes n°E25000199/85 du 17 septembre 2025, Monsieur Jacques DUTOUR a été désigné en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Philippe GAUBERT en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

### 2.2 Réunion avec le porteur de projet

- Le 2 octobre à 15h30, réunion en visioconférence avec madame Manon Leauté, chargée de planification à la direction urbanisme et habitat à Mon Espace Habitat  
Mise en place de toutes les modalités de l'enquête. (Dates, permanences, affichages, publicité, salle, registres, site Internet, ...)
- Le 13 octobre à 16h30 dans les locaux de la communauté de communes

En présence de :

- Damien Grasset 1<sup>er</sup> Vice-Président de Terres de Montaigu
- Manon Leauté, Typhaine Gabilleau et Raphaël Le Perron de Terres de Montaigu

Présentation du projet, ses objectifs, ses modalités, son insertion avec les documents supérieurs (SCoT, PLH)

- Le 12 novembre à mon Espace Habitat Montaigu-Vendée.

Vérification, signature et émargement des dossiers papier et des registres.

### 2.3 Visite des lieux

- Le 13 octobre à 15h,  
Présentation des trois sites par madame Manon Léauté. Passage à la mairie de L'Herbergement. Prise de contact avec madame la Maire et le personnel de la mairie.
- Le 12 novembre  
Passage sur les trois sites. Etude de la déserte routière du secteur de la Vigne rouge. Analyse de la proximité de la voie ferrée sur le projet de l'OAP Bois de Ville. Les affiches réglementaires sont bien visibles dans chacun des sites.

## 2.4 Arrêté d'ouverture d'enquête

Le président de la communauté d'agglomération Terres de Montaigu est l'autorité compétente pour organiser la présente enquête publique.

L'arrêté n°ARRAE\_2025\_038 du 7 octobre 2025 comprend 10 articles précisant :

- L'objet et la durée de l'enquête
- La publicité et l'affichage
- Le déroulement de l'enquête
- La désignation du commissaire enquêteur
- Les permanences du commissaire enquêteur
- Les informations complémentaires
- La clôture de l'enquête
- Le rapport et les conclusions
- La décision à prendre au terme de l'enquête
- L'exécution

## 2.5 Modalités de l'enquête.

- Durée de l'enquête publique : du mardi 18 novembre 2025 à 9h00 au mercredi 03 décembre 2025 à 17h30 inclus soit, une durée de 16 jours consécutifs.
- Siège de l'enquête publique : Mon Espace Habitat - Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération, 15 Place du Champ de Foire - Montaigu – 85600 MONTAIGU-VENDÉE.
- Le public peut prendre connaissance du dossier :
  - Sur le site Internet de Terres de Montaigu ([www.terresdemontaigu.fr](http://www.terresdemontaigu.fr)), sur celui de la commune de l'herbergement ([www.lherbergement.fr](http://www.lherbergement.fr))
  - En version papier à la mairie de l'herbergement, et à Mon Espace Habitat.
  - En version numérique sur un poste informatique à Mon Espace Habitat.
  - Le public pourra déposer ses observations
    - Sur des registres papier en mairie de l'Herbergement et à Mon Espace Habitat.
    - - Par courrier adressé à : Monsieur le commissaire enquêteur Mon Espace Habitat - Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération 15 Place du Champ de Foire - Montaigu - 85600 MONTAIGU-VENDEE

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

- - Par courriel à l'adresse suivante : [plui@terresdemontaigu.fr](mailto:plui@terresdemontaigu.fr) en rappelant la référence « Enquête publique – Modification n°6 PLUi CCCR ».

Les observations transmises sur les registres papier, par courrier ou par courriel seront consultables en mairie de L'Herbergement et Mon Espace Habitat et sur les sites internet de la commune de L'Herbergement et de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération, dans les meilleurs délais et pendant toute la durée de l'enquête. Les observations et propositions du public pourront être communiquées à toute personne, à ses frais, qui en fait la demande durant toute la durée de l'enquête.

Les données personnelles, type adresse postale, adresse mail, téléphone seront masquées. Seuls les noms, prénoms et texte de l'observation resteront visibles, excepté pour les contributions anonymes.

- Permanences :

Le commissaire enquêteur recevra en personne les observations écrites et/ou orales du public en mairie de L'Herbergement (21 place de l'Eglise – 85260 L'HERBERGEMENT), les :

- Mardi 18 novembre 2025 de 9h00 à 12h00,
- Vendredi 28 novembre 2025 de 14h30 à 17h30
- Mercredi 03 décembre 2025 de 14h30 à 17h30.

## 2.6 Mesures de publicité

### 2.6.1 Publications Légales

L'avis d'enquête publique a été publié :

- Le 31 octobre dans :
  - Ouest France édition de la Vendée
  - La Vendée Agricole
- Le 21 novembre dans :
  - Ouest France édition de la Vendée (Support papier)
  - La Vendée Agricole (Support papier)

### 2.6.2 Affichage

L'avis a été affiché à l'Hôtel d'agglomération, à Mon Espace Habitat à partir du 16 octobre.

Des affiches jaunes ont été disposées à partir du 30 octobre 2025 :

- La borne d'affichage extérieur de l'Hôtel d'agglomération format A4

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

- Le panneau d'affichage intérieur de Mon Espace Habitat format A4
- Affichage extérieur de Mon Espace Habitat format A2
- Dans le hall de la mairie de l'Herbergement
- Sur le panneau d'affichage de la mairie
- Dans le Hall des sports
- Sur les lieux concernés par l'enquête à savoir
  - Devant la salle aquarelle
  - 2 devant le site Butagaz
  - Rue des bois de ville
  - Rue de la Fontaine

### 2.6.3 Autres moyens

- Site Internet de la communauté d'agglomération Terres de Montaigu à partir du 16 octobre.
- Site Internet de la commune de l'Herbergement à partir du 16 octobre
- Panneau électronique de la commune de l'Herbergement à partir du 16 octobre
- Page Facebook et Instagram de la commune à partir du début de l'enquête

### **3 Déroulement de l'enquête**

#### **3.1 Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)**

Le 29 septembre 2025, la MRAe émet un avis tacite favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

#### **3.2 Avis des personnes publiques**

- Commune de Rocheservière
  - Pas d'observation
- SCoT du Pays du Bocage Vendéen
  - Pas de remarque technique particulière
- Communauté de Vie et Boulogne
  - Pas d'observation à formuler
- SCoT du Pays Yon et Vie
  - Le syndicat mixte n'a pas de remarque à formuler à ce projet
- Conseil Départemental de la Vendée
  - La commune a sollicité le département au sujet d'éventuels transferts de voiries communales vers le domaine public départemental, dont fait partie la rue des quatre-chemins. Dans l'hypothèse où ce transfert se confirme il conviendrait que les accès envisagés sur cette rue pour le nouveau quartier résidentiel bénéficient de conditions de visibilité satisfaisantes.  
Concernant les modifications proposées pour la ZAE de la « Vigne Rouge » il est évoqué un redimensionnement de l'accès existant depuis le « tourne à gauche » de la RD 2763. Les modifications et/ou adaptations correspondantes sur le domaine public départemental devront être soumises à l'avis préalable du service gestionnaire.  
Le Département émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte de l'observation ci-dessus.
- SCoT du vignoble du Pays nantais
  - La commission SCoT n'a pas de remarque sur le projet de modification.
- Chambre d'Agriculture de la Vendée
  - Le projet de modification n'appelle pas d'observation de la part de la chambre.
- Vendée Eau

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

Vendée Eau rappelle les servitudes qui doivent être annexées dans les documents d'urbanisme.

Il joint une carte sur laquelle figure une conduite d'eau de 350mm en acier. Le tracé de son parcours jouxte le quartier « Bois de Ville »

En conclusion, il précise ne pas émettre de remarque sur ce projet de modification du PLUi.

- D'autres PPA ont été contactées, mais n'ont pas transmis d'avis :

L'Etat, la DDTM, le Conseil Régional, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, la Chambre de commerce et d'Industrie, les communes de l'Herbergement, de Montéverd, de Saint Philbert de Bouaine, de la Planche, de Montbert, de Géneston, de Saint Colomban, de Corcoué sur Logne, de Vieillevigne, de Légué, des Lucs sur Boulogne, des Brouzils, de Montaigu-Vendée, de Saint Denis la Chevasse, de Clisson Sèvre et Maine Agglo, de la communauté de communes de Saint Fulgent-Les Essarts, du PETR du Pays de Retz, du Syndicat Grand Lieu Estuaire, de l'EPT du bassin de la Sèvre nantaise, du CAUE, de Vendée Logement, de Vendée Habitat, de ADILE Vendée, du SyDEV, de SNCF immobilier, de Vinci Autoroutes, de la SAFER des Pays de la Loire.

### **3.3 Les permanences**

La salle utilisée pour les permanences est tout à fait adaptée. Elle est accessible aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR). L'accueil du public est réalisé par le personnel communal.

#### **3.3.1 Mardi 18 novembre 2025 de 9h00 à 12h00**

Test de l'adresse courriel. Elle est opérationnelle.

Le dossier est facilement consultable en ligne.

Aucune personne n'est venue pendant la permanence.

#### **3.3.2 Vendredi 28 novembre de 14h30 à 17h30**

Cinq personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur. Toutes venaient pour des renseignements. Deux personnes avaient une demande à présenter, mais celle-ci concerne un village non concerné par la présente modification.

Aucune observation déposée.

#### **3.3.3 Mercredi 03 décembre de 14h30 à 17h30**

Trois personnes sont venues pour rencontrer le commissaire enquêteur.

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

- L'une venait s'assurer que sa maison n'était pas concernée par le projet
- Madame Raynaud, propriétaire des murs de l'ex entreprise Codilab a manifesté son opposition au projet PAPAG sur sa propriété. Elle était accompagnée par un ami spécialiste de l'urbanisme et parlait au nom de l'autre propriétaire, monsieur Bossis. Elle a rédigé une observation sur le registre, et déposé un document d'une page.

## 4 Analyse des observations

### 4.1 Analyse quantitative

8 personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur. Essentiellement pour obtenir un renseignement.

1 observation a été recueillie sur le registre de l'Herbergement avec remise d'un document d'une page.

0 observations sur le registre de « Mon Espace Habitat »

0 courriel reçu.

0 courrier reçu

### 4.2 Analyse qualitative.

#### 4.2.1 Observations du public.

Observation remise sur le registre de l'Herbergement.

- **Ancien site Codilab**

Madame Raynaud s'exprime également pour monsieur Bossis, l'autre co-propriétaire.

Dans leurs observations orale, écrite et dans le document joint, tout d'abord ils rappellent l'historique

- En 2002, ils ont repris le site et ont fondé Codilab, une entreprise du secteur de la pharmacie. Ils ont embauché le personnel de l'ancienne usine de chaussons. Ils ont cédé à la commune 4000m<sup>2</sup> de terrain, pour un euro symbolique, afin d'installer la bibliothèque.
- L'entreprise a prospéré et en 2017, ils l'ont revendue, mais ont conservé la propriété foncière du site.
- En 2024 Codilab s'est installé sur la zone des marches de Bretagne.
- Récemment, ils ont retrouvé un nouveau locataire avec lequel un bail 3/6/9 a été signé.

Ils regrettent de ne pas avoir été associés à l'avenir du secteur pour lequel, ils développent n attachement sentimental.

Le site leur coûte pour sa maintenance environ 4000€ par mois. Il est impensable de laisser les locaux vide et de se priver des revenus locatifs.

Ce PAPAG ajoute de fortes contraintes et rend difficile de trouver de nouveaux locataires.

Ils considèrent que cette servitude est une atteinte au droit de propriété.

En conséquence, ils s'opposent à cette mesure.

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

Néanmoins, ils terminent leur propos par :

*« C'est pourquoi nous restons dans les années à venir tout à fait prêt à envisager avec la collectivité une mutation concernée de ce site stratégique en centre-ville et à proximité de la gare. Tout en y préservant une valeur foncière en corrélation avec cet aspect stratégique. »*

### Que leur répondez-vous ?

#### Réponse du Maître d'ouvrage

L'instauration d'un périmètre d'attente de projet (PAPAG) n'empêche pas la location des bâtiments du site. Il ne permet pas à celui-ci de s'étendre davantage afin de ne pas générer de nuisances supplémentaires et de risques pour la population avoisinante.

Le PAPAG permet à la commune de pouvoir définir un projet de requalification de son centre-bourg, en témoigne l'étude de faisabilité en cours (annexe à la notice valant compléments au rapport de présentation).

La commune de L'Herbergement prévoit des échanges avec le propriétaire du site sur la mutation de celui-ci.

**Le commissaire enquêteur observe que les deux parties (Les propriétaires et la collectivité) sont prêtes à discuter et à travailler pour aménager ce secteur au mieux.**

### 4.2.2 Les observations des PPA et du commissaire enquêteur.

#### • **Concernant le secteur « Bois de Ville »**

- Dans l'étude des incidences, le dossier relève l'absence de nuisance sonore et du coup, ne prévoit aucune mesure spécifique. Pour cela, il s'appuie sur l'annexe 5.6 du PLUi. Or celle-ci, ne concerne que les infrastructures routières. Ce quartier est bordé par une voie ferrée, sur laquelle plus de 40 trains circulent dans la journée. C'est indéniablement une source de nuisance sonore.

Certes, le projet évoque la création d'un merlon paysagé. Mais, la hauteur maximale des constructions passe de 6m à 9m. Pour les étages les plus élevés, le merlon ne suffira pas, et cette nuisance risque d'être prégnante.

### Prévoyez-vous des mesures complémentaires sur ce point ?

#### Réponse du Maître d'ouvrage

Le quartier des « Bois de Ville » est grevé d'une servitude d'utilité publique T1 « Voies ferrées » sur une bande d'environ 34 mètres depuis le foncier propriété de la SNCF. Dans le cadre de la demande de Permis d'Aménager qui sera déposée par la commune de L'Herbergement en 2026, la SNCF sera consultée et pourra réaliser les recommandations nécessaires au projet.

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

La commune a déjà réalisé un merlon pour limiter les impacts liés aux bruits. Par ailleurs, aucun bâtiment programmé n'est prévu d'être implanté dans le périmètre de la servitude T1.

Enfin, la réglementation actuelle de la construction contraint à une isolation performante des logements. La commune veillera par ailleurs 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 commissaire enquêteur estime que les mesures proposées permettront de limiter de façon importante la nuisance sonore.**

- Le département de la Vendée émet une réserve à son avis favorable. Il Rappelle que les accès envisagés pour ce nouveau quartier doivent bénéficier de conditions de visibilité satisfaisantes.

### **Que lui répondez-vous ?**

#### [Réponse du Maître d'ouvrage](#)

Le projet d'aménagement envisage la réalisation de deux accès véhicules sur la rue des Quatre Chemins (dont un est déjà existant). Il est rappelé que l'OAP initiale (créeée en 2019) prévoyait un accès depuis la rue de la Clairière, qui a été supprimé afin de créer une liaison douce vers les quartiers pavillonnaires existants et ainsi limiter les nuisances liées à la création de ce nouveau quartier d'habitat.

La commune de L'Herbergement et Terres de Montaigu travailleront les accès au quartier en concertation avec les services du Département de la Vendée.

**Le commissaire enquêteur prend acte.**

#### **• Concernant le secteur de la « Vigne Rouge ».**

Le commissaire enquêteur se joint à la demande du département de la Vendée concernant les accès à ce site.

Sur l'accès à la future zone d'activité, le dossier précise :

« *Le site dispose de deux accès existants :*

- un depuis la RD n°2763, le long de la salle « Aquarelle » et du restaurant scolaire,*
- un depuis la rue de la Vigne Rouge.*

*Le projet d'aménagement du site prévoit un accès à celui-ci par l'accès existant desservant les équipements communaux depuis la RD n°2763, accompagnée d'une voirie interne. L'accès au site ne se fera pas depuis la rue de La Vigne Rouge. L'accès existant depuis la RD n°2763 sera redimensionné pour permettre le croisement des poids-lourds et mutualisé pour l'ensemble de ces activités. L'accueil de véhicules est déjà réalisé sur des temps différents : la salle*

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

*Aquarelle plutôt en soirée et les weekends, le restaurant scolaire le midi en semaine contrairement aux activités artisanales ciblées sur le site. »*

Le département de la Vendée signale que les modifications et/ou adaptations sur le domaine public départemental lui doivent lui être soumises, afin qu'il puisse donner un avis.



Le commissaire enquêteur s'interroge sur la mutualisation de cette voie d'accès. Le restaurant scolaire doit bientôt accueillir une crèche. La cohabitation entre les poids lourds et les véhicules légers peut poser un problème.

Les flux entre tous ces véhicules demandent une régulation. Ceci afin d'éviter les conflits d'usage.

Le dossier ne fournit que peu de renseignements sur ce point.

### **Comment s'organise ce redimensionnement de voirie ?**

#### **Comment garantir la sécurité ?**

#### **Réponse du Maître d'ouvrage**

La rue de la Vigne Rouge est actuellement une impasse. Créer un accès à l'extension de la zone d'activités depuis cette impasse générera des aménagements de la voirie et de gestion de la défense contre l'incendie trop importants, ainsi que le déplacement du poste de transformation électrique situé sur la parcelle cadastrée ZX n°88.

Le partage de l'accès entre les équipements publics communaux et l'extension de la zone d'activités ne créera pas de conflits de circulation car les flux ne seront pas réalisés sur les mêmes tranches horaires. En effet, la salle Aquarelle est essentiellement utilisée le week-end et le restaurant scolaire actuel uniquement le midi en semaine. Les entreprises cibles de la future zone d'activités sont des activités artisanales ou de production, sans pour autant être des industries. Terres de Montaigu n'envisage pas de commercialiser les lots à des entreprises qui fonctionneront en 2\*8 ou le week-end. Néanmoins, la voie d'accès existante sera reprise et élargie pour permettre de sécuriser l'accès et de faciliter les flux.

Concernant la demande du Conseil Départemental, Terres de Montaigu interrogera les services concernés dans le cadre du dépôt de la demande de Permis d'Aménager.

**Le commissaire enquêteur prend acte.**

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

## 5 Procès-Verbal de synthèse et mémoire en réponse.

Le PV de synthèse a été remis en main propre et commenté dans les locaux de Terres de Montaigu le 10 décembre 2025

Le maître d'ouvrage a transmis sa réponse, par voie numérique et par courrier recommandé, le 24 décembre 2025. Le commissaire enquêteur l'a reçu le 26 décembre.

Fait au Perrier, le 29 décembre 2025

A handwritten signature in black ink, appearing to read "J. P. [illegible]" followed by a date.