

Département de la Vendée

## Enquête publique

portant sur

la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme  
Intercommunal (PLUI) de l'ancienne Communauté de  
communes Terres de Montaigu

Du 13 juin au 28 juin 2023



*Schéma du pôle d'échanges Multimodal de la gare de Montaigu-Vendée*

## Deuxième partie : Conclusions et avis du commissaire enquêteur

## **Objet de l'enquête**

La procédure de modification du PLUi porte sur l'aménagement du quartier de la gare, la correction d'une erreur matérielle rue de la Brèche, de la modification de zonage parc du val d'Asson, des modifications diverses sur les hauts de Montaigu, la création d'un emplacement réservé n°78, et les modifications du règlement écrit des zones urbaines à vocation économique.

## **Le projet mis à l'enquête**

Faire de la gare une porte d'entrée du territoire

Le quartier de la gare est au cœur des enjeux de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération et de la ville de Montaigu-Vendée. La diversité des nouveaux enjeux impulsés par la réalisation du pôle d'Echanges Multimodal de la gare de Montaigu-Vendée amène les deux collectivités à porter un projet à forte mixité.

Le secteur des hauts de Montaigu correspond au périmètre de renouvellement urbain d'un quartier qui comprend une forte proportion de logement sociaux ainsi que des équipements publics importants. Afin de prendre en compte les évolutions attendues sur le secteur des hauts de Montaigu, les principes d'aménagement des secteurs A,B,C,D sont modifiés et un nouveau secteur A Bis est créé.

## **L'enquête**

Par décision n° E23000062/85 en date du 14 avril 2023, le Président du tribunal administratif de Nantes m'a désigné comme commissaire enquêteur pour mener cette enquête.

L'enquête s'est déroulée conformément aux modalités définies par le Président Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération, dans son arrêté n° ARRAE\_2023\_012 du 5 mai 2023 .

La publicité a été réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

- Par voie de presse les 26 mai et 16 juin 2023, dans Ouest France et Vendée agricole.
- Par voie d'affiches au siège de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération, à mon espace habitat, en mairie de Montaigu-Vendée et en mairie déléguée de Boufféré (Montaigu-Vendée) et sur les lieux concernés par l'enquête.
- Sur les sites internet de la commune de Montaigu-Vendée et de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération.

L'enquête s'est déroulée normalement du 13 juin au 28 juin 2023, le public a pu se rendre aux 2 permanences fixées le jour d'ouverture de l'enquête (13 juin) et le jour de clôture de l'enquête (28 juin), et consulter le dossier au siège de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération, à mon espace habitat pendant toute la durée de l'enquête.

Le registre d'enquête était disponible à mon espace habitat pour y recueillir les observations du public, ainsi que sur une adresse internet dédiée.

Au total **9** observations ont été enregistrées.

- 3 observations ont été déposées sur le registre d'enquête (MEH-01 à MEH-03)
- 4 observations ont été enregistrées par courriel (COURRIEL-01 à COURRIEL-04)
- 2 Observations ont été enregistrées par courrier (COURRIER-01 à COURRIER-02)

Les réponses de Terres de Montaigu à ces observations, figurent dans le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse que j'ai repris intégralement dans mon rapport.

## **Conclusions motivées**

L'enquête publique s'est déroulée dans de très bonnes conditions matérielles et relationnelles.

Les 9 observations recueillies ont généré 36 questions, toutes relatives aux différents points de modification du PLUi, sujet de l'enquête.

Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération a répondu de manière détaillée et pertinente à toutes les questions des contributeurs.

Le nouveau quartier de la gare, porte d'entrée de la ville de Montaigu-vendée, concentrera des activités économiques compatibles avec une vie de quartier et la présence de logements.

La reconversion de la zone d'activités du quartier nord de la gare, permettra l'installation d'une grande diversité de destinations : Bâtiments tertiaires, un hôtel, un restaurant à thème, activité multisports/loisirs comprenant de la restauration, des logements.

Les modifications prévues sur le secteur des hauts de Montaigu, favoriseront l'accueil d'habitat collectif et individuel, et respecteront les densités et les règles de mixité sociale énoncées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Suite à l'ajout du secteur A Bis, la surface de OAP passe de 6ha à 7 ha, ce qui a pour effet d'augmenter le nombre de logements initialement prévu de 200 à 240.

Pour pouvoir offrir des logements plus adaptés (plain-pied) à la demande, notamment pour des personnes âgées, le nombre d'étages minimal et maximal des logements de type maisons de ville/logements individuels groupés, a été revu à la baisse sur le secteur A.

Le déménagement des écoles Jules Verne, favorisera l'accueil de logements dans la continuité du secteur A.

La proximité du restaurant scolaire et l'aménagement existant pour l'accueil des cars scolaires favorisent de manière évidente le projet de repositionnement des écoles maternelles et élémentaires Jules Verne, sur le secteur D.

La ville de Montaigu-Vendée renonce à l'emplacement réservé n°61, ce qui permettra la réalisation d'un cabinet de kinésithérapie sans aucune incidence sur le stationnement dans le secteur.

Des arbres remarquables dans différents secteurs, ainsi qu'un petit espace boisé ont été identifiés et seront conservés, selon leur état sanitaire.

A proximité de l'autoroute, desserte routière, desserte en réseaux, la création de l'emplacement réservé n°78 pour la construction d'une station multi-énergie offrira aux entreprises de transports, des solutions de mobilités décarbonées et répondra aux attentes des entreprises vendéennes et ligériennes.

## **Avis du commissaire enquêteur**

A la lecture,

Du dossier de l'enquête et son déroulement,

Des observations déposées et les éléments de réponse apportés par Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération,

Mes conclusions motivées,

J'émet un **avis favorable, sans réserve**, au projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu

Fait à Montaigu-Vendée le 26 juillet 2023



Gérard SPANIER

Commissaire Enquêteur