

## MODIFICATION n°4

du Plan Local d'Urbanisme intercommunal  
de l'ancienne Communauté de communes  
du Canton de Rocheservière

### NOTICE VALANT COMPLÉMENT AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Exposé des motifs des changements  
apportés et dispositions règlemen-  
taires avant/après

Procédures	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	16/12/2015	26/11/2018	14/10/2019
Révision allégée n°1	16/11/2020	28/03/2022	06/02/2023
Modification simplifiée n°1	24/03/2021	/	28/06/2021
Modification n°1	03/03/2022	/	12/02/2024
Modification n°2	09/09/2022	/	26/06/2023
Modification n°3	14/06/2023		12/02/2024
<b>Modification n°4</b>	<b>21/05/2024</b>	/	

# SOMMAIRE

<b>1. PRÉSENTATION DU TERRITOIRE .....</b>	<b>3</b>
<b>2. LE CONTEXTE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°4 DU PLUI .....</b>	<b>6</b>
2.1. LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION N°4 DU PLUI .....	6
2.2. LE CONTENU DE LA MODIFICATION N°4 DU PLUI.....	7
2.3. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°4 DU PLUI.....	9
2.4. LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUTAIRES AU PLUI .....	10
<b>3. PRESENTATION DES EVOLUTIONS DU PLUI.....</b>	<b>15</b>
3.1. RUE JEAN XXIII – COMMUNE DE MONTREVERD .....	15
3.2. ROUTE DE MONTAIGU – COMMUNE DE MONTREVERD .....	56
<b>4. CONCLUSION.....</b>	<b>64</b>
4.1. BILAN DES SURFACES MODIFIEES .....	64
<b>5. ANNEXES .....</b>	<b>65</b>
5.1. ARRETE DE PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N°4 .....	65

# 1. PRÉSENTATION DU TERRITOIRE

## Carte d'identité

Située au nord-est du département de la Vendée, limitrophe de la Loire-Atlantique et du Maine-et-Loire, Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération est constituée de 10 communes.



## La situation géographique de Terres de Montaigu

Les communes qui composent Terres de Montaigu sont : La Bernardière, La Boissière-de-Montaigu, La Bruffière, Cugand, L'Herbergement, Montaigu-Vendée (communes déléguées de Boufféré, La Guyonnière, Montaigu, Saint-Georges-de-Montaigu et Saint-Hilaire-de-Loulay), Montréverd (communes déléguées de Mormaison, Saint-André-Treize-Voies et Saint-Sulpice-le-Verdon), Rocheservière, Saint-Philbert-de-Bouaine et Treize-Septiers.

## Compétences

Terres de Montaigu dispose de **différentes compétences** détaillées dans ses statuts.

## Portrait et stratégie

Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération a été créée au 1er janvier 2022. Elle est issue de Terres de Montaigu, Communauté de communes Montaigu-Rocheservière créée au 1er janvier 2017, ayant regroupée les 2 anciennes communautés de communes du territoire : la Communauté de communes Terres de Montaigu (36 774 habitants en 2021) et la Communauté de communes du Canton de Rocheservière (14 568 habitants en 2021).

Le territoire compte une superficie de 383 km<sup>2</sup> et connaît une **croissance démographique importante et continue**, portée pour moitié par le solde migratoire. En moyenne, plus de 506 habitants supplémentaires par an arrivent sur le territoire entre 2010 et 2016.

En 2021, Terres de Montaigu a atteint les 50 000 habitants. Ce seuil démographique lui a permis de devenir communauté d'agglomération au 1er janvier 2022. Les études prospectives de l'INSEE laissent envisager une population de 54 446 habitants d'ici 2025, et de 64 809 habitants d'ici 2040.

La population de Terres de Montaigu se caractérise par sa jeunesse : un tiers de la population a de moins de 25 ans. La population vieillissante est donc minoritaire mais, comme sur le plan national, tend à croître ; avec plus de 100 habitants de plus de 75 ans chaque année.

Terres de Montaigu constitue également un **pôle économique majeur** du Sud-Loire. Le territoire est reconnu pour son dynamisme économique qui en fait un bassin d'emploi très attractif (taux d'activité de 92%), avec plus de 2 600 entreprises implantées sur le territoire et près de 21 000 emplois.

Ce dynamisme économique tant endogène qu'exogène est principalement dû à un esprit d'entreprise solidement ancré, qui a permis le développement de plusieurs fleurons de l'industrie : Sodebo (leader français de la pizza et du sandwich), VMI (leader européen du pétrin pour la cosmétique et l'agroalimentaire), Defontaine (leader de la couronne d'orientation et du roulement pour l'aéronautique, l'automobile et l'éolien). Le dynamisme économique local est également favorisé par la très bonne accessibilité du territoire (gare, autoroute) et par l'attractivité de l'agglomération nantaise.

Ce dynamisme industriel a généré depuis plusieurs années une forte croissance des activités de services (+ 13.3 % d'emplois entre 2010 et 2016), faisant de Terres de Montaigu, un pôle tertiaire en plein développement.

L'agglomération de Montaigu-Vendée assure des fonctions de centralité et exerce une aire d'influence sur les autres communes en regroupant les établissements scolaires (4 collèges, 2 lycées) et de formation supérieure (près de 11 000 scolaires et étudiants), l'hôpital, le théâtre, la piscine, les services et équipements publics et les centres commerciaux. Le développement autour de Montaigu-Vendée se distingue par son caractère multipolaire. La variété et la qualité des équipements présents sur le territoire font de Terres de Montaigu, un pôle majeur dans le Pays du Bocage Vendéen.

La **qualité du cadre de vie** concourt également à l'attractivité du territoire, en proposant une vie « à la campagne ». Avec son paysage sculpté par les rivières, le territoire regorge d'un patrimoine naturel et historique mais il est cependant confronté à des problèmes de mobilité et de logement du fait du développement rapide qu'il connaît.

Enfin, si Terres de Montaigu aime innover et est résolument tourné vers l'avenir, ce territoire est profondément attaché à préserver ses racines rurales (la nature des sols des parcelles cadastrées est à 78% à dominante de type agricole), ses valeurs de solidarité, de simplicité et de convivialité incarnées par le **très riche tissu associatif local**.

## Urbanisme

Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération dispose de deux documents d'urbanisme intercommunaux correspondant aux **deux Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi)** élaborés par les deux anciennes Communautés de communes, avant leur fusion au 1<sup>er</sup> janvier 2017 :

- L'**ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu**, composée de 6 communes : La Bernardière, La Boissière-de-Montaigu, La Bruffière, Cugand, Montaigu-Vendée (la commune nouvelle regroupe les communes déléguées de Boufféré, La Guyonnière, Montaigu, Saint-Georges-de-Montaigu et Saint-Hilaire-de-Loulay) et Treize-Septiers, dispose d'un **PLUi approuvé le 25 juin 2019**.

Depuis son approbation, il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	09/02/2015	29/10/2018	25/06/2019
Modification n°1	10/01/2020	/	22/02/2021
Révision allégée n°1	16/11/2020	28/03/2022	06/02/2023
Révision allégée n°2	22/02/2021	14/04/2021	28/09/2021
Modification n°2	03/03/2022	/	12/02/2024
Modification n°3	10/01/2023	/	25/09/2023
Modification n°4	11/10/2023	/	
Révision allégée n°3	13/11/2023	12/02/2024	
Modification n°5	21/05/2024	/	

- L'**ancienne Communauté de communes du Canton de Rocheservière**, composée de 4 communes : L'Herbergement, Montréverd (la commune nouvelle regroupe les communes déléguées de Mormaison, Saint-André-Treize-Voies et Saint-Sulpice-le-Verdon), Saint-Philbert-de-Bouaine et Rocheservière, dispose d'un **PLUi approuvé le 14 octobre 2019**.

Depuis son approbation, il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	16/12/2015	26/11/2018	14/10/2019
Révision allégée n°1	16/11/2020	28/03/2022	06/02/2023
Modification simplifiée n°1	24/03/2021	/	28/06/2021
Modification n°1	03/03/2022	/	12/02/2024
Modification n°2	09/09/2022	/	26/06/2023
Modification n°3	14/06/2023	/	12/02/2024
<b>Modification n°4</b>	<b>21/05/2024</b>	/	



## 2. LE CONTEXTE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°4 DU PLUI

### 2.1. LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION N°4 DU PLUI

La présente procédure de modification concerne le **PLUi de l'ancienne Communauté de communes du Canton de Rocheservière**, et plus **spécifiquement la commune de Montréverd**.

Montréverd est une commune de 3 854 habitants (INSEE - population légale 2021 au 1<sup>er</sup> janvier 2024) qui s'étend sur 44,88 km<sup>2</sup>. Montréverd est une commune vendéenne rurale, abritant une **population relativement jeune** et une **vie associative très dynamique**.

*Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération*



## 2.2. LE CONTENU DE LA MODIFICATION N°4 DU PLUI

### I – OBJETS DE LA MODIFICATION N°4 DU PLUI

La procédure de modification n°4 du PLUI de l'ancienne Communauté de communes du Canton de Rocheservière porte sur :

- **Rue Jean XXIII – Commune de Montréverd (commune déléguée de Mormaison) :**
  - Modification de zonage d'un site actuellement classé en zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics (ULp) en zones urbaines à vocation d'habitat (UA et UC) ;
  - Transformation du secteur d'intérêt patrimonial en bâtiment remarquable ;
  - Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Rue Jean XXIII » ;
  - Modification de l'objet de l'Emplacement Réservé n°22.
  
- **Route de Montaigne – Commune de Montréverd (commune déléguée de Saint-André-Treize-Voies) :**
  - Modification de zonage d'une parcelle classée en zone urbaine à vocation économique (UEP) en zone urbaine à vocation d'habitat (UC), permettant la correction d'une erreur matérielle.



## II – INSERTION DE LA MODIFICATION N°4 DANS LES ORIENTATIONS DU PADD DU PLUI

Le projet de modification n°4 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 :

### II. MAINTENIR UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE ET HARMONIEUX DU TERRITOIRE EN S'APPUYANT SUR LES SPECIFICITES LOCALES

#### C - Renforcer la centralité des bourgs

##### 1. Favoriser la densification urbaine des bourgs

##### ➤ Produire un nombre minimum de logements au sein des enveloppes urbaines

Les objectifs chiffrés sont les suivants :

- **Pour les pôles urbains structurants et d'appui (Rocheservière, Saint-Philbert-de-Bouaine et L'Herbergement) :** produire au minimum **30%** des logements au sein des enveloppes urbaines des bourgs.
- **Pour le pôle de proximité (Montréverd) :** produire au minimum **28%** des logements au sein des enveloppes urbaines des bourgs.

### III. MAINTENIR UNE DYNAMIQUE DE CROISSANCE DE LA POPULATION SUR L'ENSEMBLE DES COMMUNES DU TERRITOIRE EN METTANT EN ŒUVRE UNE POLITIQUE DE L'HABITAT ADAPTEE ET EQUILIBREE

#### A - Atteindre environ 17 000 habitants en 2029

Pour atteindre l'objectif du SCoT, il s'agit d'accueillir environ 2860 habitants supplémentaires, soit une augmentation d'environ 20% de la population pour la période 2019-2029, répartis ainsi :

<b>Pôles</b>	<b>Répartition de l'objectif d'accueil de nouveaux habitants (période 2019-2029)</b>	<b>Nombre de nouveaux habitants (période 2019-2029)</b>
<i>Pôle urbain structurant de Rocheservière</i>	27%	772 (77/an)
<i>Pôles d'appui de L'Herbergement et Saint-Philbert-de-Bouaine</i>	52%	1487 (149/an)
<i>Pôle de proximité de Montréverd</i>	21%	600 (60/an)

Le PLUi fixe un **objectif équivalent au SCoT** en prévoyant l'accueil de 600 nouveaux habitants pour la commune de Montréverd sur la période 2019-2029, soit environ **60 habitants par an**.

#### B - Relancer la construction de logements

Pour atteindre l'objectif du SCoT, le PLUi prévoit la production de **134 logements** neufs par an sur l'ensemble de l'ancienne Communauté de Communes.

##### 3. Produire une offre diversifiée et adaptée aux besoins de la population

L'utilisation d'orientations d'aménagement ou de dispositions réglementaires permettra de faciliter la mise en œuvre de cette orientation, à travers notamment le développement de la mixité et une recherche de diversification des formes urbaines dans les opérations. Cette diversification sera également soucieuse de faciliter les nouveaux modes d'habitat.



## 2.3. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°4 DU PLUi

La présente procédure d'évolution du PLUi ne rentre pas dans le champ d'application de la révision (article L.153-31 du Code de l'urbanisme), puisqu'elle :

- Ne change pas les orientations du PLUi.
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, la présente procédure relève du champ d'application de la modification puisqu'elle a pour objet de faire évoluer le rapport de présentation, le règlement graphique et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLUi, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi.

La procédure de modification est régie par les **articles L153-36 à L153-44 du Code de l'urbanisme**.

Ainsi, la procédure de modification n°4 du PLUi de l'ancienne Communauté de communes du Canton de Rocheservière a été prescrite par arrêté du Président n° ARRAE\_2024\_023 en date du 21 mai 2024 (annexe 1).

Au regard de l'**article L122-4 du Code de l'environnement** et de l'analyse menée dans le cadre de cette procédure, il s'avère que la procédure de modification est soumise à un **examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable** en application des articles R104-33 à R104-37 du Code de l'urbanisme. Conformément à l'**article R104-12 du Code de l'urbanisme**, l'examen au cas par cas ne s'applique pas « aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L.153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle. »

Ainsi, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Pays de la Loire sera consultée et disposera de 2 mois pour donner son avis conforme et jauger de l'opportunité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la procédure.

Ensuite, une enquête publique permettra d'informer et de prendre en compte les observations et propositions de la population, avant son approbation par le Conseil d'agglomération.

## 2.4. LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUTAIRES AU PLUI

### LE SCOT DU PAYS DU BOCAGE VENDEEN (2017-2032)

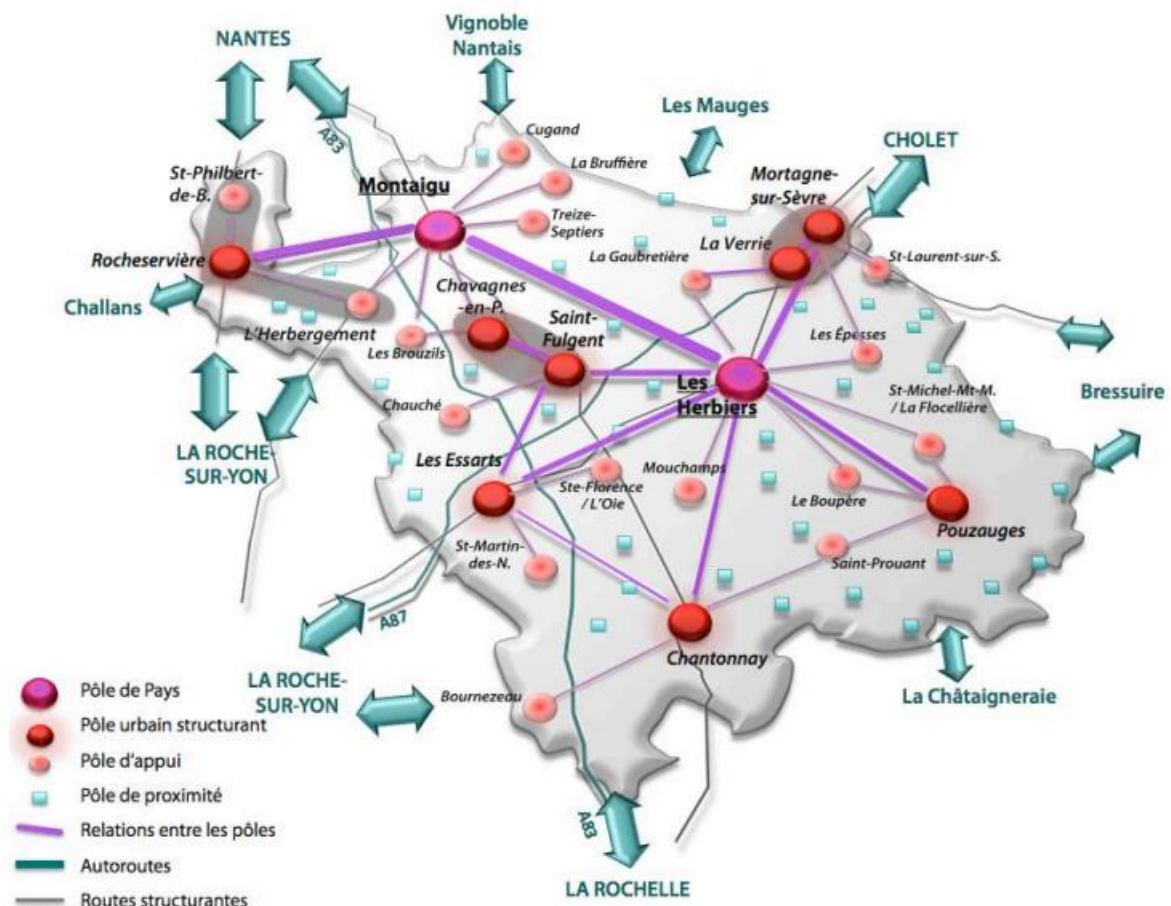
Le SCoT du Pays du Bocage Vendéen a été **approuvé le 29 mars 2017**.

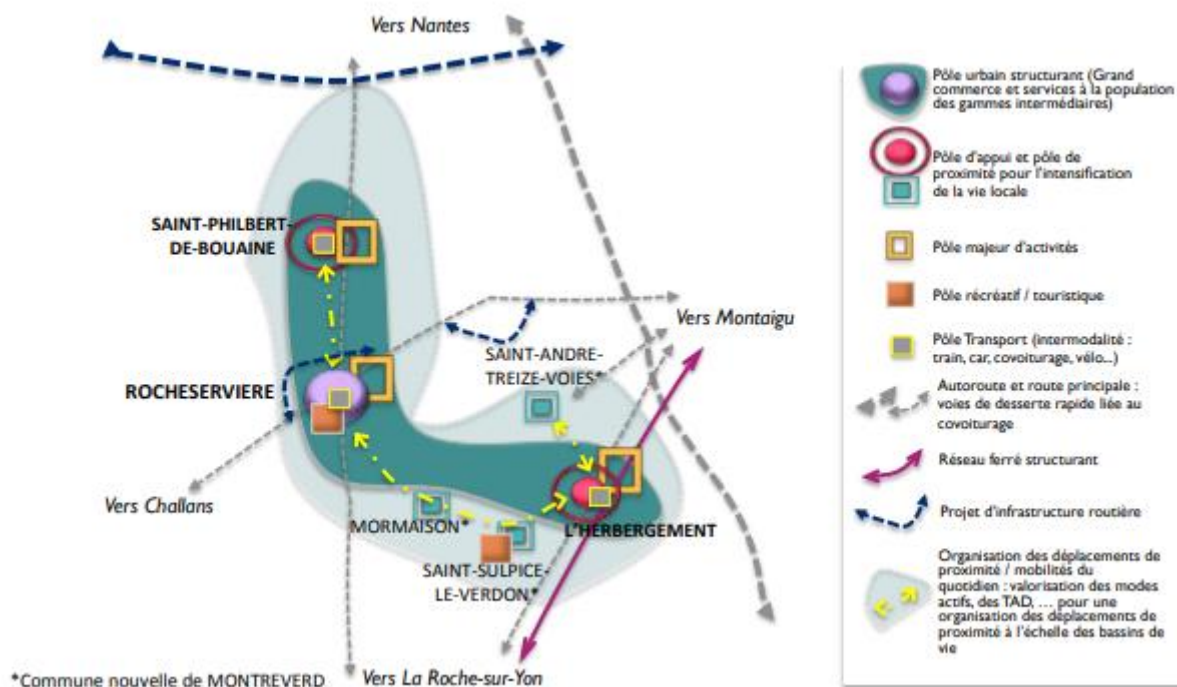
Le territoire du SCoT s'organise autour de plusieurs niveaux de centralités qui concourent tous de manière différente à une attractivité renforcée du territoire. Concernant l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière, le SCoT identifie trois types de pôles, notamment :

- **Les pôles de proximité** doivent soutenir un niveau maîtrisé de croissance, qui est plus limité que pour les autres catégories de pôles, mais qui doit au moins permettre de maintenir l'accessibilité à des services de qualité, et d'assurer le renouvellement de l'équilibre générationnel et social de la population.

Les pôles de proximité concernent la commune de **Montréverd (communes déléguées de Mormaisson, Saint-André-Treize-Voies, Saint-Sulpice-le-Verdon)**.

Maillage des pôles définis par le SCoT





Le SCoT définit, dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), pour une période de 15 ans (2017-2032), les objectifs de la commune de Montréverd, en tant que pôle de proximité :

- Un objectif d'environ **4413 habitants en 2032**, soit une moyenne d'environ 66 habitants supplémentaires par an entre 2017 et 2032.
- Un objectif de production de **458 logements entre 2017 et 2032**, soit une moyenne d'environ **31 logements par an**.
- Une densité des nouvelles opérations fixée à **15 logements/ha minimum**.
- Une enveloppe foncière en extension maximale de **22 ha entre 2017 et 2032**, soit 1,46 ha par an.
- Une part de production de logements de **28% minimum dans l'enveloppe urbaine**, ce qui représente 130 logements.

## LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE TERRES DE MONTAIGU (2020-2025)

Le Programme Local de l'Habitat **adopté le 17 février 2020** fixe un objectif de production de logements à 31 par an, dont 5% minimum de logements sociaux pour la commune de Montréverd.

Il fixe l'orientation et l'action suivantes :

Orientation n°1 : Développer une offre de logements diversifiée pour favoriser les parcours résidentiels des ménages

Une des priorités pour le territoire est d'accompagner le développement économique avec une offre de logements diversifiée et suffisante, permettant de répondre aussi bien aux ménages souhaitant entrer dans le parc locatif qu'à ceux souhaitant accéder à la propriété.

- **Disposer d'un parc de logements diversifiés répondant aux besoins des habitants**

Un des principaux enjeux du PLH est de développer une offre de logements en équilibrant sur l'ensemble du territoire, les types et la gamme des logements produits, dans un souci de mixité sociale, afin que les ménages aux revenus modestes, accédants ou locataires, trouvent un logement abordable répondant à leurs besoins.

Extrait du PLH « Feuilles de routes communales » pour la commune de Montréverd

### ➤ EN RENOUVELLEMENT URBAIN

Nom	Ha dédiés à l'habitat	Programmation	Densité
<b>MORMAISON</b>			
Centre-bourg	1,72 ha	Restructuration centre-bourg, réhabilitation et création de nouveaux logements	15 logts/ha
Rue de la Guérivière	0,4 ha	8 logements	15 logts/ha
<b>SAINT-ANDRE-TREIZE-VOIES</b>			
Rue du Stade	2 ha	30 logements (dont 3 locatifs sociaux)	15 logts/ha
Rue de la Barbotière	3 ha	Env. 45 logements (dont 5 locatifs sociaux)	15 logts/ha
<b>SAINT-SULPICE-LE-VERDON</b>			
Le Bois Michau	0,6 ha	9 logements	15 logts/ha

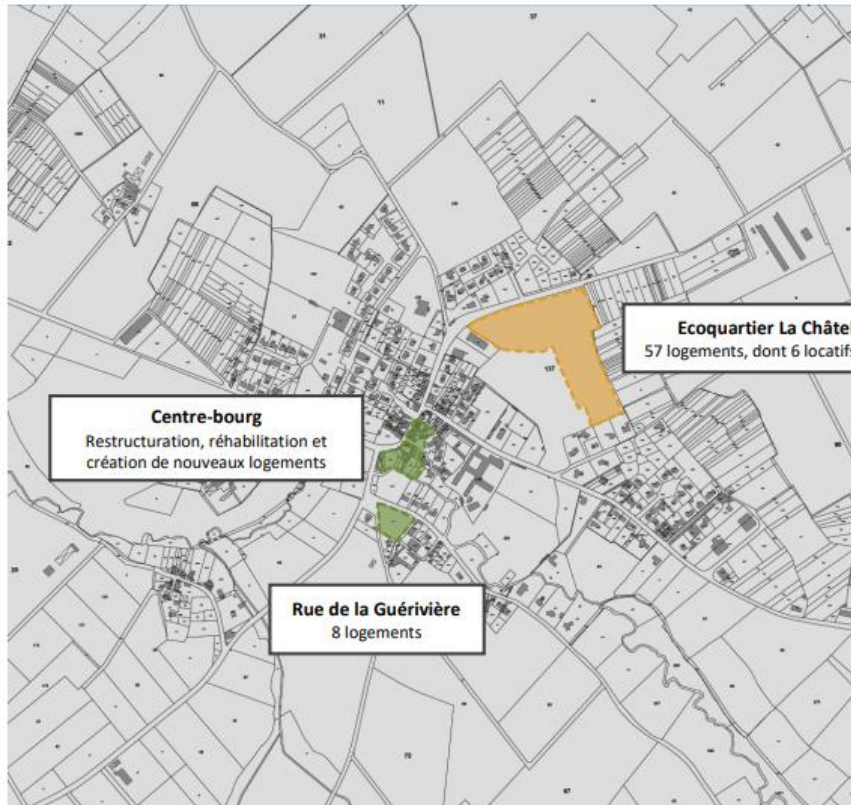
### ➤ EN EXTENSION URBAINE

Nom	Ha dédiés à l'habitat	Programmation	Zone 1AU	Zone 2AU
<b>MORMAISON</b>				
Ecoquartier Le Châtellier	3,8 ha	57 logements (dont 6 locatifs sociaux)	3,8 ha	-
<b>SAINT-SULPICE-LE-VERDON</b>				
Le Bourg	1,9 ha	28 logements (dont 3 locatifs sociaux)	1,9 ha	-
Chemin de la grande ouche	3,41 ha	51 logements (dont 5 locatifs sociaux)		3,41 ha
<b>SAINT-ANDRE-TREIZE-VOIES</b>				
La Gagnerie du bourg	2,87 ha	43 logements (dont 4 locatifs sociaux)		2,87 ha

Source : PLUi de l'ex Communauté de Communes du Canton de Rocheservière – version enquête publique



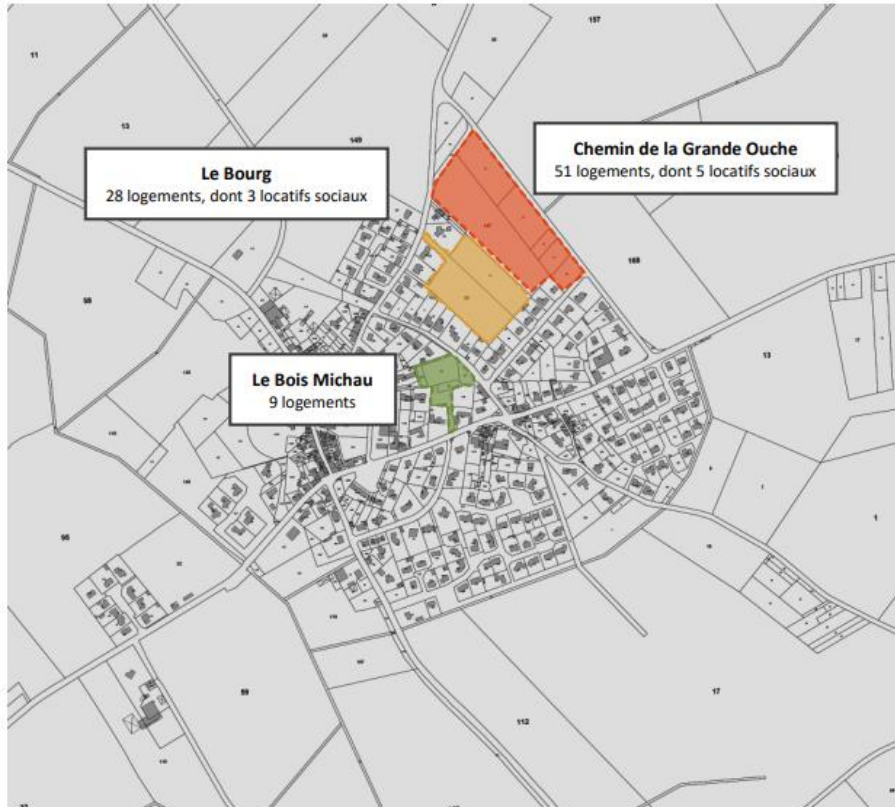
### MORMAISON



### SAINT-ANDRE-TREIZE-VOIES



### SAINT-SULPICE-LE-VERDON



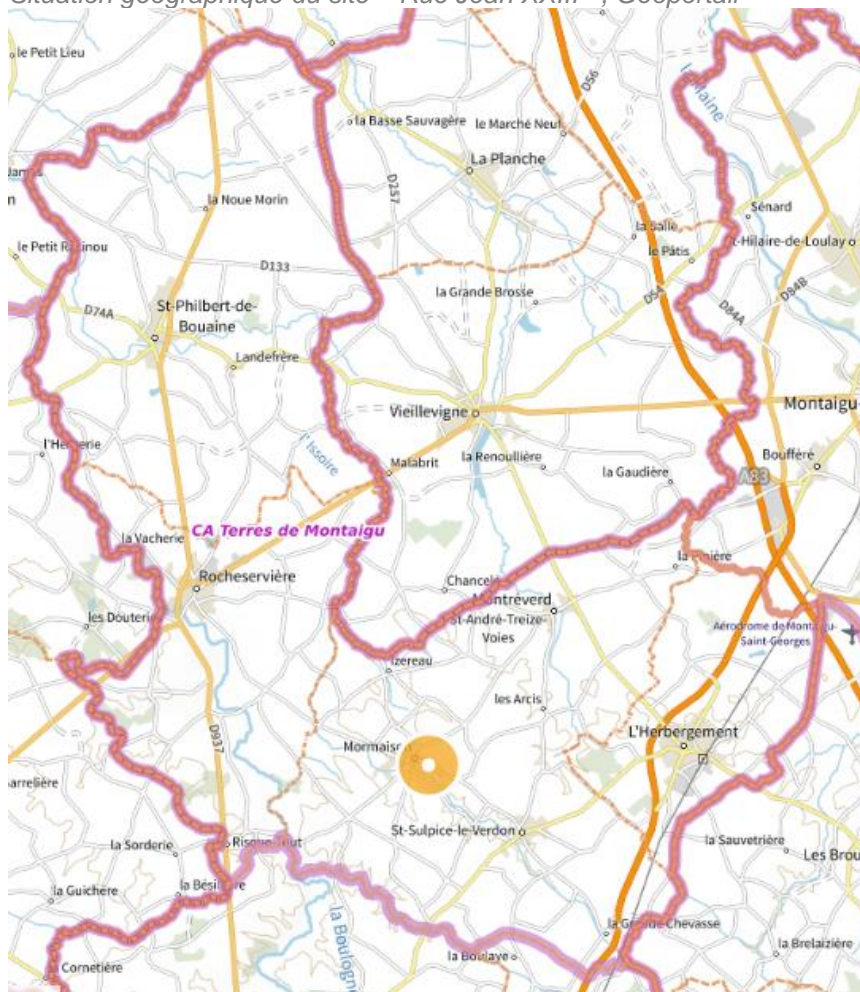
# 3. PRESENTATION DES EVOLUTIONS DU PLUI

## 3.1. RUE JEAN XXIII – COMMUNE DE MONTREVERD

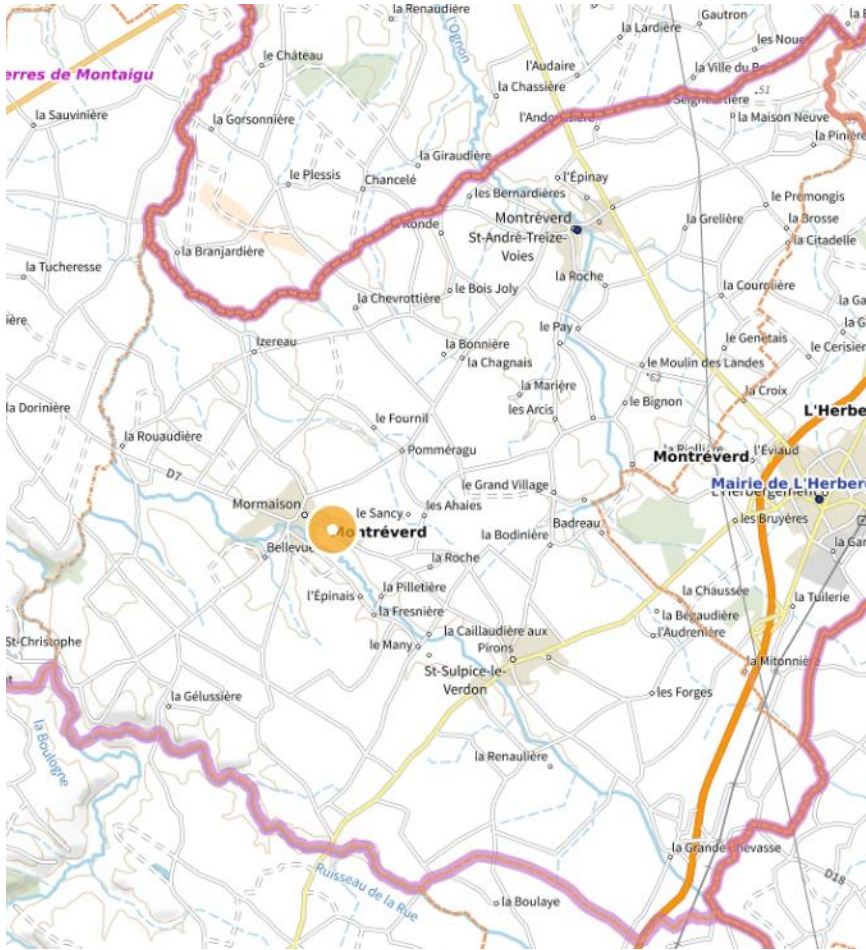
### I – LA PRESENTATION DU SECTEUR MODIFIE

Le secteur concerné par la modification du PLUi se situe **rue Jean XXIII**, dans le centre-bourg de la **commune déléguée de Mormais (Montréverd)**, sur les parcelles cadastrées AC n°25, 26, 27, 28, 29 et 151.

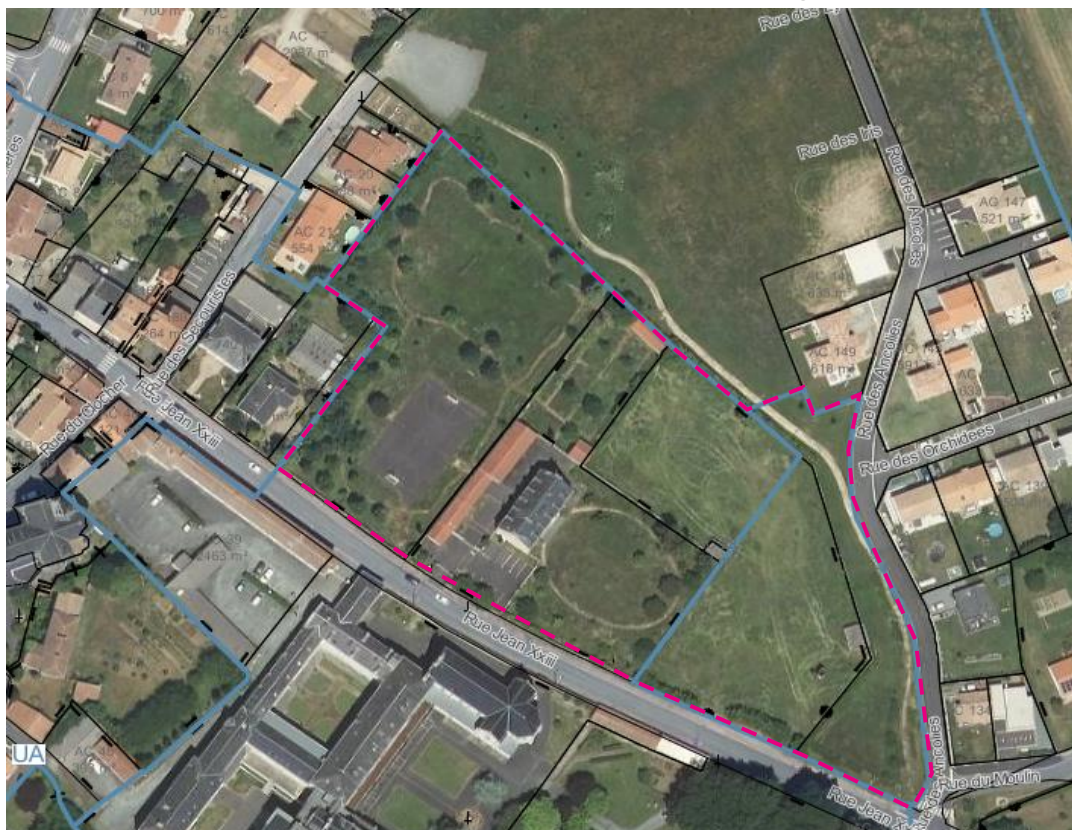
*Situation géographique du site « Rue Jean XXIII », Géoportail*







Vue aérienne du site « Rue Jean XXIII », Géocadastre Terres de Montaigu



- **Les zonages**


Les parcelles cadastrées AC n°25, 26, 27 et 28 sont **actuellement classées en zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics**, identifiées comme **secteur d'intérêt patrimonial (ULp)**, pour une surface de 1,20 ha.

La **zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics (UL)** correspond aux secteurs spécifiquement dédiés à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif (sports, loisirs, culture, santé, scolaire ...) et des services publics.

Les **secteurs d'intérêt patrimonial** sont repérés par l'indice « p ». Ils caractérisent des zones à forte valeur patrimoniale, situées en zone urbaine, dans lesquelles une attention particulière sera portée sur l'aspect extérieur des constructions à édifier ou à modifier.

Les parcelles cadastrées AC n°29 et 151 sont classées en **zone naturelle de loisirs (NL)**.

- **Les prescriptions**

Les parcelles cadastrées AC n°29 et 151 sont concernées par un **emplacement réservé n°22**, prévu pour l'aménagement d'un jardin familial (4 934 m<sup>2</sup>) au bénéfice de la commune de Montréverd. 

Des emplacements réservés sont représentés au plan de zonage et identifiés par un indicatif qui renvoie au tableau des emplacements réservés. Ce tableau des emplacements réservés précise pour chaque emplacement réservé : l'objet, le bénéficiaire et la surface approximative de l'espace concerné.

*Extrait du rapport de présentation, TOME II*

22	MORMAISON	Aménagement d'un jardin familial
----	-----------	----------------------------------

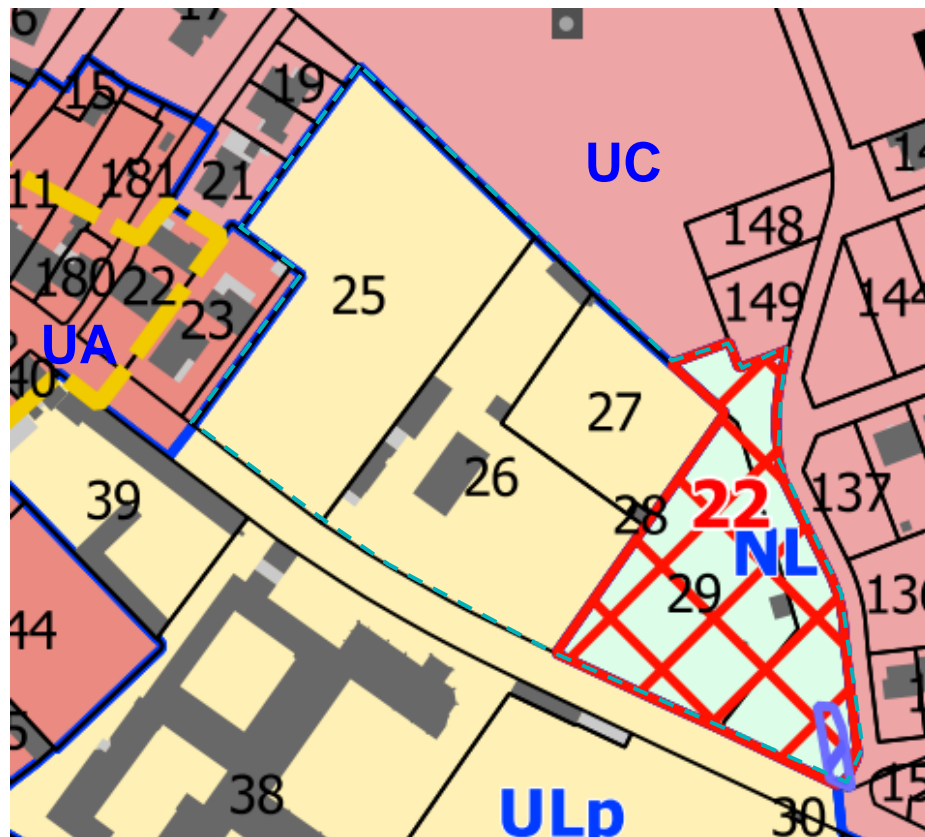
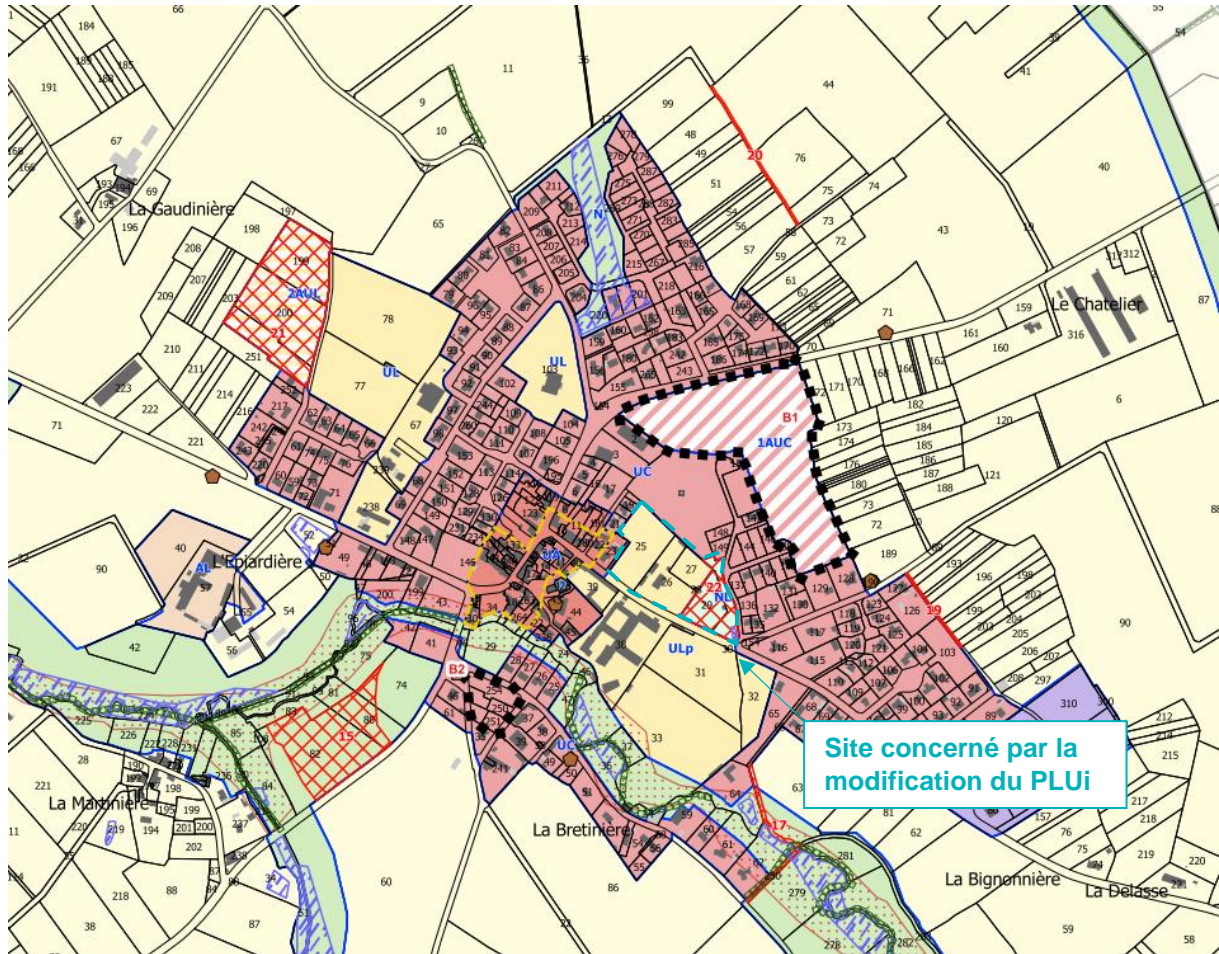
*Extrait du règlement graphique « Tableau des emplacements réservés »*

22	Aménagement d'un jardin familial	MORMAISON	Commune	4934
----	----------------------------------	-----------	---------	------

La parcelle cadastrée AC n°151 est également concernée par une **zone humide**. 



Extrait du règlement graphique du PLUi avant modification







Localisation des prises de vue (la flèche indique la direction du regard) :

<p><b><u>Vue 1</u> : prise depuis la rue du Moulin vers la parcelle cadastrée AC n°151</b></p>	<p>Vue sur les aménagements paysagers et le bâtiment d'intérêt patrimonial en fond</p> 
<p><b><u>Vue 2</u> : prise depuis la rue des Ancolies vers la parcelle cadastrée AC n°151</b></p>	<p>Vue sur les abords du bassin de rétention</p> 
<p><b><u>Vue 3</u> : prise depuis la rue des Ancolies vers la parcelle cadastrée AC n°151</b></p>	<p>Vue du cheminement piétonnier, qui longe la rue des Ancolies</p> 



**Vue 4 : prise depuis la rue des Ancolies vers la parcelle cadastrée AC n°151**

Vue sur le bassin de rétention



**Vue 5 : prise depuis la rue des Ancolies vers la parcelle cadastrée AC n°151**

Vue sur le bâtiment annexe situé sur la parcelle cadastrée AC n°29, aperçu du bâtiment d'intérêt patrimonial en fond



**Vue 6 : prise depuis la rue des Ancolies vers la rue des Secouristes**

Vue sur le chemin piétonnier côté futur lotissement communal au nord



**Vue 7 : prise depuis la RD7 vers le centre-bourg**

Vue le long du site sur la rue Jean XXIII



**Vue 8 : prise depuis la RD7 vers le centre-bourg**

Vue du mur en pierres le long du site sur la rue Jean XXIII



**Vue 9 : prise depuis la RD7 vers le site**

Vue du bâtiment d'intérêt patrimonial





**Vue 10 : prise depuis la RD7 vers le site**

Vues des bâtiments annexes, de moindre intérêt patrimonial



La volonté du Département de la Vendée de fermer les services du foyer de l'enfance sur la commune de Montréverd, a donc questionné le zonage du site, désormais privilégié pour y développer de l'habitat.

## B - UNE REPONSE AU BESOIN DE LOGEMENTS DE LA COMMUNE

La modification de zonage permettra la création de **près de 30 logements**, ce qui correspond à l'accueil estimé à 77 habitants supplémentaires, soit + 2% de la population actuelle de la commune de Montréverd.

### 1) Une dynamique démographique constante

Entre 2012 et 2021, la commune a connu une évolution démographique stable et continue d'environ **+ 1,15% par an**, ce qui correspond à l'accueil d'environ **37 nouveaux habitants par an** sur la période.

Année	Population légale IN-SEE au 1 <sup>er</sup> janvier 2024
2012	3 477
2013	3 502
2014	3 558
2015	3 619
2016	3 674
2017	3 736
2018	3 819
2019	3 847
2020	3 850
<b>2021</b>	<b>3 854</b>

### 2) Une production de logements soutenue

D'après les **+ données Sit@del2**, **197 logements** en construction neuve ont été **autorisés** entre 2012 et 2023, soit une moyenne d'environ **20 logements autorisés par an**.

• **Logements autorisés sur la commune de Montréverd entre 2012 et 2023 :**

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total	%
Individuels purs														<b>83,75</b>
Individuels groupés (intermédiaires)	/	2	2	4	2	2	7	/	/	8	4	/	<b>31</b>	<b>15,74</b>
Collectifs	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	<b>0</b>
Résidence	/	/	/	1	/	/	/	/	/		/	/	<b>1</b>	<b>0,51</b>
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>9</b>	<b>15</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	<b>22</b>	<b>29</b>	<b>14</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>9</b>	<b>197</b>	<b>100</b>
<i>Moyenne</i>													<b>19,7</b>	

**3) Des potentialités réduites de production de logements dans l'enveloppe urbaine à l'échelle du territoire du PLUi**

Les objectifs chiffrés de production de logements dans le SCoT du Pays du Bocage Vendéen sont intégrés dans le PADD du PLUi. La détermination des enveloppes urbaines des bourgs prend en compte le périmètre urbanisé, le périmètre des projets qui ont été ou seront engagés avant fin 2018, les enclaves non construites dans les bourgs, et entourées sur au moins deux côtés par des parcelles bâties, et enfin l'étude des gisements fonciers réalisée par l'EPF en 2014.

Pour rappel, les objectifs chiffrés sont les suivants :

- **Pour les pôles urbains structurants et d'appui (Rocheservière, Saint-Philbert-de-Bouaine et L'Herbergement) :** produire au minimum **30%** des logements au sein des enveloppes urbaines des bourgs.
- **Pour le pôle de proximité (Montréverd) :** produire au minimum **28%** des logements au sein des enveloppes urbaines des bourgs.

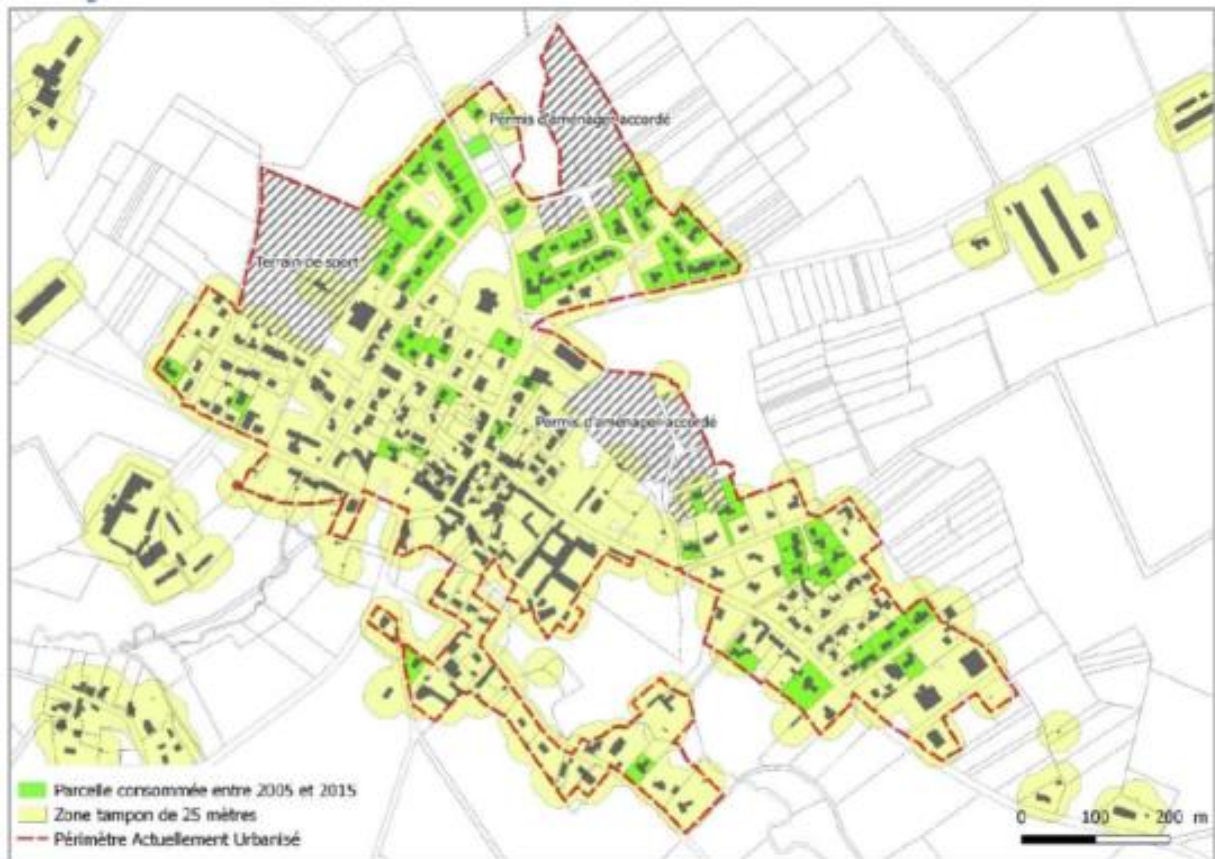
Dans le cadre de l'élaboration du PLUi en 2019, il a été fixé le principe suivant : **faire correspondre l'enveloppe urbaine avec le périmètre urbanisé**. Les connaissances de la commune sur les projets en cours ou les autorisations d'urbanisme délivrées récemment ont concouru à préciser encore plus ces périmètres.

Un arbitrage a été réalisé sur certains secteurs grâce à l'apposition d'un tampon de 25 mètres autour de chaque bâtiment situé en agglomération. Les parcelles non incluses dans ces zones tampons (exemple : un éloignement de 25 mètres des constructions voisines de part et d'autre) ont été exclues du périmètre urbanisé.

De plus, certaines règles s'appliquent pour la délimitation du périmètre urbanisé :

- Exclusion des abris de jardin pouvant générer une extension du tissu urbain en faisant la jonction entre deux bâtiments distants de plus de 50 mètres,
- Intégration des équipements attenants si un aménagement spécifique est décelable (parc, stade, parking, etc.),
- Arrêt de l'enveloppe à la limite de l'infrastructure dans le cas où celle-ci (de taille importante) crée une coupure d'urbanisation (exemple : voie ferrée à double sens sans passage à niveau ou autre élément de connexion).

Enveloppe urbaine du bourg de la commune déléguée de Mormaison (Montréverd)

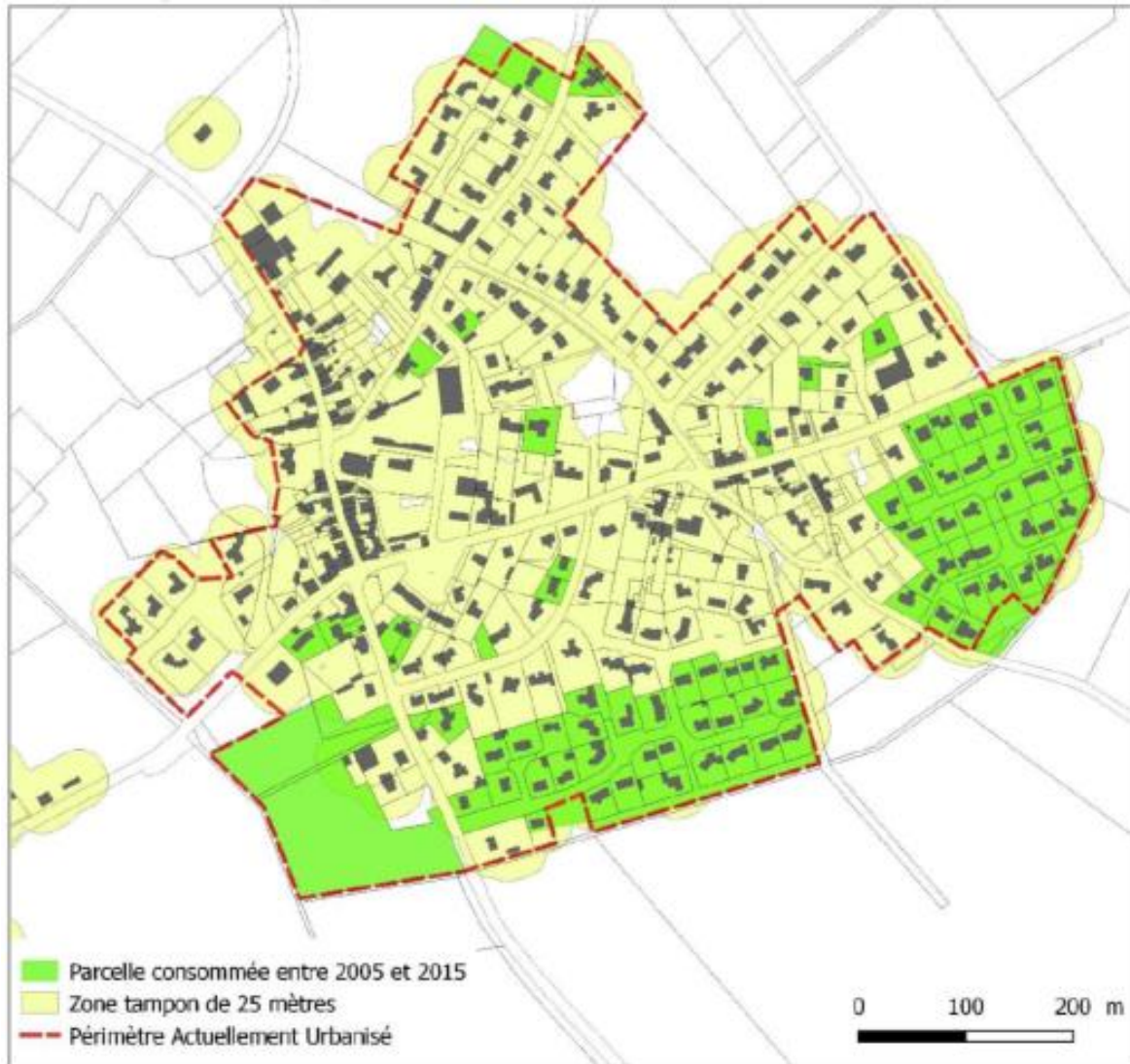


Enveloppe urbaine du bourg de la commune déléguée de Saint-André-Treize-Voies (Montréverd)

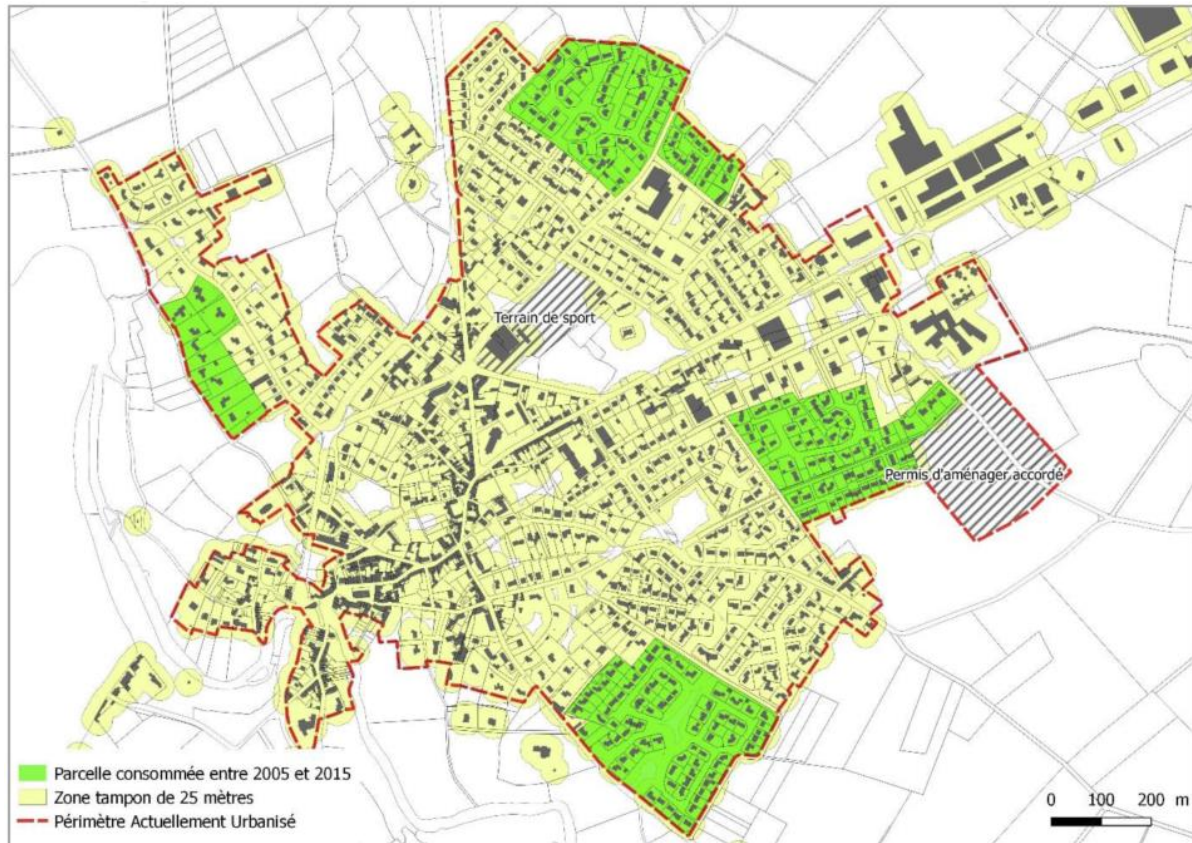




Enveloppe urbaine du bourg de la commune déléguée de Saint-Sulpice-le-Verdon (Montréverd)

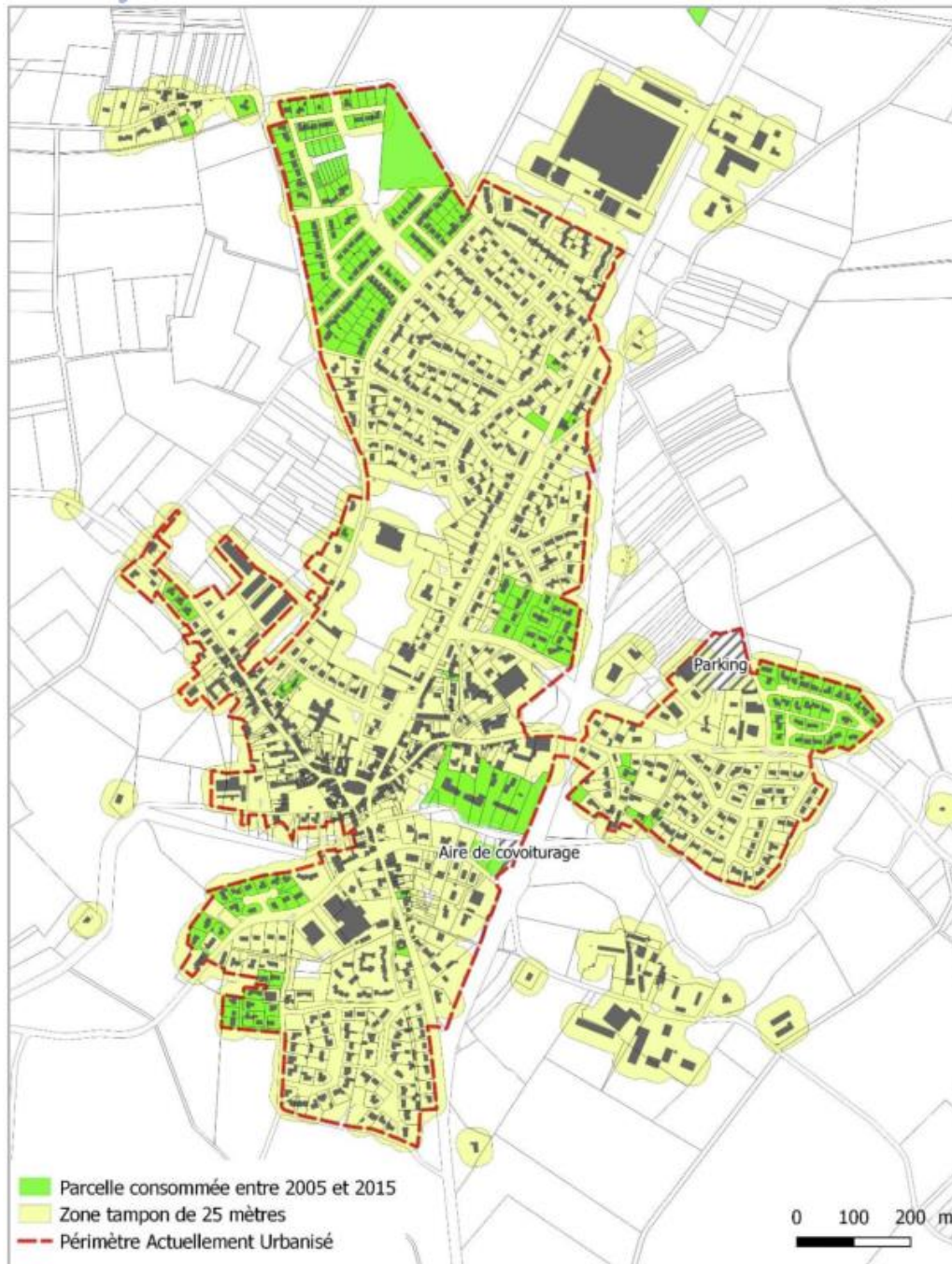


Enveloppe urbaine du bourg de la commune de Rocheservière





Enveloppe urbaine du bourg de la commune de Saint-Philbert-de-Bouaine





Enveloppe urbaine du bourg de la commune de L'Herbergement





#### 4) Offrir une typologie de logements plus variée

En réponse à l'orientation n°1 du PLH : « Développer une offre de logements diversifiée pour favoriser les parcours résidentiels des ménages », la commune de Montréverd souhaite davantage développer une **offre de logements diversifiée** dans cette opération.

Afin d'accentuer une offre diversifiée de typologies de logements sur la commune, l'opération d'habitat envisagée sera mixte : habitat individuel, intermédiaire et/ou collectif.

### Conclusion : Quel besoin en logements ? Où produire ces logements sur la commune de Montréverd ?

#### Quel est le besoin en logements de la commune de Montréverd ?

Une extrapolation de la dynamique démographique actuelle de + 1,15% par an permet d'estimer les besoins suivants pour 2032 :

- **465 habitants supplémentaires** pour atteindre 4 369 habitants en 2032 (ce constat se rapproche de l'objectif du SCoT d'environ 4 413 habitants en 2032).
- **Un besoin de 183 logements, soit 19 logements par an** (ce constat encore éloigné de l'objectif du SCoT de production de 31 logements par an).

#### Où peut-on produire ces logements dans la commune de Montréverd ?

- Un **besoin de 183 logements** : près d'une trentaine de logements pourra être produite dans cette future opération, grâce à la modification de zonage, sans **consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers**.

HYPOTHESE DE SIMULATION 2022-2032 (2021 : 3 854 hbts)	
Année	Population envisagée avec un taux de croissance de + 1,15% par an
2022	3 898
2023	3 943
2024	3 988
2025	4 034
2026	4 080
2027	4 127
2028	4 174
2029	4 222
2030	4 270
2031	4 319
<b>2032</b>	<b>4 369</b>
Habitants en plus entre 2022 et 2032 ?	<b>465</b>
Quel besoin en production de logements pour la période 2022-2032 ?	
Nombre de logements nécessaires pour accueillir la nouvelle population (taille des ménages : 2,55 personnes en 2020)	183
Où peut-on produire ces logements attendus ?	

Potentiel de logements en renouvellement urbain possible (OAP)	36
Potentiel de logements en extension urbaine possible (OAP)	85
<b>Besoins restants en logements</b>	<b>62</b>
<b>Quel besoin foncier en extension urbaine ?</b>	
Surface en hectares	0

### III - L'ÉVOLUTION DU PLUi (AVANT / APRES)

L'évolution du PLUi porte sur :

- La **modification de zonage ULp en UA** des parcelles cadastrées AC n°25 et 26 de manière partielle, pour une surface de **0,6 ha**.

La **zone UA** correspond aux **centres des villes, des bourgs** et de certains villages. Ce zonage se caractérise par une mixité fonctionnelle et sociale (habitat, activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics principalement).

- La **modification de zonage ULp en UC** des parcelles cadastrées AC n°25, 26 de manière partielle, 27 et 28, pour une surface de **0,7 ha**.

La **zone UC** correspond aux **quartiers pavillonnaires**.

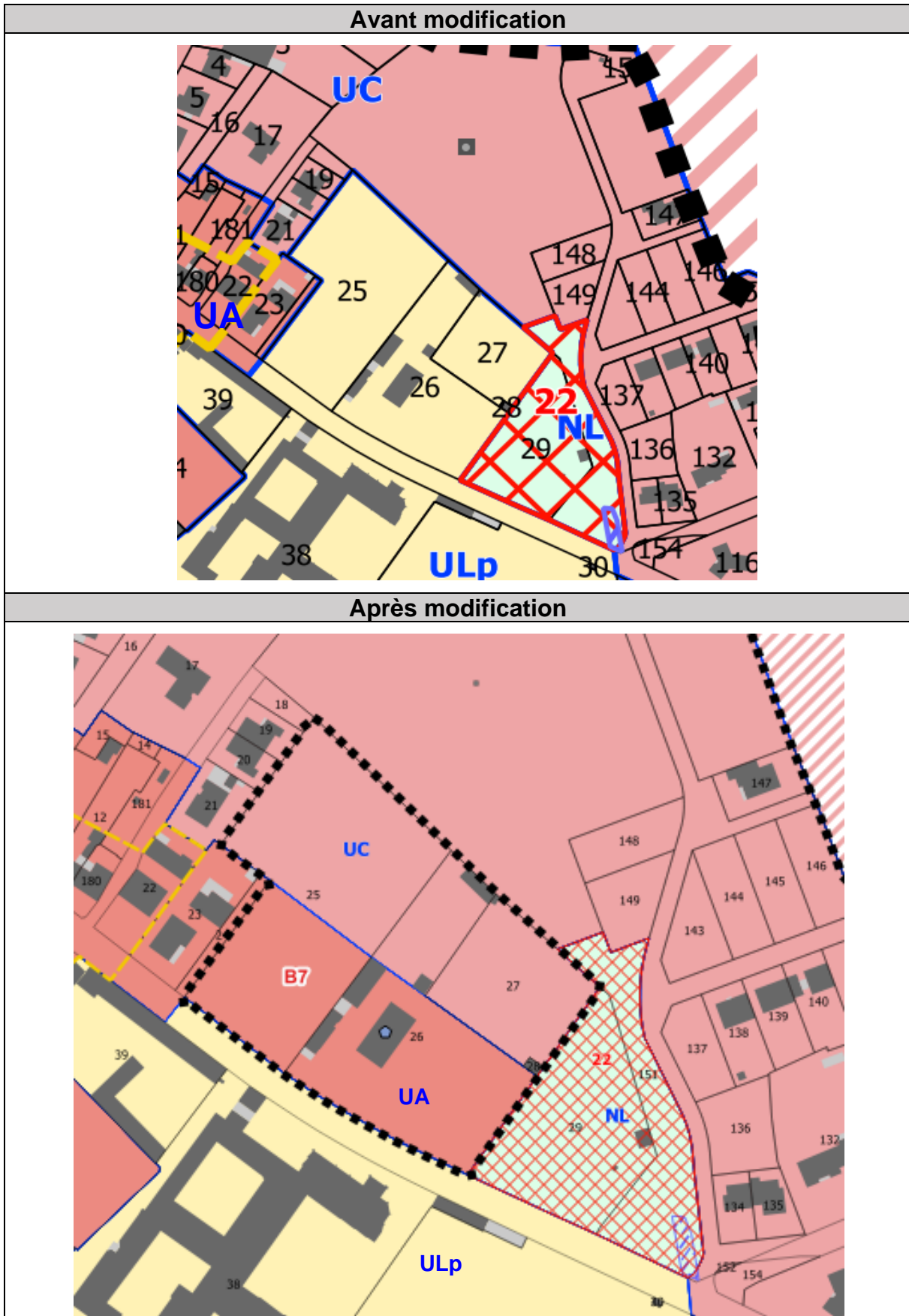
- Le secteur d'intérêt patrimonial est remplacé par une protection du bâtiment d'intérêt patrimonial à préserver, en tant que **bâtiment remarquable** situé sur la parcelle cadastrée AC n°26.

Ces bâtiments remarquables ont été sélectionnés en raison de leur **grande qualité architecturale**. Leur aspect est toujours homogène et ne présente que des altérations mineures. Ils sont souvent représentatifs d'une typologie bien affirmée dont ils comportent tous les détails, ou c'est parfois leur rareté qui est apparue déterminante. En cas de travaux, la restitution des dispositions d'origine est exigée. Les règles à respecter pour les travaux portant sur ces bâtiments figure en annexe 1 du règlement écrit du PLUi.

- La **création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Rue Jean XXIII »** sur les parcelles cadastrées AC n°25, 26, 27 et 28.
- La **modification de l'objet de l'emplacement réservé n°22** : « Aménagement d'un jardin familial » institué sur les parcelles cadastrées AC n°29 et 151.

Le classement des parcelles cadastrées AC n°29 et 151 est conservé en **zone naturelle de loisirs (NL)**.

## A – MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE



**Bilan des surfaces modifiées :**

<b>ZONE</b>	<b>SURFACE AVANT MODIFICATION (EN HA)</b>	<b>SURFACE APRES MODIFICATION (EN HA)</b>	<b>DIFFERENTIEL (EN HA)</b>
<b>UA</b>	30,5	31,1	<b>+ 0,6</b>
<b>UC</b>	421,1	421,8	<b>+ 0,7</b>
<b>ULp</b>	5,9	4,7	<b>- 1,2</b>



## B - CREATION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le site ne fait actuellement pas l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La modification du PLUi crée l'OAP B7 « Rue Jean XXIII » - Commune de Montréverd (commune déléguée de Mormaison).

Vocation	Habitat individuel, intermédiaire et/ou collectif
Surface	1,26 ha : - Secteur nord : 0,7 ha - Secteur sud : 0,56 ha
Nombre de logements potentiels	28 logements : - Secteur nord : 15 logements/hectare minimum, soit 11 logements - Secteur sud : 30 logements/ha minimum, soit 17 logements
Part minimum de logements sociaux	10%

### CONTEXTE

#### Caractéristiques urbaines :

- Situé en entrée de ville sud-est de la commune
- Situé entre le centre-bourg et un quartier pavillonnaire
- Accessible en voiture depuis la RD n°7 située au sud (rue Jean XXIII)
- Accessible par les piétons depuis la liaison douce, qui relie la rue des Secouristes (vers le centre-bourg) à l'ouest et le parc au sud-est.

#### Caractéristiques physiques et environnementales :

- Comprend un bâtiment d'intérêt patrimonial à préserver et des bâtiments annexes de moindre intérêt architectural, des aménagements et installations, ainsi que des espaces verts
- Entouré au sud par un mur en pierres
- Zone naturelle de loisirs située à l'est du secteur (équipements d'intérêt collectif : bassin de rétention).



### Le site actuel

Vue depuis la rue Jean XXIII (depuis l'entrée de ville est - RD n°7)



Vue depuis la liaison douce située au nord





## ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Urbanisation – Déplacement – Paysage – Environnement – Réseaux

### Objectifs de l'opération :

- Proposer une forme urbaine variée, en réponse aux besoins de la population ; cela suppose une typologie de logements répondant au parcours résidentiel des habitants.
- Imposer une densité minimale cohérente par rapport aux caractéristiques urbaines environnantes.
- Imposer la réalisation de logements locatifs sociaux à hauteur de 10% minimum.
- Connecter le projet avec le quartier pavillonnaire au nord et le parc au sud.
- Préserver et valoriser les éléments patrimoniaux et de paysage existants comme rotules du projet.

### INTENSITE URBAINE ET SPECIFICITES PATRIMONIALES ET PAYSAGERES

#### Une opération d'habitat à l'intensité urbaine différenciée en fonction de la localisation et des spécificités patrimoniales et paysagères

Selon le principe présenté dans le schéma de l'OAP, deux secteurs (nord et sud) présenteront des intensités urbaines différentes et complémentaires permettant d'optimiser le foncier tout en préservant le cadre de vie des habitants d'aujourd'hui et de demain :

→ **Secteur nord**, le long du futur lotissement communal, l'opération présentera l'intensité urbaine la moins importante et privilégiera les logements individuels, de type pavillonnaire → densité minimale de 15 logements à l'hectare.

→ **Secteur sud**, entre le centre-bourg et la zone NL, l'opération présentera l'intensité urbaine la plus élevée et privilégiera les logements intermédiaires et/ou collectifs → densité minimale de 30 logements à l'hectare. Les constructions en R+1 minimum devront permettre la mise en valeur du bâtiment remarquable (potentialité de 6 logements), notamment dans leur implantation et les caractéristiques architecturales de leurs façades et toitures.

La localisation des constructions sera fonction du tissu urbain environnant et des éléments patrimoniaux et paysagers à valoriser et à préserver, notamment le bâtiment d'intérêt patrimonial à préserver et à intégrer comme rotule du projet.

### DESSERTE DE L'OPERATION, STATIONNEMENT

#### Un futur quartier connecté aux quartiers existants

Concernant la desserte routière :

→ Le site sera desservi au sud depuis la rue Jean XXIII (RD n°7), tout en veillant à préserver le mur en pierres. Des percées restreintes pourront être envisagées pour une facilité d'accès aux logements, la création de liaisons douces et d'une voie partagée.

→ Le site pourra bénéficier d'un accès secondaire au nord en cohérence avec le principe d'aménagement prévu pour le futur lotissement communal.

→ Une voie partagée (véhicules, cycles, piétons) traversante devra assurer la desserte urbaine du site, de la rue Jean XXIII vers le futur lotissement communal.

Concernant le stationnement :

→ Le stationnement devra être un élément du projet architectural et urbain afin de garantir une intégration au paysage (carport, semi-enterré, regroupé...), en partie sud notamment.

Concernant les connexions douces :

→ Un/des liaisons douces devront être créées afin d'assurer une connexion entre le site, la rue Jean XXIII et le cheminement doux existant au nord (tracés et nombres purement indicatifs).

### TRAITEMENT DES LIMITES

La future opération devra prévoir des espaces de transition entre le site et le futur lotissement communal. Cela permet aussi de dégager des vues, d'offrir des perspectives.

Également,

→ Le long de la limite ouest de l'opération, une frange urbaine sera à travailler pour limiter les covisibilités avec les habitations d'aujourd'hui.

→ Le long de la zone NL, la lisière de l'opération sera traitée de façon à y intégrer les futurs équipements d'intérêt collectif.



Toute construction, pour être autorisée, devra s'inscrire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur un ensemble foncier suffisamment conséquent pour permettre de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte de l'opération et permettant au reste de la zone de s'urbaniser correctement, notamment au regard des contraintes de gestion hydraulique présentes sur le site.

AFFECTATIONS ET VOCATIONS DES ESPACES	COMPOSITION ET QUALITE URBAINE	QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE	ACCESSIBILITE, MOBILITE ET STATIONNEMENT
Périimètre de l'OAP Dominante résidentielle mixte / logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs	Bâti d'intérêt à préserver ou à requalifier Frange et transition urbaine à aménager ou à requalifier	Frange et transition paysagère à aménager ou à requalifier	Accès secondaire à créer Liaison douce à créer ou à aménager

## C – MODIFICATION DE L'OBJET DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°22

L'évolution de la vocation du site (équipements d'intérêt collectif et services publics > habitat) a réinterrogé l'objet de l'Emplacement Réservé n°22 de 4 934 m<sup>2</sup>, afin de répondre aux besoins liés à la modification de la vocation du site qui pourraient naître.

<b>Avant modification</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Extrait du rapport de présentation, TOME II :</li> </ul>				
22	MORMAISON	Aménagement d'un jardin familial		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Extrait du règlement graphique « Tableau des emplacements réservés » :</li> </ul>				
22	Aménagement d'un jardin familial	MORMAISON	Commune	4934
<b>Après modification</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Extrait du rapport de présentation, TOME II :</li> </ul>				
22	MORMAISON	Aménagement d'équipements d'intérêt collectif (exemples : jardin familial, bassin de rétention, etc).		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Extrait du règlement graphique « Tableau des emplacements réservés » :</li> </ul>				
22	Aménagement d'équipements d'intérêt collectif (exemples : jardin familial, bassin de rétention, etc)	MORMAISON	Commune	4 934

## IV - AUTO-EVALUATION AU TITRE DE LA DEMANDE D'EXAMEN « AU CAS PAR CAS » (ARTICLE R122-18 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT)

### A – DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE LA MODIFICATION

La modification du PLUi porte sur :

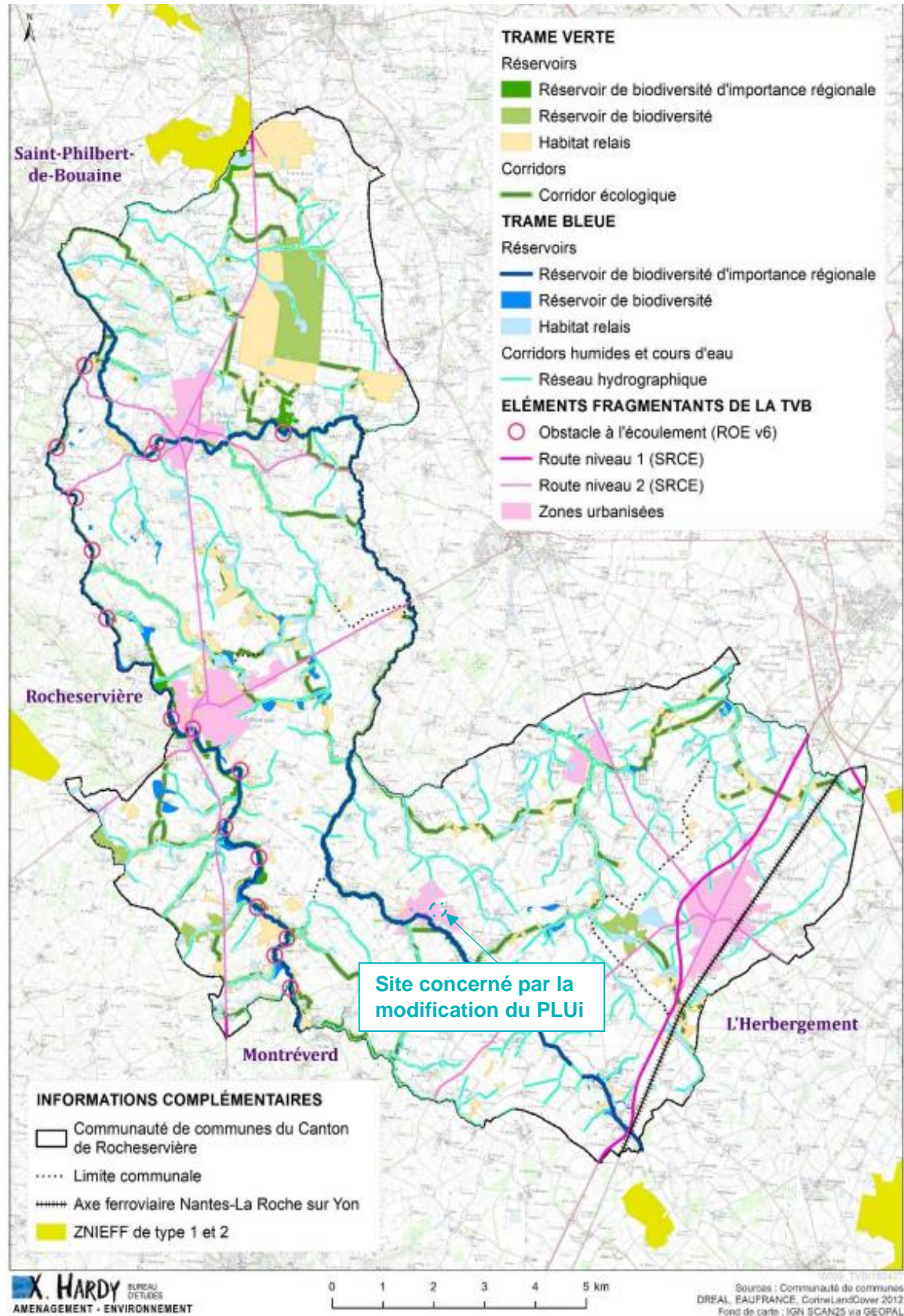
- La **modification de zonage ULp en UA (centre du bourg)** des parcelles cadastrées AC n°25 et 26 de manière partielle, pour une surface de **0,6 ha**.
- La **modification de zonage ULp en UC (quartier pavillonnaire)** des parcelles cadastrées AC n°25, 26 de manière partielle, 27 et 28, pour une surface de **0,7 ha**.
- Le secteur d'intérêt patrimonial est remplacé par une protection du bâtiment d'intérêt patrimonial à préserver, en tant que **bâtiment remarquable** situé sur la parcelle cadastrée AC n°26.
- La **création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Rue Jean XXIII »** sur les parcelles cadastrées AC n°25, 26, 27 et 28.
- La **modification de l'objet de l'emplacement réservé n°22** : « Aménagement d'un jardin familial » institué sur les parcelles cadastrées AC n°29 et 151.

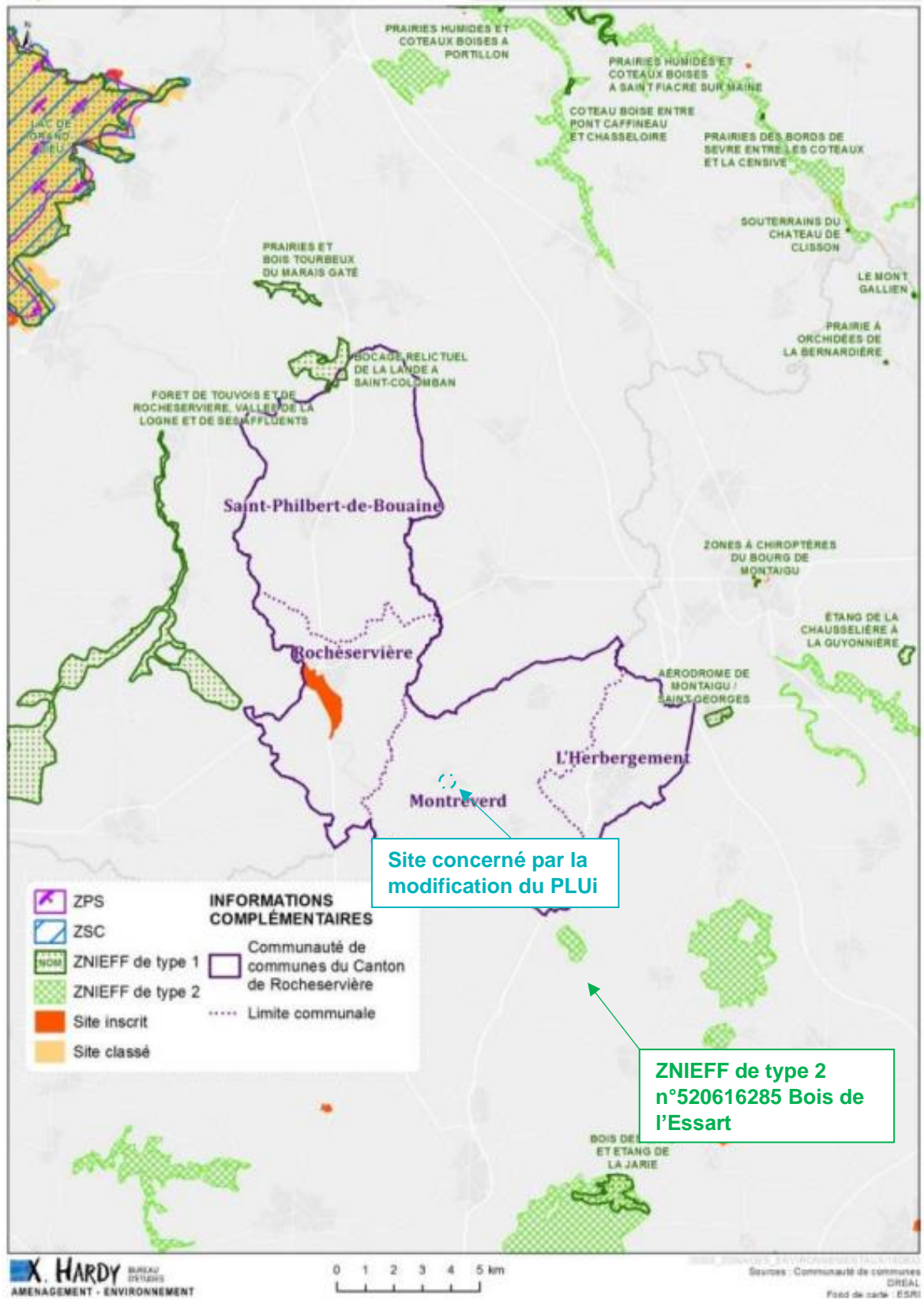
### B - DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DE LA MODIFICATION

<p><b>Le secteur du projet est-il concerné par ...</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">●</span> Non concerné</li> <li><span style="color: magenta;">●</span> Incidence négligeable</li> <li><span style="color: cyan;">●</span> Incidence notable</li> </ul>
<p>Des zones agricoles, naturelles ou forestières ?</p>	<p><span style="color: blue;">●</span></p> <p>Le site est actuellement classé en <b>zone urbaine à vocation d'équipements collectifs et services publics</b>, identifié comme secteur d'intérêt patrimonial (<b>ULp</b>).</p>
<p>Des zonages environnementaux : Natura 2000, réservoir de biodiversité, corridor écologique, ZNIEFF, Espace Naturel Sensible, etc ?</p>	<p><span style="color: blue;">●</span></p> <p>Le site n'est <b>pas situé au sein d'un réservoir de biodiversité ou d'un corridor écologique</b> identifié au titre de la Trame Verte et Bleue réalisée dans le cadre du PLUi. Il s'agit d'une <b>zone urbanisée</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de zones Natura 2000 à proximité du site. La zone Natura 2000 la plus proche du site correspond au lac de Grandlieu situé à environ 30 km.</li> <li>- La ZNIEFF de type 2 n°520616285 Bois de l'Essart située sur la commune de Saint-Denis-la-Chevasse, est localisée à environ 8 km au sud-est du site.</li> </ul>



Extrait du rapport de présentation, TOME I du PLUi







Une zone humide ?



Une **zone humide** se situe sur le secteur, en **zone naturelle de loisirs (NL)**.

Extrait cadastral, Géo Cadastre Terres de Montaigu



Un cours d'eau ?



Le site n'est **pas traversé par un cours d'eau**, il se trouve au nord du cours d'eau de l'Issoire, à environ 135 m.

Extrait cadastral, Géo Cadastre Terres de Montaigu



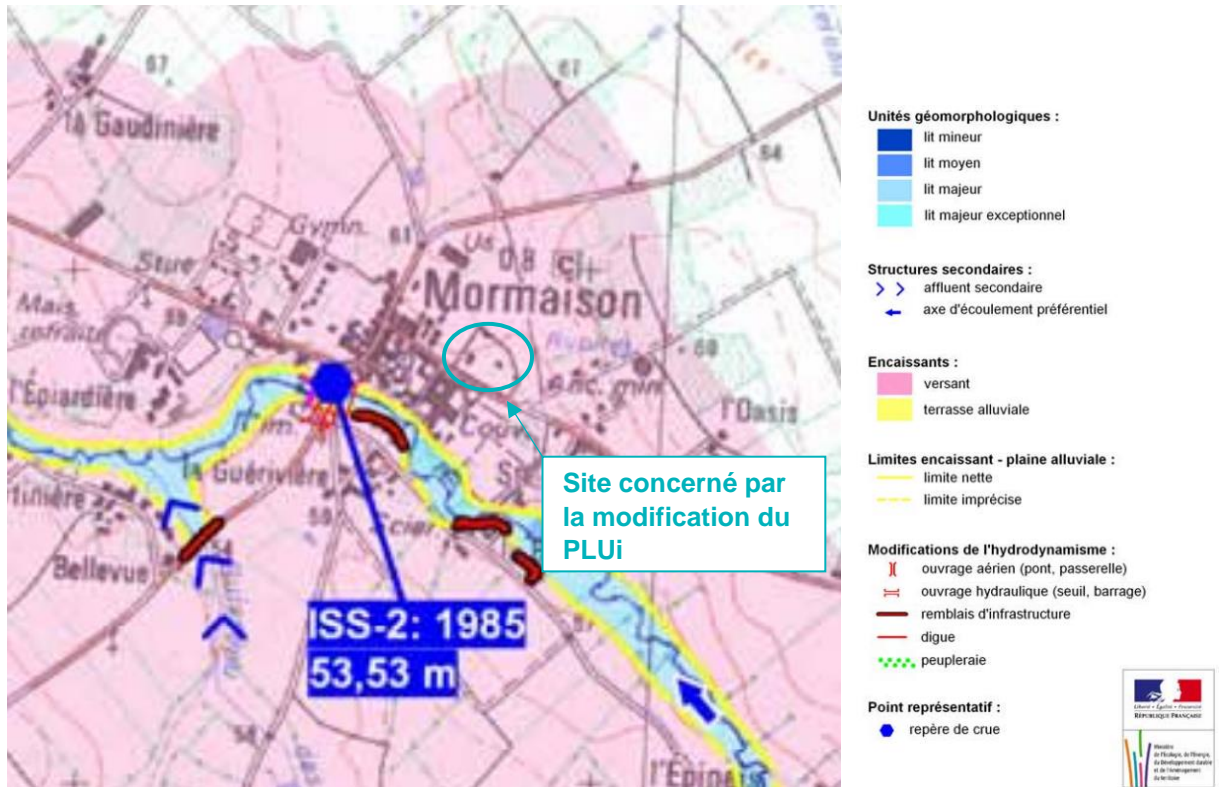
Des zones exposées aux risques naturels ou technologiques, aux nuisances (Atlas des Zones Inondables, Onde de rupture de barrage, servitude de risque technologique, PPRi, retrait/gonflement des argiles, risque sismique, risque radon...)?



Le territoire de l'ancienne Communauté de communes du Canton de Rocheservière est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) du bassin versant du lac de Grandlieu.

Toutefois, le site n'est pas concerné par une zone inondable : le point le plus proche de l'AZI se situe à 122 m. —

Extrait Atlas des Zones Inondables de Grandlieu, Annexe du PLUi

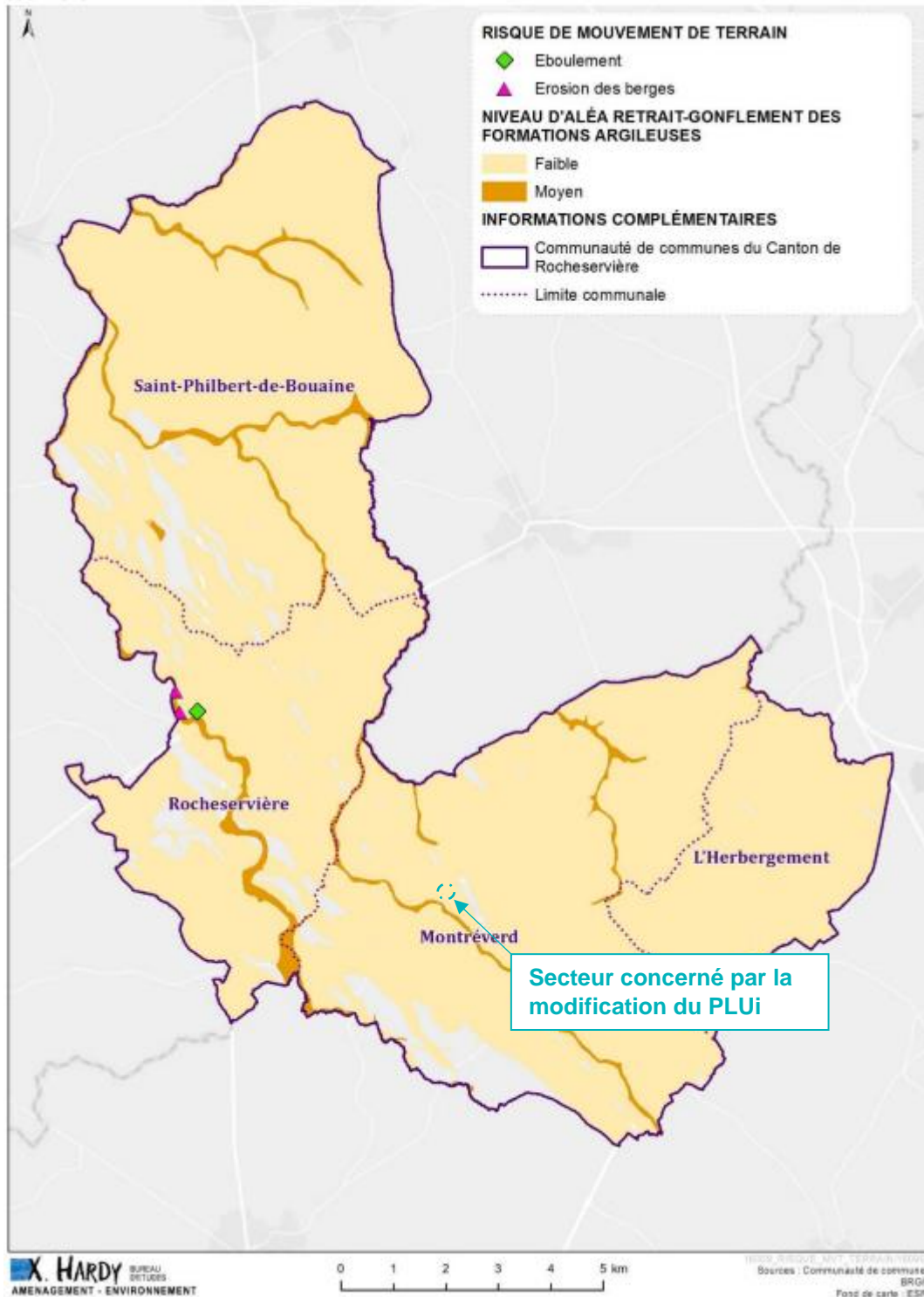




Le site est concerné par les trois risques suivants :

- **Risque sismique (modéré)** : tout le département de la Vendée est concerné.
- **Risque radon (important)** : concerne l'ensemble du territoire de l'ancienne Communauté de communes du Canton de Rocheservière.
- **Retrait/gonflement des argiles** : aléa faible.

Extrait du rapport de présentation, TOME I du PLUi



L'entreprise « SORIN René / ATELIER DE PEINTURE ET DE VITRERIE », située à proximité du site, est **identifiée dans l'inventaire des sols pollués (CASIAS : Carte des anciens sites industriels et activités de services)**, comme étant un site potentiellement pollué, depuis le 13/08/2002 (PAL8503564) → en arrêt.

Fiches risques BRGM, Géorisques



Plans cartographiques

Synthèse des risques sur le territoire du PLUi, Rapport de présentation, TOME I du PLUi

Récapitulatif des risques sur le territoire – Source : DREAL, BRGM, DDTM

Commune	Risques technologiques				Risques naturels							
	TMD	ICPE (nombre)	Risque industriel	Sites et sols potentiellement pollués	Inondation	Inondation par remontée de nappe	Retrait et gonflement des argiles	Cavités souterraines	Radon	Risque sismique	Mouvements de terrain	
Saint-Philbert-de-Bouaine	Faible	47	-	9	AZI	X	Faible à nul	-	Moyen ou élevé	Faible	-	
Rocheservière	Moyen	22	-	18	AZI	X	Faible à nul	-	Moyen ou élevé	Faible	x	
Montreverd	Mormaison	53	-	5	AZI	X	Faible à nul	-	Moyen ou élevé	Faible	x	
	Saint-Sulpice-le-Verdon		-	5	AZI	X	Faible à nul	-	Moyen ou élevé	Faible	-	
	Saint-André-des-Treize-Voies		-	6	AZI	X	Faible à nul	-	Moyen ou élevé	Faible	-	
L'Herbergement	Moyen	20	x	15	AZI	X	Faible à nul	-	Moyen ou élevé	Faible	-	

Risque sur le territoire de la Communauté de Communes du Canton de Rocheservière

<p>Des zones à enjeux patrimoniaux (site inscrit ou classé, Périmètre Délimité des Abords d'un Monument Historique, site inscrit ou classé ; élément patrimonial protégé, entité/opération archéologique, ZPPA...)?</p>	<p>● Le site n'est <b>pas situé dans un périmètre de protection d'un Monument Historique, ni d'un site inscrit ou classé.</b></p> <p>Le site n'est <b>pas concerné par une zone de présomption de prescription archéologique.</b></p> <p>En revanche, il est partiellement concerné par une <b>zone de sensibilité archéologique</b> : elle peut devenir, à terme, une Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA). Elle n'a pas de portée réglementaire. <input type="checkbox"/></p> <p><i>Zone de sensibilité archéologique, Géo Cadastre Terres de Montaignu</i></p>
<p>Des Servitudes d'Utilité Publique ?</p>	<p>● Le site n'est <b>pas concerné par une Servitude d'Utilité Publique.</b></p>
<p>Infrastructures routières génératrices de nuisances sonores ?</p>	<p>● Le site est longé par la RD7 au sud, mais n'est <b>pas concerné par un périmètre de voisinage d'infrastructure routière génératrice de nuisances sonores.</b></p>
<p>Des problématiques liées au traitement des eaux pluviales ?</p>	<p>● La commune déléguée de Mormaison dispose d'un schéma directeur d'assainissement pluvial de 2014. Elle dispose également d'un plan des réseaux eaux pluviales numérisé.</p> <p><b>Aucun problème concernant les réseaux des eaux pluviales n'a été signalé.</b> Toutefois, dans la lecture des rapports des stations d'épuration, il est fait mention de problèmes d'engorgement des réseaux par l'arrivée d'eau parasite (infiltration d'eau issue de la nappe phréatique dans les réseaux) et d'eau pluviale.</p>



Le réseau eaux pluviales passe rue Jean XXIII. —

Un ouvrage hydraulique (bassin de rétention) a été réalisé sur le site.

*Réseaux eaux pluviales, Géo Cadastre Terres de Montaigu*

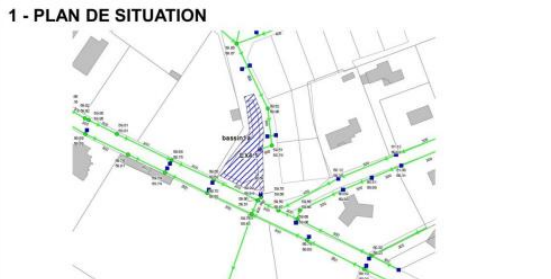


**Bassin de rétention  
des eaux pluviales**



Descriptif du bassin de rétention, Schéma directeur d'assainissement pluvial de 2014 de la commune de Mormaison

**COMMUNE DE MORMAISON**  
 BASSIN DE RETENTION : N°1a  
 Localisation : Le Chatelier  
 Surface de collecte : 3.78 ha

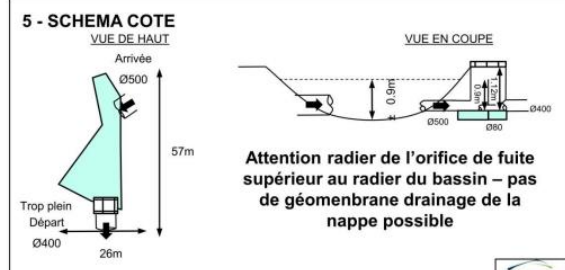
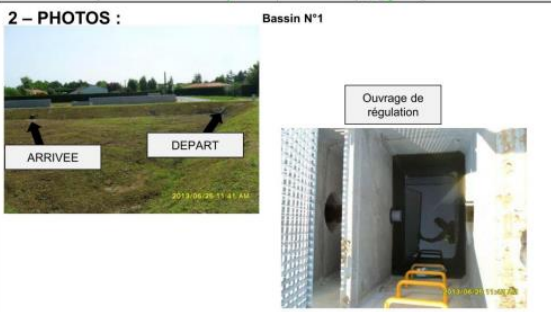


**3 – CARACTERISTIQUES PRINCIPALES**

- Type de bassin : bassin à sec
- Emprise du bassin : 769m²
- Volume utile : 316.9 m³ débit de fuite maximal : 12 l/s
- Hauteur de marnage : 0.9m
- Nombre d'arrivées et diamètres : 1 Ø 500

**4 – DESCRIPTIF DES EQUIPEMENTS**

- Type de régulation : Orifice calibré
- Dimension de l'organe de régulation : Ø80
- Dimensions de la surverse : 0.3m²
- Vanne de cloisonnement :  NON Impossible de gérer les pollutions accidentelles
- Dégrilleur :  OUI
- Télesurveillance :  NON
- Cloture :  NON Manque de sécurisation



Des problématiques liées au traitement des eaux usées ?

Le réseau eaux usées passe rue Jean XXIII. —

Réseaux eaux usées, Géo Cadastre Terres de Montaignu



La commune déléguée de Mormaison dispose de sa station d'épuration des eaux usées.

Le rapport annuel 2022 publie les données liées à la station d'épuration de Mormaison et indique son état de fonctionnement :

STEU N°17 : Station d'épuration de Mormaison Code Sandre de la station : 0485150S0001											
<b>Caractéristiques générales</b>											
Filière de traitement (cf. annexe)		Lagunage naturel									
Date de mise en service		01/07/1992									
Commune d'implantation		Mormaison (85260)									
Lieu-dit											
Capacité nominale STEU en EH <sup>(1)</sup>		850									
Nombre d'abonnés raccordés											
Nombre d'habitants raccordés											
Débit de référence journalier admissible en m <sup>3</sup> /j		129									
<b>Prescriptions de rejet</b>											
Soumise à		<input type="checkbox"/> Autorisation en date du <input checked="" type="checkbox"/> Déclaration en date du 02/10/2006									
Milieu récepteur du rejet		Type de milieu récepteur		Eau douce de surface							
		Nom du milieu récepteur		L'Issoire							
Polluant autorisé		Concentration au point de rejet (mg/l)		et / ou				Rendement (%)			
DBO <sub>5</sub>		25		<input type="checkbox"/> et		<input checked="" type="checkbox"/> ou		60			
DCO		125		<input type="checkbox"/> et		<input checked="" type="checkbox"/> ou		60			
MES		150		<input type="checkbox"/> et		<input checked="" type="checkbox"/> ou		50			
NGL				<input type="checkbox"/> et		<input type="checkbox"/> ou					
NTK				<input type="checkbox"/> et		<input type="checkbox"/> ou		60			
pH				<input type="checkbox"/> et		<input type="checkbox"/> ou					
NH <sub>4</sub> <sup>+</sup>				<input type="checkbox"/> et		<input type="checkbox"/> ou					
Pt				<input type="checkbox"/> et		<input type="checkbox"/> ou					
<b>Charges rejetées par l'ouvrage – bilans réalisés :</b>											
Date du bilan 24h	Conformité (Oui/Non)	Conformité du rejet en concentration et/ou en rendement selon arrêté									
		DBO <sub>5</sub>		DCO		MES		NGL		Pt	
		Conc mg/l	Rend %	Conc mg/l	Rend %	Conc mg/l	Rend %	Conc mg/l	Rend %	Conc mg/l	Rend %
02/05/2022	Oui	22	89	160	81.18	30	91.89	46.06	51.21	7.37	25.25

<sup>(1)</sup> EH ou Equivalent-Habitant : unité de mesure de la capacité d'une filière d'épuration, basée sur le rejet journalier moyen théorique d'un abonné domestique

La station d'épuration actuelle a la capacité de traiter les effluents futurs liés à l'augmentation de la population.

Des problématiques d'eau potable ?



La production en eau potable est assurée par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (SIAEP) de la Vallée de la Sèvre. La distribution est quant à elle réalisée par Vendée Eau. Les prélèvements d'eau sont situés sur la commune de Basse-Goulaine, alimentée par plusieurs forages captant les eaux souterraines contenues dans les alluvions de la Loire, dans la nappe alluviale inférieure.

Le territoire de la commune déléguée de Mormaison (Montréverd) ne présente **pas de point de captage d'eau potable**.

Des problématiques liées aux déchets ?



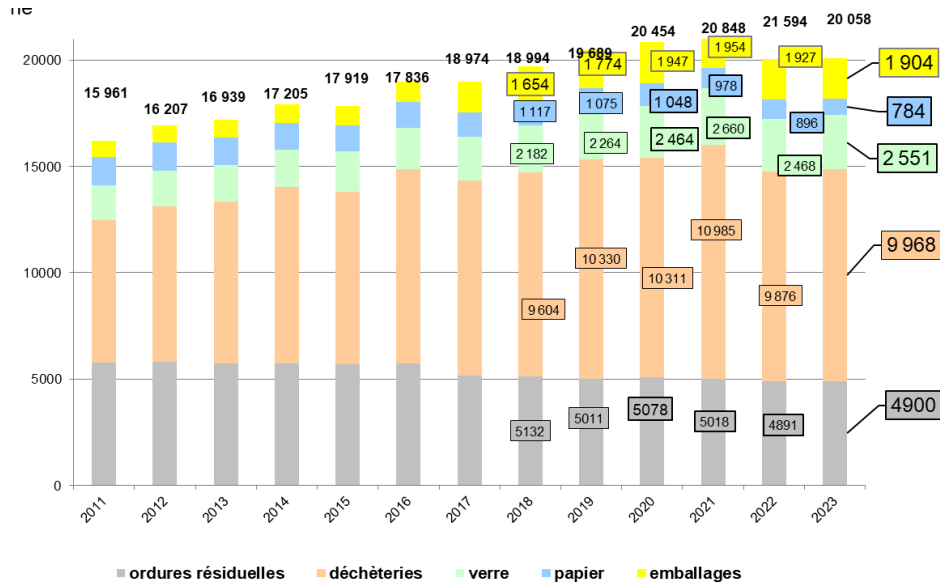
La gestion de la collecte des ordures ménagères est assurée par Terres de Montaigu. Le traitement et le tri des déchets sont assurés par le Syndicat Départemental TRIVALIS.

Les camions de collecte apportent les déchets (emballages, ordures résiduelles et verre) au centre de transfert TRIVALIS situé sur la commune de la Boissière-de-Montaigu. Les déchets sont ensuite acheminés vers les centres de traitement/enfouissement du département.

La collecte des déchets se fait **en porte à porte** et en points d'apport volontaire.

Terres de Montaigu dispose de 3 déchèteries, dont une située lieu-dit de Soulette sur la commune de Rocheservière.

Les foyers sont dotés de **conteneurs de volume variable**, ayant la particularité d'être équipés d'une puce électronique permettant une facturation en fonction du nombre de présentation des conteneurs lors des jours de collecte.



**La production de déchets par habitant et par an : 390 kg/hab/an en 2023. Le ratio d'ordures ménagères s'établit à 95,2 kg/hab/an.**

Les ménages (bac 80, 120 ou 180L) présentent en moyenne leur bac **9 fois/an à la collecte.**

Le taux de valorisation des déchets collectés (sans prendre en compte la valorisation énergétique), continue à augmenter chaque année. 74% des déchets collectés sont valorisés en intégrant la valorisation matière liée aux usines de traitement mécano biologique.

Les conséquences des nouvelles filières de valorisation en déchèterie et la qualité du tri des habitants en sont la raison.

Les conteneurs d'apport volontaire pour le verre, les papiers et les textiles sont répartis sur tout le territoire, selon les préconisations de chaque commune. Il y a en moyenne un site pour 400 habitants.

## C - DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Santé humaine - Risques	
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	<p>Le site du projet est concerné par les trois risques suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Risque sismique modéré</b> (tout le département de la Vendée est concerné) : des obligations en cas de travaux ou de construction sont liées à prévenir le risque sismique.</li> <li>- <b>Risque radon important</b> (zone 3 pour un potentiel significatif, qui concerne l'ensemble du territoire de l'ancienne Communauté de communes du Canton de Rocheservière) : il existe des recommandations et une obligation d'informer les acquéreurs ou locataires de la présence de radon.</li> <li>- <b>Retrait/gonflement des argiles</b> (aléa faible) : des obligations en cas de travaux ou de construction sont liées à prévenir le risque.</li> </ul>

	L'entreprise « <b>SORIN René / ATELIER DE PEINTURE ET DE VITRERIE</b> », située à proximité du site, est <b>identifiée dans l'inventaire des sols pollués (CASIAS : Carte des anciens sites industriels et activités de services)</b> , comme étant un site potentiellement pollué, depuis le 13/08/2002 (PAL8503564) → en arrêt.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	Prise en compte des risques et des nuisances dans le projet
	Négatifs	Pas d'augmentation des risques.
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Aucune mesure spécifique n'est entreprise dans la mesure où la zone concernée est d'ores et déjà classée en zone urbaine et que le projet <b>anticipe la présence des risques</b> et ne les augmente pas.  <b>Dans le règlement écrit :</b> « Les voies en impasse doivent être aménagées selon les prescriptions techniques imposées : - Par le ramassage des ordures ménagères - <b>Par la prévention incendie.</b> »	
<b>Santé humaine - Déchets</b>		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	La gestion de la collecte des ordures ménagères est assurée par Terres de Montaigu. Le traitement et le tri des déchets sont assurés par le Syndicat Départemental TRIVALIS. La collecte des déchets ménagers s'effectue <b>en porte en porte</b> . Le Syndicat mixte Montaignu-Rocheservière dispose de trois déchetteries dont une se situe au lieu-dit Soulette sur la commune de Rocheservière. Production moyenne en 2023 de 390 kg/habitant/an en moyenne dont 95,2 kg pour les ordures ménagères.	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	Prise en compte de la gestion des déchets dès la conception du projet.  Le territoire a la capacité de traiter des déchets supplémentaires occasionnés par la création de près d'une trentaine de logements supplémentaires.
	Négatifs	L'accueil de près d'une trentaine de logements supplémentaires sur le site du projet peut occasionner la production théorique de <b>27 846 kg par an de déchets supplémentaires</b> = (28 logts x 2,55 hbts) x 390 kg/hbt/an en moyenne. Parmi ces déchets supplémentaires, environ <b>6 683 kg correspondraient à des ordures ménagères</b> . Le tonnage d'ordures ménagères résiduelles rapporté à l'habitant diminue toujours (95,2 kg/hab/an en 2023) et est relativement faible. Le gisement global de déchets est maîtrisé malgré la forte poussée démographique sur le territoire.
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Au regard de l' <b>absence d'incidences</b> , aucune mesure n'est envisagée.	
<b>Santé humaine – Nuisances sonores</b>		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le site est longé par la RD7 au sud, mais n'est <b>pas concerné par un périmètre de voisinage d'infrastructure routière génératrice de nuisances sonores</b> .	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Aucune mesure spécifique n'est entreprise dans la mesure où la zone concernée est d'ores et déjà classée en zone urbaine et que le projet <b>anticipe la présence des risques</b> et ne les augmente pas. Également, les futures habitations du secteur ne seront pas source de nuisances sonores.	
<b>Milieux remarquables, faune, flore</b>		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Le site n'est <b>pas situé au sein d'un réservoir de biodiversité ou d'un corridor écologique</b> identifié au titre de la Trame Verte et Bleue réalisée dans le cadre du PLUi. Il s'agit d'une <b>zone urbanisée</b> :	



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de zones Natura 2000 à proximité du site. La zone Natura 2000 la plus proche du site correspond au lac de Grandlieu situé à environ 30 km.</li> <li>- La ZNIEFF de type 2 n°520616285 Bois de l'Essart située sur la commune de Saint-Denis-la-Chevassse, est localisée à environ 8 km au sud-est du site.</li> </ul>
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets
	Positifs /
	Négatifs /
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Au regard de l' <b>absence d'incidences</b> , aucune mesure n'est envisagée.
<b>Zones humides</b>	
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Une <b>zone humide</b> se situe sur le secteur, en zone naturelle de loisirs (NL).
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets
	Positifs /
	Négatifs /
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Aucune mesure spécifique n'est entreprise dans la mesure où la zone humide <b>se situe en zone naturelle</b> .
<b>Cours d'eau</b>	
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	<p>Le territoire de l'ancienne Communauté de communes du Canton de Rocheservière est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) du bassin versant du lac de Grandlieu.</p> <p>Toutefois, le site <b>n'est pas concerné par une zone inondable</b> : le point le plus proche de l'AZI se situe à 122 m.</p> <p>Le site n'est <b>pas traversé par un cours d'eau</b>, il se trouve au nord du cours d'eau de l'Issoire, à environ 135 m.</p>
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets
	Positifs /
	Négatifs /
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Au regard de l' <b>absence d'incidences</b> , aucune mesure n'est envisagée.
<b>Patrimoine bâti et archéologique</b>	
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	<p>Le site n'est <b>pas concerné par un élément patrimonial protégé</b> (périmètre au titre des monuments historiques, site classé ou inscrit).</p> <p>Le site n'est <b>pas concerné par une zone de présomption de prescription archéologique</b>. En revanche, il est partiellement concerné par une <b>zone de sensibilité archéologique</b>. Elle peut devenir, à terme, une Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA). Elle n'a pas de portée réglementaire.</p>
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets
	Positifs Prise en compte du patrimoine dans le PLUi
	Négatifs /
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Aucune mesure spécifique n'est entreprise dans la mesure où la zone concernée est d'ores et déjà classée en zone urbaine et que le projet <b>anticipe la présence des risques</b> et ne les augmente pas.
<b>Assainissement des eaux pluviales</b>	
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	<p>Aucun problème concernant les réseaux des eaux pluviales n'a été signalé.</p> <p>La commune déléguée de Mormaison dispose d'un schéma directeur d'assainissement pluvial de 2014 et d'un plan des réseaux eaux pluviales numérisé.</p>
	Effets

Incidences du projet de modification du PLUi	Positifs	/
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	<p>Aucune mesure spécifique n'est entreprise dans la mesure où la zone concernée est d'ores et déjà en zone urbaine et que le projet <b>anticipe la présence des risques</b> et ne les augmente pas selon le diagnostic réalisé en 2014.</p> <p>L'OAP prévoit que :</p> <p>- « Toute construction, pour être autorisée, devra s'inscrire dans le cadre d'une opération d'ensemble, portant sur un ensemble foncier suffisamment conséquent pour permettre de disposer de tous les équipements nécessaires à la desserte de l'opération et permettant au reste de la zone de s'urbaniser correctement, notamment au regard des <u>contraintes de gestion hydraulique présentes sur ce site</u>. »</p> <p>L'élaboration d'un schéma directeur eaux pluviales/eaux usées unique va être lancée.</p>	
<b>Assainissement des eaux usées</b>		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	<p>La STEP a la capacité de traiter les effluents supplémentaires générés par le projet de PLUi à court terme comme à long terme.</p> <p>Zonage d'assainissement mis à jour lors de l'élaboration du PLUi en 2019.</p>	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	<p>Augmentation du taux de raccordement.</p> <p>Faible augmentation du nombre d'installations individuelles et uniquement sur des parcelles adaptées.</p>
	Négatifs	<p>Augmentation des volumes d'eaux usées à traiter.</p> <p>Augmentation des volumes de boues à composter et à épandre.</p>
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	<p>Localisation des futures constructions dans l'enveloppe urbaine permettant de capitaliser le réseau existant.</p> <p>Le site est inclus dans le zonage d'assainissement collectif.</p> <p>L'élaboration d'un schéma directeur eaux pluviales/eaux usées unique va être lancée.</p>	
<b>Eau potable</b>		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	<p>Pas de point de captage d'eau potable sur le territoire (eau en provenance de la commune de Basse-Goulaine). Eau distribuée de bonne qualité.</p>	
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	<p>Augmentation des besoins en eau potable : + 6,93 m<sup>3</sup> supplémentaires pour l'habitat par jour.</p> <p>Augmentation du risque de pollution des eaux liée à l'accueil de nouvelles populations.</p>
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	<p>Localisation des futures constructions dans la continuité des tissus existants permettant de capitaliser le réseau existant.</p>	

## Absence de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF)

Le secteur concerné par la modification de zonage constitue un **espace déjà urbanisé**, dans le sens où, il :

- Se situe sur un espace déjà construit : présence de bâtiments et installations sur le site.
- Se situe dans l'enveloppe urbaine du bourg de la commune : absence de rupture d'urbanisation avec l'enveloppe urbaine.
- Un accès au site est déjà existant : depuis la rue Jean XXIII (RD7).
- Est raccordé aux services publics (assainissement, eaux usées, ...).
- Se situe entre des secteurs urbanisés (habitat et équipements d'intérêt collectif et services publics).

**Au regard du faisceau d'indices détaillé ci-dessus, la modification de zonage ne constitue pas une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, mais un espace déjà urbanisé de la commune.**

### D - CONCLUSION DE L'AUTO-EVALUATION

Considérant le fait :

- Que le site est déjà classé en zone urbaine (U) ;
- Que le site constitue déjà un espace urbanisé, ainsi il ne consomme pas d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) ;
- Que la sensibilité écologique du site est neutre.

**L'auto-évaluation conclue à l'absence d'incidences significatives sur l'environnement de la modification réalisée.**



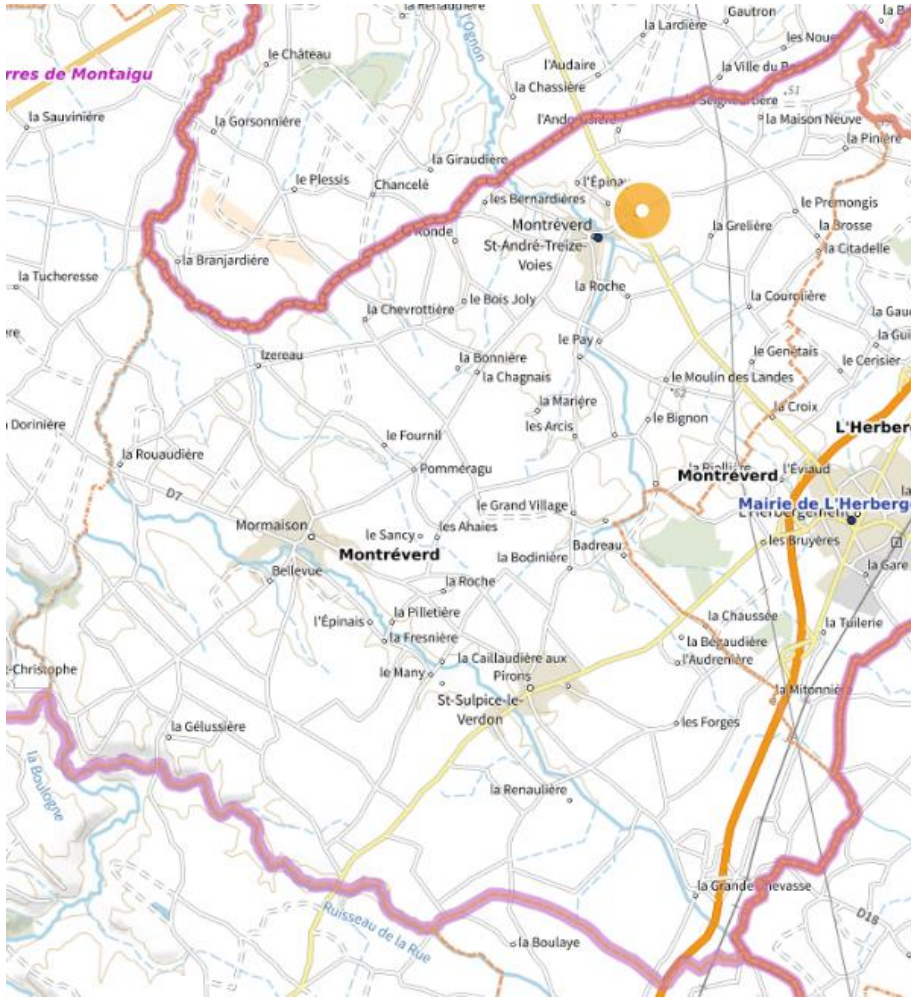
## 3.2. ROUTE DE MONTAIGU – COMMUNE DE MONTREVERD

### I – LA PRESENTATION DU SECTEUR MODIFIE

Le secteur concerné par la modification du PLUi se situe **Route de Montaigu**, dans le bourg de la **commune déléguée de Saint-André-Treize-Voies (Montréverd)** en limite avec la Zone d'activités de la Trévoise, sur la parcelle cadastrée ZE n°211 (0,0489 ha).

*Situation géographique du site « Route de Montaigu », Géoportail*





Vue aérienne du site « Route de Montaigu », Géo Cadastre Terres de Montaigu





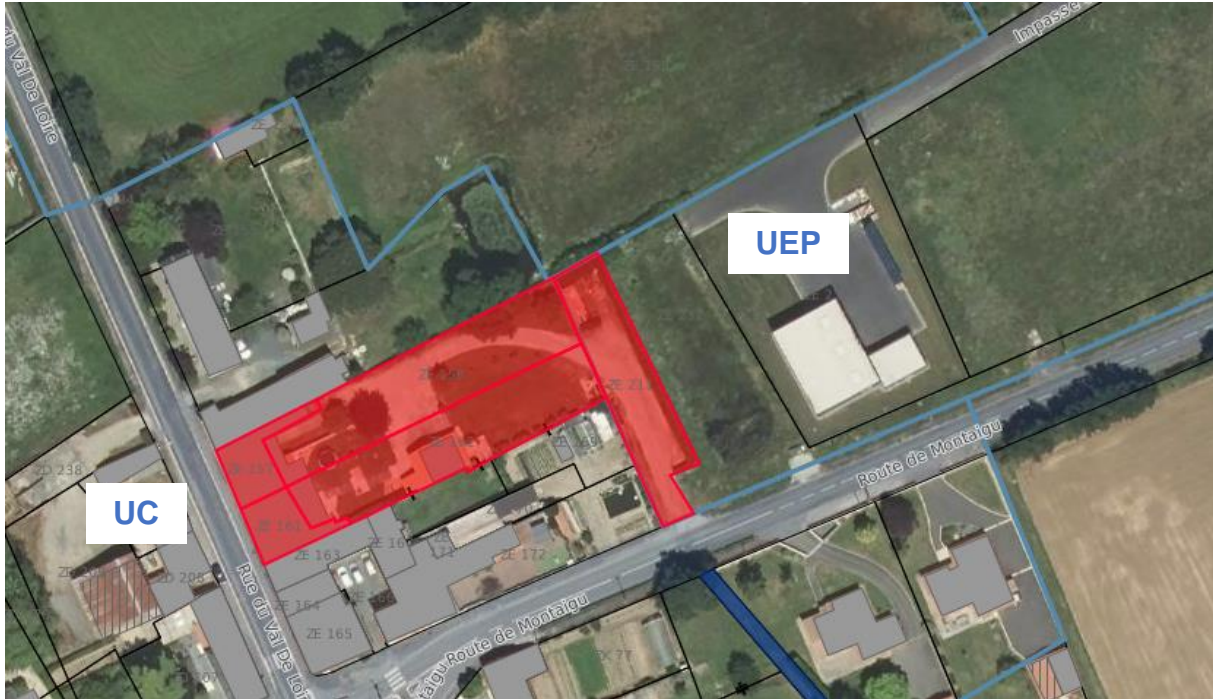




## II – LA JUSTIFICATION DU BESOIN DE MODIFICATION

La parcelle susvisée **se rattache à une unité foncière à vocation d’habitat**, classée en **zone urbaine à vocation d’habitat à dominante pavillonnaire (UC)**.

*Unité foncière à vocation d’habitat, Géo Cadastre Terres de Montaigu*



Elle ne fait **pas partie de la zone d’activités économiques de la Trévoise** située à proximité, dont les parcelles sont classées en zone urbaine à vocation économique de proximité (UEP) ; mais constitue l'accès à l'unité foncière à vocation d'habitat située à l'ouest.

*Accès à l'unité foncière à vocation d'habitat, Street View Google Maps*



Il s'agit donc d'une **erreur matérielle**, définie par la jurisprudence comme la « malfaçon rédactionnelle ou carto-graphique portant sur l'intitulé, la délimitation ou la réglementation d'une parcelle, d'un secteur ou d'une zone ou le choix d'un zonage, dès lors que cette malfaçon conduit à une contradiction évidente avec les intentions des auteurs du plan local d'urbanisme » (Conseil d'Etat, 31 janvier 2020, n°416364).

Afin de **corriger l'erreur matérielle**, il est nécessaire de :

- **Modifier le zonage UEP en UC** de la parcelle cadastrée ZE n°211, pour une surface de 0,0489 ha. La **zone UC** correspond aux **quartiers pavillonnaires**.





**Bilan des surfaces modifiées :**

<b>ZONE</b>	<b>SURFACE AVANT MODIFICATION (EN HA)</b>	<b>SURFACE APRES MODIFICATION (EN HA)</b>	<b>DIFFERENTIEL (EN HA)</b>
<b>UC</b>	421,1	421,1	=
<b>UEP</b>	24,7	24,7	=

## IV – AUTO-EVALUATION AU TITRE DE LA DEMANDE D'EXAMEN « AU CAS PAR CAS » (ARTICLE R122-18 CODE DE L'ENVIRONNEMENT)

### *Pas d'objet.*

L'article R104-12 du Code de l'urbanisme régit le champ d'application de l'évaluation environnementale des procédures de modification des plans locaux d'urbanisme :

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle. »

Ainsi, **la rectification d'une erreur matérielle n'entre pas dans le champ d'application de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.**

## 4. CONCLUSION

### 4.1. BILAN DES SURFACES MODIFIEES

ZONE	SURFACE AVANT MODIFICATION (EN HA)	SURFACE APRES MODIFICATION (EN HA)	DIFFERENTIEL (EN HA)
UA	30,5	31,1	+ 0,6
UC	421,1	421,8	+ 0,7
ULp	5,9	4,7	- 1,2
UEP	24,7	24,7	=



## 5. ANNEXES

### 5.1. ARRETE DE PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N°4

### Prescription de la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière

Le Président de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération,

*Vu le Code général des collectivités territoriales,*

*Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L132-7 et L132-9, L153-36 et suivants,*

*Vu le Code de l'environnement,*

*Vu le PLUi de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière, approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 14 octobre 2019 et ses évolutions,*

*Considérant que la présente modification du PLUi a pour objet de faire évoluer le rapport de présentation, le règlement graphique et les orientations d'aménagement et de programmation du document d'urbanisme,*

*Considérant que cette modification n'a pas pour conséquence :*

*« 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

*2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

*3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;*

*4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;*

*5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »*

*Considérant que ces évolutions relèvent du champ d'application de la procédure de modification de l'article L153-41 du Code de l'urbanisme, permettant :*

*« 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*

*2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*

*3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*

*4° Soit d'appliquer l'article L131-9 du présent code. »*

*Considérant qu'une enquête publique devra être organisée conformément aux articles L153-41 et suivants du Code de l'urbanisme,*

*Considérant qu'à l'issue de l'enquête publique, le Conseil d'agglomération délibérera pour approuver la modification du PLUi, le projet sera éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques, des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur,*

*Considérant que « Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération » détient les compétences « Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » conformément aux statuts modifiés en date du 11 décembre 2023,*

## ARRÊTE

### ARTICLE 1

Une procédure de modification n°4 du PLUi de l'ancienne Communauté de communes du Canton de Rocheservière est prescrite, conformément aux dispositions de l'article L153-37 du Code de l'urbanisme.

La modification n°4 du PLUi de l'ancienne Communauté de communes du Canton de Rocheservière a notamment pour objet :

1. Rue Jean XXIII – Commune de Montréverd (commune déléguée de Mormaison) :
  - La modification du zonage des parcelles cadastrées AC 25, 26, 27 et 28 actuellement classées en zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics d'intérêt patrimonial (ULp) en zones urbaines à vocation d'habitat (UA et UC).
  - La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Rue Jean XXIII » sur les parcelles cadastrées AC 25, 26, 27 et 28.
  - L'identification d'un bâtiment remarquable situé sur la parcelle cadastrée AC 26.
  - La modification de l'objet de l'Emplacement Réservé n°22 situé sur les parcelles cadastrées AC 29 et 151.

2. Route de Montaigu - Commune de Montréverd (commune déléguée de Saint-André-Treize-Voies) :

- La modification du zonage de la parcelle cadastrée ZE 211 actuellement classée en zone urbaine à vocation économique (UEP) en zone urbaine à vocation d'habitat (UC), permettant la correction d'une erreur matérielle.

Ainsi, elle porte sur des évolutions du rapport de présentation, du règlement graphique et des orientations d'aménagement et de programmation du PLUi, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi.

**ARTICLE 3**

Le dossier de modification du PLUi sera notifié au Préfet de la Vendée, aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'urbanisme et aux maires des communes membres concernées par le PLUi, avant l'ouverture de l'enquête publique.

Conformément aux dispositions de l'article R104-12 du Code de l'urbanisme, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Pays de la Loire sera consultée.

**ARTICLE 4**

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, pourra être approuvé par délibération de l'organe délibérant de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération.

**ARTICLE 5**

Le présent arrêté fera l'objet des mesures de publicité définies aux articles R153-20 à R153-22 du Code de l'urbanisme.

Il sera affiché au siège de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération et dans les mairies des communes membres concernées par le PLUi de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Rocheservière, pendant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Une copie du présent arrêté sera adressée au Préfet de la Vendée.

Fait à Montaigu-Vendée

Le Président,  
Antoine CHEREAU

Signé électroniquement par : Antoine  
Chereau  
Date de signature : 21/05/2024  
Qualité : Président de Terres de  
Montaigu Communauté  
d'agglomération



Certifié exécutoire par le Président, compte tenu de la réception en Préfecture et de sa publication et/ou de sa notification.

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nantes (5, allée de l'île Glorieuse - CS 24111 - 44041 NANTES Cedex) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification