

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil d'agglomération en date du
03/03/2025

Le Président,
Antoine CHEREAU



MODIFICATION n°5

du Plan Local d'Urbanisme intercommunal
de l'ancienne Communauté de communes
Terres de Montaigu

NOTICE VALANT COMPLÉMENT AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Exposé des motifs des changements
apportés et dispositions réglementaires
avant/après

Procédures	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	27/09/2021
Modification n°2	01/03/2022	/	12/02/2024
Modification n°3	10/01/2023	/	25/09/2023
Modification n°4	11/10/2023	/	30/09/2024
Révision allégée n°3	13/11/2023	12/02/2024	30/09/2024
Modification n°5	21/05/2024	/	03/03/2025
Révision allégée n°4	01/07/2024	30/09/2024	
Modification n°6	12/12/2024	/	

SOMMAIRE

1. PRÉSENTATION DU TERRITOIRE	3
2. LE CONTEXTE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°5 DU PLUI	6
2.1. LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION N°5 DU PLUI	6
2.2. LE CONTENU DE LA MODIFICATION N°5 DU PLUI.....	7
2.3. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°5 DU PLUI.....	11
2.4. LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUTAIRES AU PLUI	12
3. PRÉSENTATION DE L'ÉVOLUTION DU PLUI.....	15
3.1. OAP LE MOULIN - COMMUNE DE LA BRUFFIERE	15
4. ANNEXES	41

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 : l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu (36 774 habitants en 2021) et l'ancienne Communauté de communes du Canton de Rocheservière (14 568 habitants en 2021).

Le territoire compte une superficie de 383 km² et connaît une **croissance démographique importante et continue**, portée pour moitié par le solde migratoire. En moyenne, plus de 506 habitants supplémentaires par an sont arrivés 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 1^{er} 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, elle 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^{er} 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
Modification n°4	21/05/2024	/	



2. LE CONTEXTE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°5 DU PLUI

2.1. LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION N°5 DU PLUI

La présente procédure de modification concerne le **PLUi de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu**, et plus **spécifiquement la commune de La Bruffière**.

La Bruffière est une commune de 4 122 habitants au 1^{er} janvier 2021 (données INSEE – population légale 2024), qui s'étend sur 40,92 km². Grâce à ses équipements et à son tissu économique et associatif, La Bruffière a développé ses services à la population. Population qui fait aujourd'hui de La Bruffière la deuxième commune de Terres de Montaigu en nombre d'habitants.

Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération



2.2. LE CONTENU DE LA MODIFICATION N°5 DU PLUI

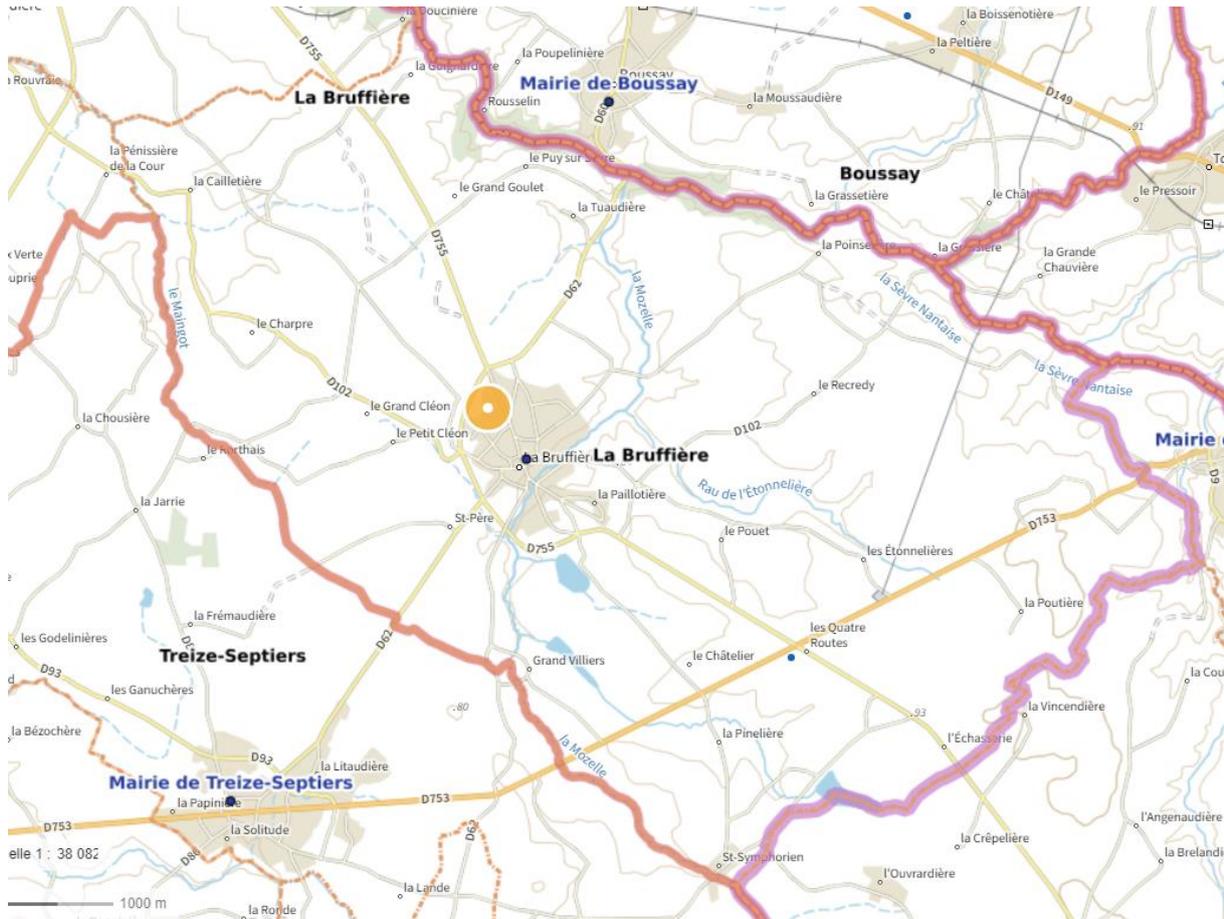
I – OBJET DE LA MODIFICATION N°5 DU PLUI

La modification n°5 du PLUI de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu porte sur :

- **L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°19 « Le Moulin » située sur la commune de La Bruffière** : modification de la vocation et des principes d'aménagement.

Situation géographique du secteur « Le Moulin », Géoportail





Vue aérienne du secteur « Le Moulin », Géoportail



II – INSERTION DE LA MODIFICATION N°5 DANS LE PADD

Le projet de modification n°5 s'inscrit dans les **orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** du PLUi de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu :

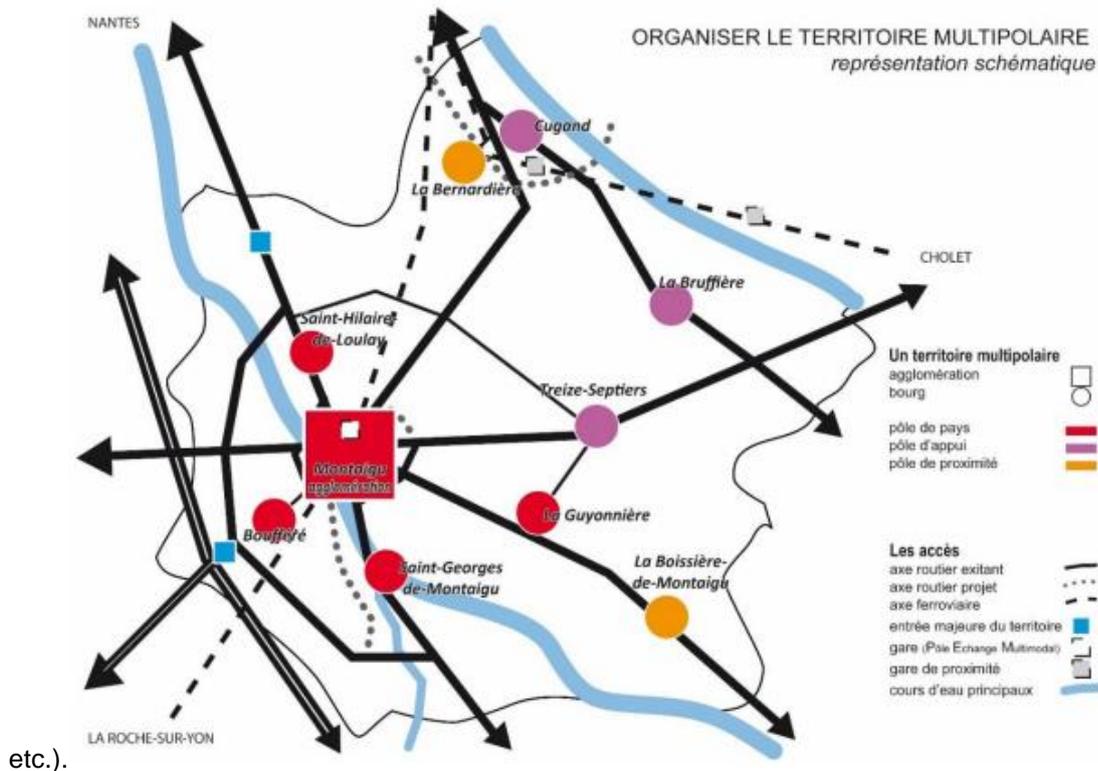
I. ORGANISER LE TERRITOIRE MULTIPOLAIRE POUR BIEN VIVRE ENSEMBLE

1.1 Assurer la cohérence et les complémentarités entre les différents « pôles » du territoire

- **Affirmer l'organisation multipolaire et chercher les complémentarités :**

L'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu présente une structure territoriale organisée autour de :

- **Trois pôles d'appui** (Cugand, **La Bruffière** et Treize-Septiers). Ces pôles ont vocation à être consolidés car ils répondent aux besoins de proximité des populations en termes de commerces répondant à des besoins hebdomadaires, des services médicaux et d'équipements (scolaires, sportifs,



Ainsi, au travers de la définition de cette organisation, le PADD entend :

- ➔ Assurer une réponse aux besoins en matière d'équipements, commerces et services qui soit graduée en fonction du « niveau » de polarité : les équipements, commerces et services de quotidienneté ont vocation à être proposés dans tous les pôles et être accessibles à tous les habitants alors que ceux plus rares ont vocation à être proposés au sein du pôle de Pays.

1.2 Développer une offre en habitat qualitative, attractive et économe en espaces

- **Permettre la production de 300 logements par an :**

- Permettre la production de 300 logements par an (y compris remise sur le marché de logements vacants et changements de destination), répartis de manière équilibrée sur le territoire, permettant d'accueillir environ 42 000 habitants en 2028 (+ 514 habitants par an) ;

- Produire des logements globalement économes en foncier, en adaptant les objectifs au contexte : une densité moyenne envisagée de l'ordre de 25 logt/ha sur l'agglomération de Montaigu ; 19 logt/ha dans et autour des bourgs de l'agglomération (Saint-Hilaire de Loulay, Boufféré, Saint Georges de Montaigu) ; **17 logt/ha pour les pôles d'appui** (Cugand, **La Bruffière** et Treize-Septiers) et le bourg de la Guyonnière et 15 logt/ha pour les pôles de proximité (La Bernardière et La Boissière-de-Montaigu).

- **Favoriser la production de nouvelles formes urbaines et architecturales de qualité :**

- Permettre une densification différenciée en fonction du contexte urbain et paysager dans lequel les opérations viendront prendre place,

- Accompagner la conception de lotissements denses, conçus de manière à limiter les vis-à-vis,

- S'assurer d'une bonne insertion paysagère et inciter à l'aménagement d'espaces extérieurs de qualité,

- Intégrer une approche environnementale aux opérations d'aménagement (recherche de solutions de gestion alternative de l'eau, intégration des déplacements doux dans la conception du projet, valorisation du potentiel en énergie renouvelable ...).

2.3. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°5 DU PLUI

La présente procédure d'évolution du PLUi ne rentre pas dans le champ d'application de la révision (article L153-31 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 de la procédure de modification en ce qu'elle a pour objet de modifier les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Sectorielles » du PLUi, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies dans son projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

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

Ainsi, la procédure de modification n°5 du PLUi de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu a été prescrite par arrêté du Président n°ARRAE_2024_024 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)

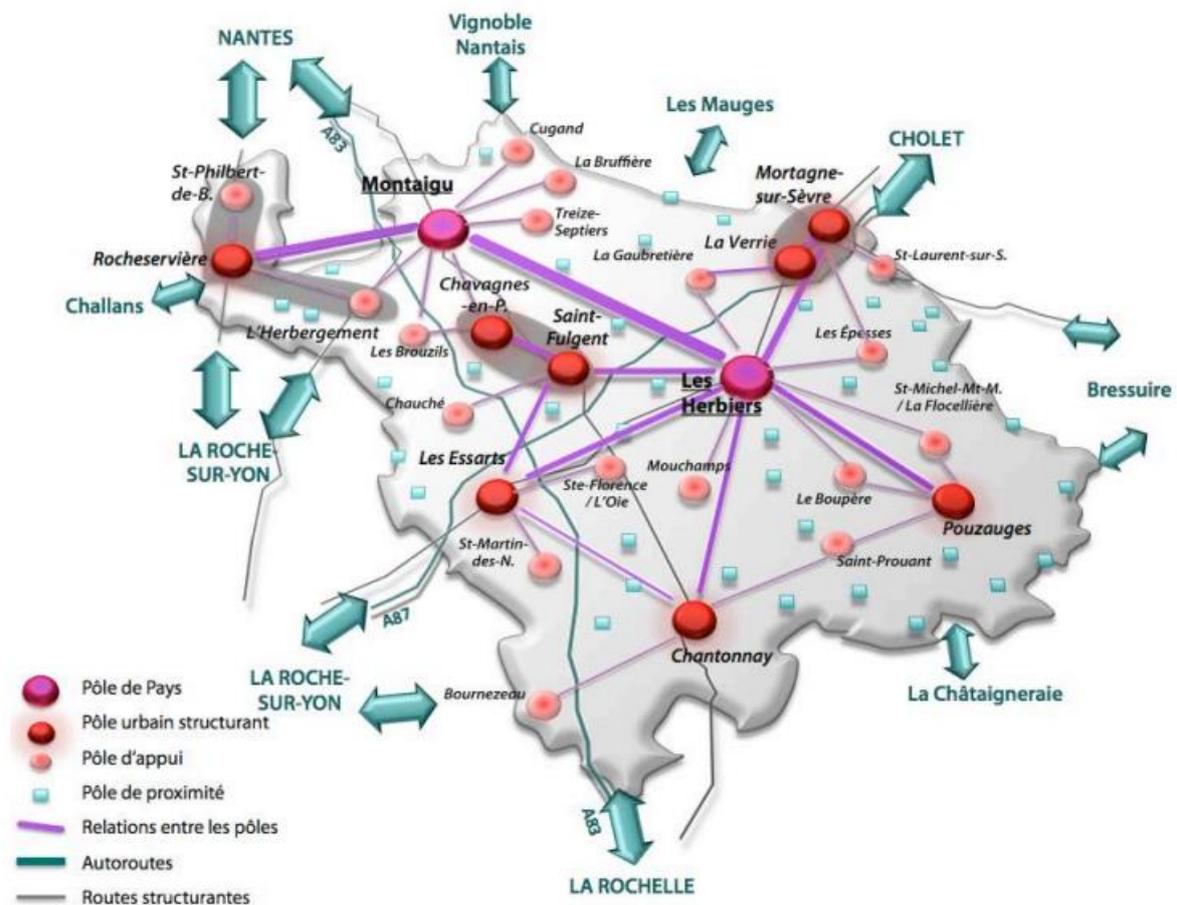
Le SCoT du Pays du Bocage Vendéen a été **approuvé le 29 mars 2017**.

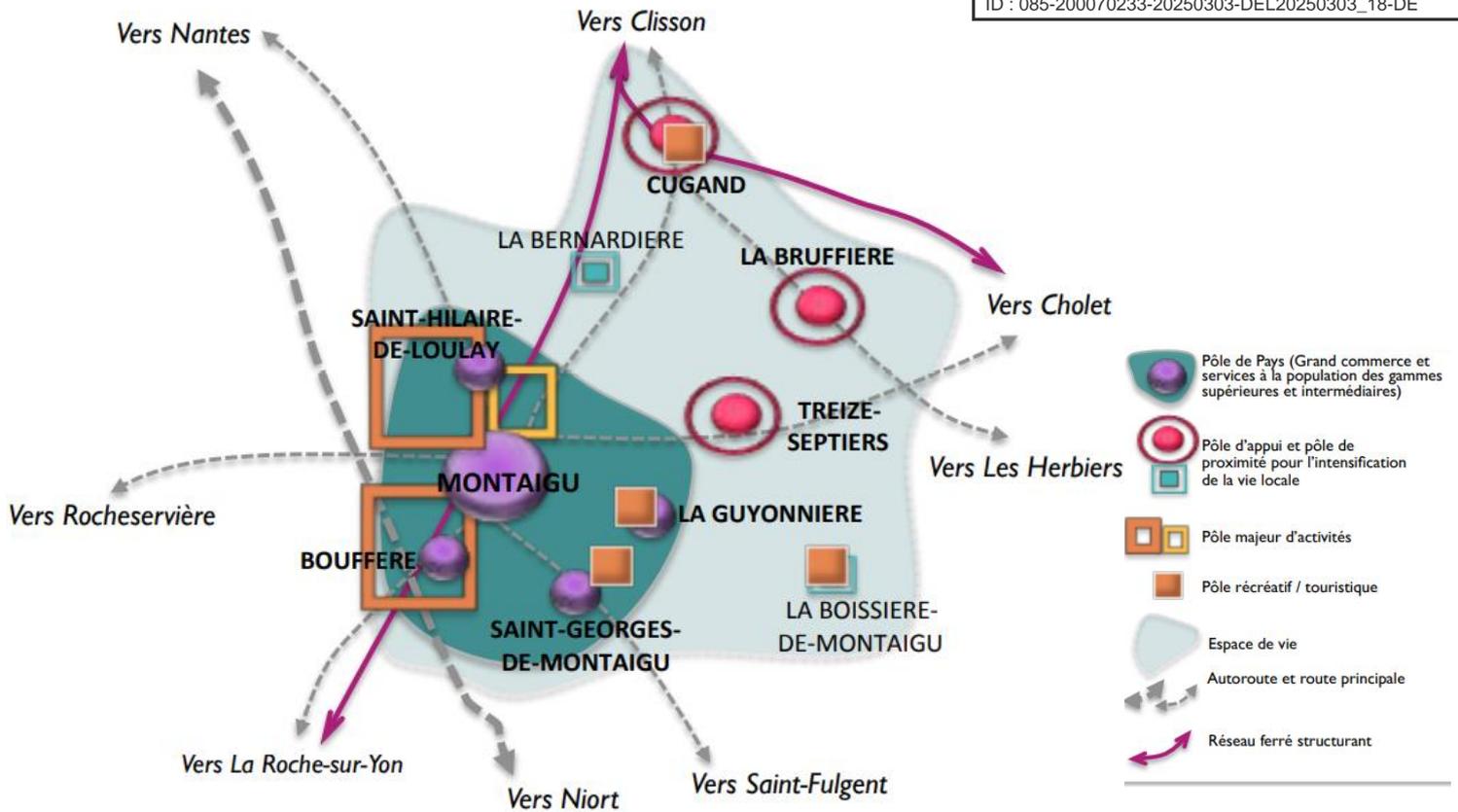
Le territoire du SCoT s'organise autour de plusieurs niveaux de centralités qui concourent tous de manière différente à une attractivité renforcée du territoire. Concernant l'ancienne Communauté de communes de Terres de Montaigu, le SCoT identifie trois types de pôles, notamment :

- **Les pôles d'appui** sont les pôles de services, d'emplois et de population qui structurent déjà l'espace autour d'eux, en diffusant les différentes fonctions urbaines au sein de leur bassin de vie, tout en leur conférant une certaine autonomie pour les besoins du quotidien de la population et des acteurs économiques.

Les pôles d'appui concernent les communes de Cugand, **La Bruffière** et Treize-Septiers. Le fonctionnement de l'offre de proximité au sein des pôles d'appui de Cugand, La Bruffière et Treize-Septiers garantit une limitation des déplacements contraints vers le pôle de Pays. Elle participe notamment dans le cas de Cugand, à accompagner son rôle d'interface avec le Vignoble nantais.

Maillage des pôles définis par le SCoT





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 29 par an, dont 17% minimum de logements sociaux pour la commune de La Bruffière.

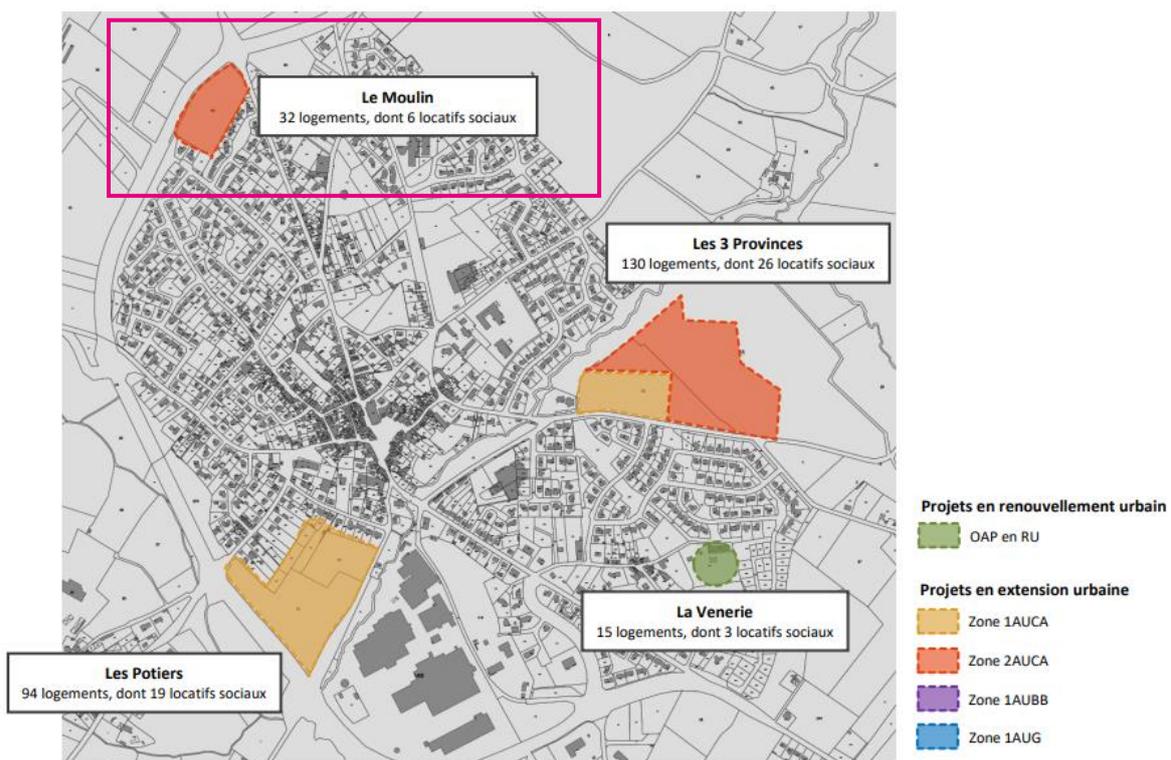
Il identifie **3 projets en extension urbaine** pour la commune de La Bruffière, dont le site du « Moulin », avec un objectif de production de 32 logements (dont 6 logements locatifs sociaux).

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

➤ EN EXTENSION URBAINE

Nom	Ha dédiés à l'habitat	Programmation	Zone 1AU	Zone 2AU
Le Moulin	1,9 ha	32 logements (dont 6 locatifs sociaux)	1,9 ha	-
Les Potiers	5,5 ha	94 logements (dont 19 locatifs sociaux)	5,5 ha	-
Les 3 Provinces	7,7 ha	130 logements (dont 26 locatifs sociaux)	2,1 ha	5,6 ha

Source : PLUi de la Communauté de Communes Terres de Montaigu – version approuvée du PLUi



* une coquille s'est glissée dans le schéma du PLH, le secteur du Moulin est classé en zone 1AUGA, et non en zone 2AUGA.

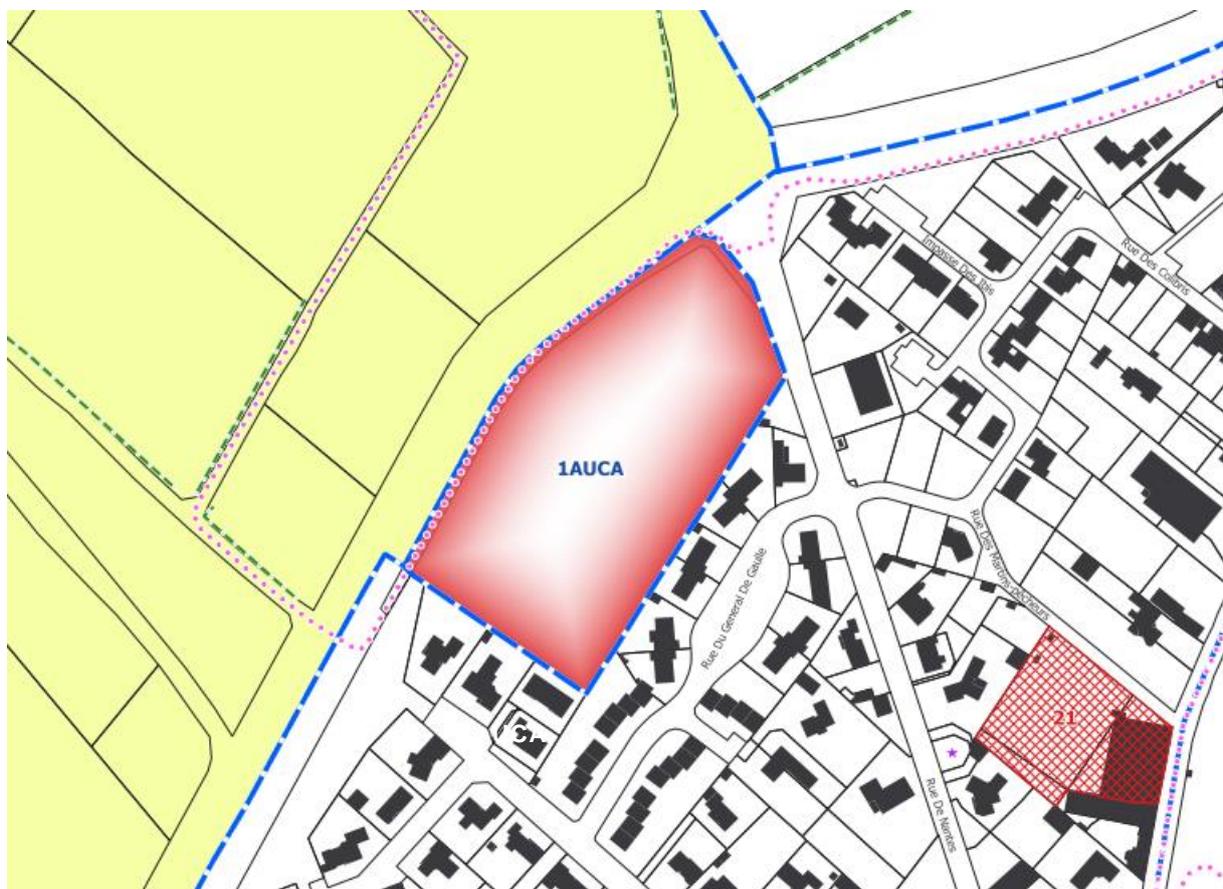
3. PRÉSENTATION DE L'ÉVOLUTION DU PLUI

3.1. OAP LE MOULIN - COMMUNE DE LA BRUFFIERE

I – LA PRESENTATION DU SECTEUR MODIFIE

Le secteur du « Moulin » se situe rue de Nantes, à l'entrée de ville nord de la commune de La Bruffière, sur les parcelles cadastrées YN n°59 et 52 (partielle).

Extrait du règlement graphique du PLUi



- **Le zonage**

Le secteur est classé en **zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat (1AUC)**.

- **Une Orientation d'Aménagement et de Programmation n°19 « Le Moulin »** 

Le secteur est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°19 « Le Moulin », en tant que quartier de greffe urbaine.

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au

secteur. Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

Il est notamment souligné le fait que les opérations créant des logements au sein des périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation devront respecter les densités et les règles de mixité sociale mentionnées dans les OAP.

En outre, une distinction est effectuée entre les secteurs au sein desquels :

- Toute construction, pour être autorisée, devra s'inscrire dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone, ou
- 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 contraintes de gestion hydraulique présentes sur ces sites.

Ce point est précisé, pour chaque secteur faisant l'objet d'OAP, dans la pièce n°3 du PLUi (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

OAP n°19 « Le Moulin » avant modification

N°19	Le Moulin	LA BRUFFIERE
<p><i>Surface du secteur OAP : 1,9 ha Nombre de logements : 32 Y compris logements locatifs sociaux : 6 Les logements sociaux seront réalisés au prorata de la surface des différentes tranches éventuelles de l'opération, sauf à ce que le projet couvre la totalité de l'opération et soit phasé pour des raisons techniques ou financières. Dans ce cas, un projet d'aménagement d'ensemble, définissant le phasage de l'opération ainsi que la programmation associée devra être produit au moment du lancement de la première phase.</i></p>		
<p>PRESENTATION DU SITE</p> <p>Le secteur se situe au Nord de la commune de La <u>Bruffière</u>, en continuité d'un tissu pavillonnaire récent. Il constitue un reliquat foncier enserré entre les développements pavillonnaires du Nord de la commune et le contournement de l'agglomération de la <u>Bruffière</u> (RD755). Le site est aisément accessible depuis la route de Nantes, elle-même directement raccordée au giratoire entre le contournement de la commune et la route de Cugand</p>		
<p>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</p> <ul style="list-style-type: none"> > Le secteur a pour vocation d'accueillir de l'habitat uniquement. > Un unique accès au site depuis la rue de Nantes. Pas d'accès direct depuis la RD755 > Poursuite des aménagements de liaisons douces connectées à la voie cyclable longeant le contournement de la commune : un nouveau quartier ouvert sur cette ceinture douce ; > Des aménagements paysagers permettant de garantir la limitation des impacts du projet depuis la voie de contournement (arrières de constructions) et d'intégrer les risques de nuisances sonores (talus, merlons...) > Toute construction, pour être autorisée, devra s'inscrire dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone. 		



- **Les autres prescriptions**

Le long du site, un cheminement doux a été inscrit au plan de zonage. ●●●●●

Ce dernier a une emprise minimale de 3 mètres de largeur. Toutefois, lors d'opérations d'ensemble le tracé de ces sentiers et itinéraires pourra être adapté à la composition d'ensemble du projet.

II – LA JUSTIFICATION DU BESOIN DE MODIFICATION

Objectif de la modification :

La modification du PLUi permet de répondre aux annonces nationales d'installation d'une brigade de Gendarmerie mobile sur la commune de La Bruffière, dont le site inscrit dans le dossier de candidature de la commune est le lotissement des Meuniers.

Extrait du site internet de la Préfecture de la Vendée



PRÉFET DE LA VENDÉE
Liberté
Égalité
Fraternité

Les services de l'État en Vendée

Actualités ▾ Actions de l'État ▾ Services de l'État ▾ Publications ▾ Démarches ▾

[Accueil](#) > [Services de l'État](#) > [Sécurité](#) > [Groupement de gendarmerie de la Vendée](#) > Le Président de la République annonce 3 n

Le Président de la République annonce 3 nouvelles brigades de Gendarmerie nationale dans le département de la Vendée

Mis à jour le 20/10/2023



Lundi 2 octobre 2023, le Président de la République a dévoilé lors d'un déplacement à Tonneins (Lot-et-Garonne), la liste des 238 brigades de Gendarmerie nationale retenues, conformément à l'engagement qu'il avait pris en 2022.

Cette mesure vise à la fois à renforcer le service public de la sécurité dans nos territoires, alors que près de 500 brigades avaient été supprimées au début des années 2000, mais également à adapter le maillage territorial de la gendarmerie aux évolutions de la démographie et de la délinquance.

Ces nouvelles brigades, qui seront fixes ou mobiles, proposeront aux habitants des services publics tels que l'accueil du public, des victimes, la prise de plainte et renforceront la présence des forces de l'ordre sur l'ensemble du territoire. Elles viendront renforcer les 30 brigades de gendarmerie déjà existantes dans le département de la Vendée.

Expression du souhait du Président de la République de travailler à l'échelle de chaque territoire, à la demande du ministre de l'Intérieur et des Outre-mer, chaque préfet a conduit entre septembre 2022 et avril 2023 une concertation avec les élus de son territoire, en particulier avec les maires. A la suite de ce processus de concertation locale inédit, après présentation au Président de la République, les brigades suivantes ont été retenues dans le département de la Vendée :

- Brigade de **Bois-de-Céné** ;
- Brigade mobile de **La Bruffière** ;
- Brigade mobile de **Benet**.



Extrait du site internet de la commune de La Bruffière



MA COMMUNE

MES SERVICES ET DÉMARCHES

VIVRE ET DÉCOUVRIR



Accueil > Ma commune > Vie municipale > Projets municipaux > Implantation d'une brigade de gendarmerie

Implantation d'une brigade de gendarmerie



Afin de consolider la présence des services publics sur le territoire, une décision majeure a été actée en fin d'année 2022 par l'État avec pour but de créer 200 nouvelles brigades de gendarmerie en France. Soutenue par la communauté d'agglomération Terres de Montaigu, la commune de La Bruffière s'est portée candidate pour pouvoir accueillir l'une d'entre elles.

UNE CANDIDATURE POUR RÉPONDRE À DES ENJEUX CRUCIAUX

Cette initiative répond à des enjeux cruciaux en matière de sécurité et a fait l'objet d'un processus murement réfléchi avant de porter la commune candidate.

La quiétude de notre commune, son dynamisme économique, et la qualité de vie de ses habitants dépendent en grande partie de la sûreté de notre territoire. C'est dans ce contexte que l'équipe municipale a pris la décision d'œuvrer pour l'installation d'une gendarmerie dans notre commune en complément du plan de prévention et de sécurité initié et mis en place depuis 2020.

Face à la croissance démographique et de la délinquance, l'installation d'une nouvelle brigade constitue une opportunité pour répondre aux besoins du secteur Nord-Vendée. Étant en mesure d'apporter une réponse à ces objectifs de maillage territorial, nous avons donc déposé un dossier de candidature.

Grâce à l'accompagnement de la communauté d'agglomération Terres de Montaigu, nous avons pu étudier la faisabilité de l'installation d'une gendarmerie à La Bruffière en matière de ressources, qu'elles soient humaines, logistiques ou financières.

Un emplacement parcellaire, situé dans le lotissement d'habitat des Meuniers, a été soumis dans le dossier de candidature afin de pouvoir recevoir les services de la future brigade.

UN SERVICE PUBLIC AU SERVICE DE LA SÉCURITÉ ET DE L'ATTRAIT DE NOTRE COMMUNE

En octobre 2023, le Président de la République annonçait les 3 communes en Vendée retenues pour accueillir des brigades fixes et mobiles afin de compléter les 30 déjà existantes sur le département de la Vendée. Un réel atout au service de la sécurité de tous considérant que la proximité d'une brigade permettra une meilleure réactivité en cas d'urgence et constituera aussi un attrait fort du point de vue du développement économique.

Désormais, la commune travaille en étroite collaboration avec les services de gendarmerie afin de recueillir leurs besoins concrets, d'accueillir la brigade de manière réactive et de permettre sa mise en service.

III - L'EVOLUTION DU PLUI (AVANT / APRES)

Afin de permettre l'installation de la brigade de Gendarmerie mobile sur le site des « Meuniers », l'OAP n°19 « Le Moulin » doit être modifiée :

- **Vocation** : ajout de la vocation « équipements publics », afin de permettre l'installation des équipements de la gendarmerie mobile (bureaux, garages, etc), ainsi que les logements de fonction des gendarmes.
- **Principes d'aménagements** : une mise à jour des réseaux de modes doux, zone humide, bassin de rétention, etc, est également réalisée.

Le **potentiel de 32 logements** inscrit dans l'OAP initiale **est conservé**.

Extrait de l'OAP après modification

En rouge, figurent les modifications apportées à l'OAP :

N°19	Le Moulin	LA BRUFFIERE
<p>Surface du secteur OAP : 1,9 ha Nombre de logements : 32 Y compris logements locatifs sociaux : 6</p> <p><i>Les logements sociaux seront réalisés au prorata de la surface des différentes tranches éventuelles de l'opération, sauf à ce que le projet couvre la totalité de l'opération et soit phasé pour des raisons techniques ou financières. Dans ce cas, un projet d'aménagement d'ensemble, définissant le phasage de l'opération ainsi que la programmation associée devra être produit au moment du lancement de la première phase.</i></p>		
<p>PRESENTATION DU SITE</p> <p>Le secteur se situe au Nord de la commune de La Bruffière, en continuité d'un tissu pavillonnaire récent. Il constitue un reliquat foncier enserré entre les développements pavillonnaires du Nord de la commune et le contournement de l'agglomération de la Bruffière (RD755). Le site est aisément accessible depuis la route de Nantes, elle-même directement raccordée au giratoire entre le contournement de la commune et la route de Cugand.</p>		

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- > Le secteur a pour vocation d'accueillir de l'habitat **et un équipement public**.
- > Un unique accès au site depuis la rue de Nantes. Pas d'accès direct depuis la RD755.
- > Poursuite des aménagements de liaisons douces connectées à la voie cyclable longeant le contournement de la commune : un nouveau quartier ouvert sur cette ceinture douce.
- > Des aménagements paysagers permettant de garantir la limitation des impacts du projet depuis la voie de contournement (arrières de constructions) et d'intégrer les risques de nuisances sonores (**transitions, plantations...**).
- > Une zone humide d'environ 600 m². La réalisation de mesures de création, de compensation et de suivi de la zone humide est prévue.



- > 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 contraintes de gestion hydraulique présentes sur ces sites.**

Légende des OAP Sectorielles

<p>VOCATION DOMINANTE DES ESPACES</p> <ul style="list-style-type: none">  Secteur à dominante d'habitat collectif  Secteur à dominante d'habitat intermédiaire  Secteur à dominante d'habitat individuel  Secteur à dominante d'activités économiques  Secteur d'équipements  Activités compatibles avec le voisinage du collège  Secteur mixte : habitat intermédiaire et habitat individuel  Secteur mixte : habitat intermédiaire et équipements  Secteur mixte : habitat collectif et équipements <p>PRINCIPES D'ACCES ET DE DESSERTE</p> <ul style="list-style-type: none">  Aire de retournement à créer  Carrefour à créer  Carrefour à aménager  Aire de stationnement public  Accès à créer  Voie principale  Voie de desserte locale  Réseau de promenades et modes doux  Aucun accès depuis la voie  Possibilité de desserte complémentaire  Obligation de raccordement à voie interne au projet 	<p>PRINCIPES D'INSERTIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTAUX</p> <ul style="list-style-type: none">  Espace de nature à créer ou à préserver  Zone humide  Traitement paysager  Haies et espaces de transition paysagère à créer  Arbre à préserver  Perspective paysagère à valoriser <p>PRINCIPES D'IMPLANTATION ET DE FORMES URBAINES</p> <ul style="list-style-type: none">  Front bâti  Front bâti avec RDC commercial  Transition à assurer avec les parcelles voisines  Transition à assurer avec l'espace agricole et naturel  Transition à prévoir préservant le potentiel d'évolution des parcelles riveraines  Vitrine économique à travailler  Bassin <p>PERIMETRE OAP</p> <ul style="list-style-type: none">  Périmètre du secteur OAP
--	--

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

A - DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE LA MODIFICATION

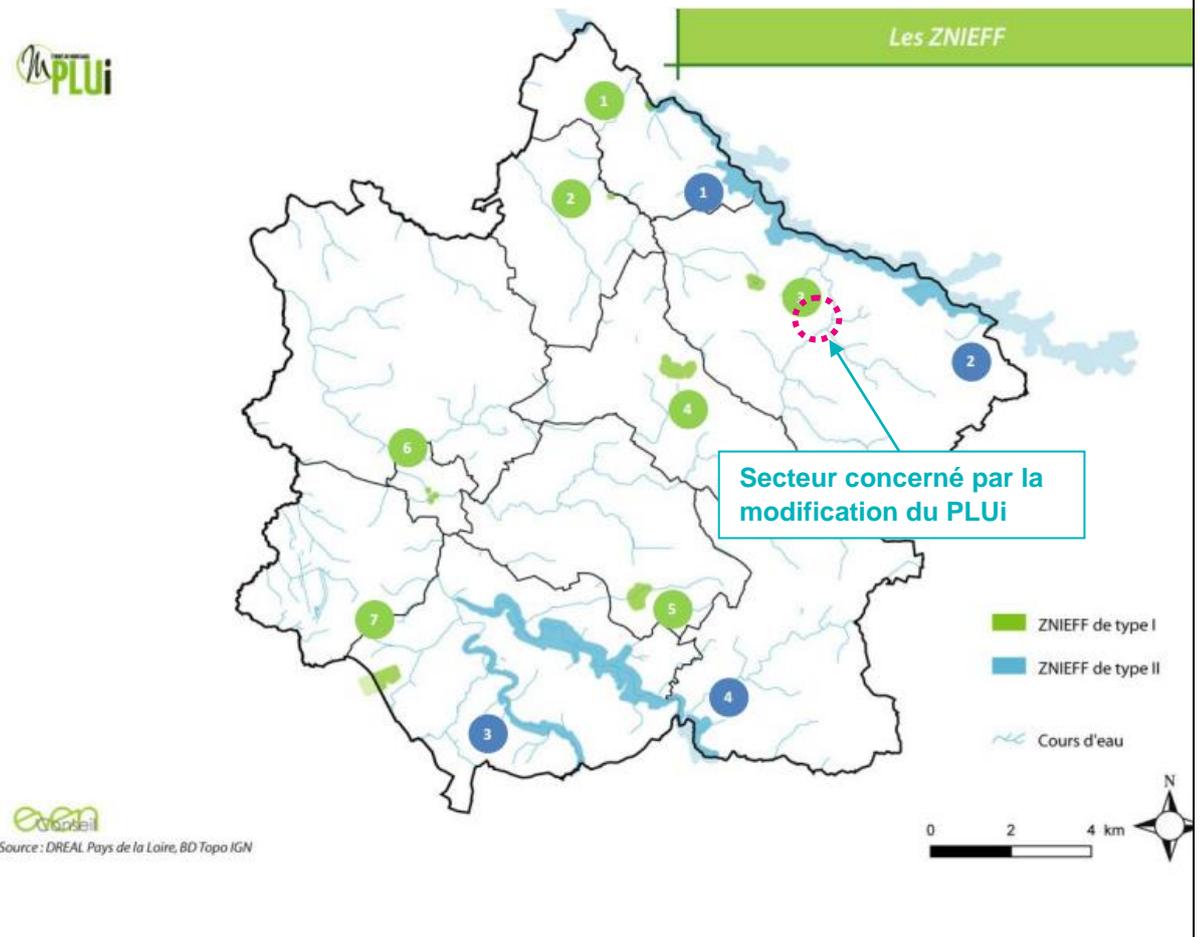
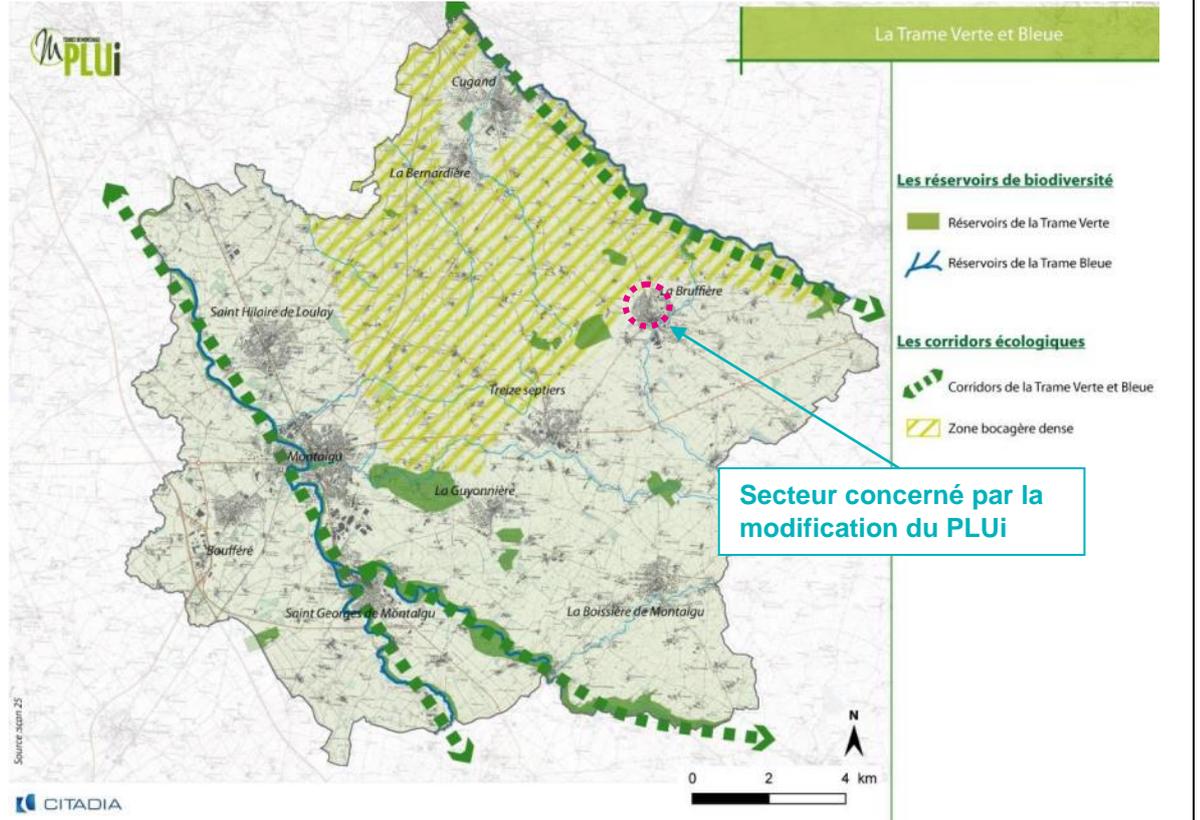
La modification n°5 du PLUi porte sur :

- **L’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) n°19 « Le Moulin » située sur la commune de La Bruffière** : modification de la vocation et des principes d’aménagement.

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

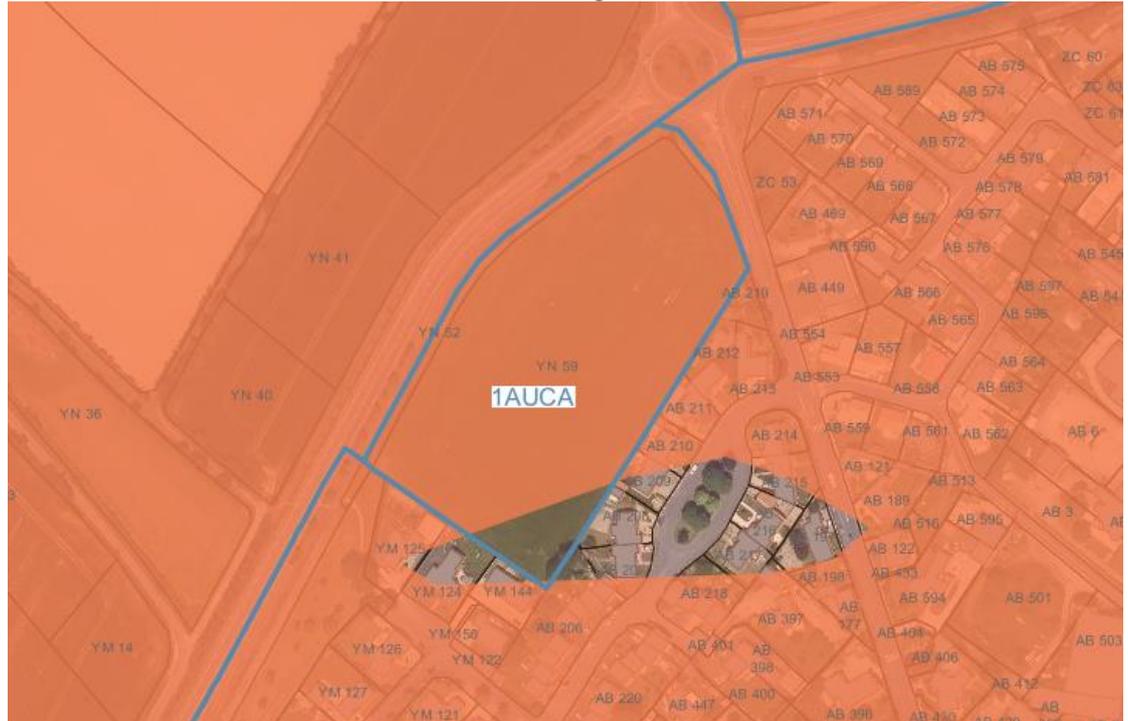
<p>Le secteur du projet est-il concerné par ...</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Non concerné ● Incidence négligeable ● Incidence notable
<p>Des zones agricoles, naturelles ou forestières ?</p>	<p>●</p> <p>Le site est classé en zone à urbaniser de court terme à vocation d’habitat (1AUCA).</p>
<p>Des zonages environnementaux : Natura 2000, réservoir de biodiversité, corridor écologique, ZNIEFF, Espace Naturel Sensibles, etc ?</p>	<p>●</p> <p>Le site n’est pas situé au sein d’un réservoir de biodiversité ou d’un corridor écologique identifié au titre de la Trame Verte et Bleue réalisée dans le cadre du PLUi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 48 km. - La ZNIEFF de type 1 n°520616301 Etang des Aies – Beau soleil située sur la commune La Bruffière, est localisée à environ 778 m au nord du site.

Extrait du rapport de présentation, Etat Initial de l'Environnement, PLUi



<p>Un cours d'eau ?</p>	<p>●</p> <p>Le site n'est pas traversé par un cours d'eau, il se trouve au nord du cours d'eau de la Mozelle, à environ 875 m.</p> <p><i>Extrait du rapport de présentation, Etat Initial de l'Environnement, PLUi</i></p> <p>Source: BD Topo IGN</p>
<p>Une zone humide ?</p>	<p>●</p> <p>Aucune zone humide n'a été inventoriée sur le site dans l'étude « Zones Humides » annexée au PLUi.</p> <p>En 2017, une nouvelle étude a été réalisée postérieurement à la validation de l'inventaire général annexé au PLUi. Elle a révélé qu'une zone humide d'une emprise de 300 m² était présente sur un point bas du site. Néanmoins, les observations ne présentaient aucune végétation caractéristique des milieux humides.</p>
<p>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...)?</p>	<p>●</p> <p>Le territoire de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de la Maine.</p> <p>Toutefois, le site n'est pas concerné par une zone inondable : le point le plus proche de l'AZI se situe à 5 km.</p> <p>Le site est concerné par les trois risques suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> → Risque sismique : tout le département de la Vendée est concerné. → Risque radon : zone 3 à potentiel radon significatif, qui concerne l'ensemble du territoire de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu. → Risque retrait/gonflement des argiles : Aléa moyen Aléa faible

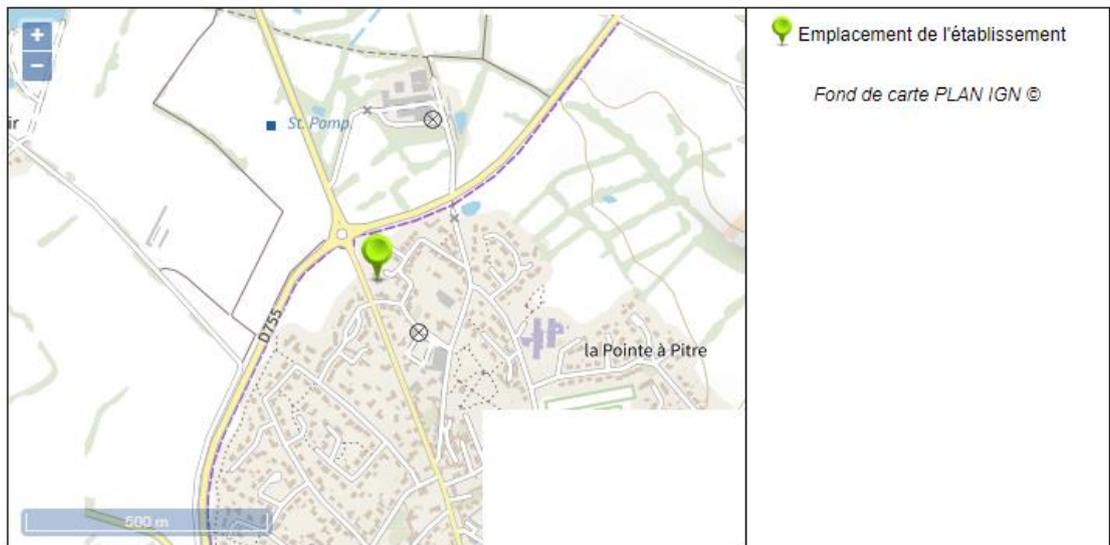
Extrait cadastral, Géo Cadastre Terres de Montaigu



Trois établissements, situés à proximité du site, sont **identifiés dans l'inventaire des sols pollués (CASIAS : Carte des anciens sites industriels et activités de services)**, comme étant des sites potentiellement pollués :

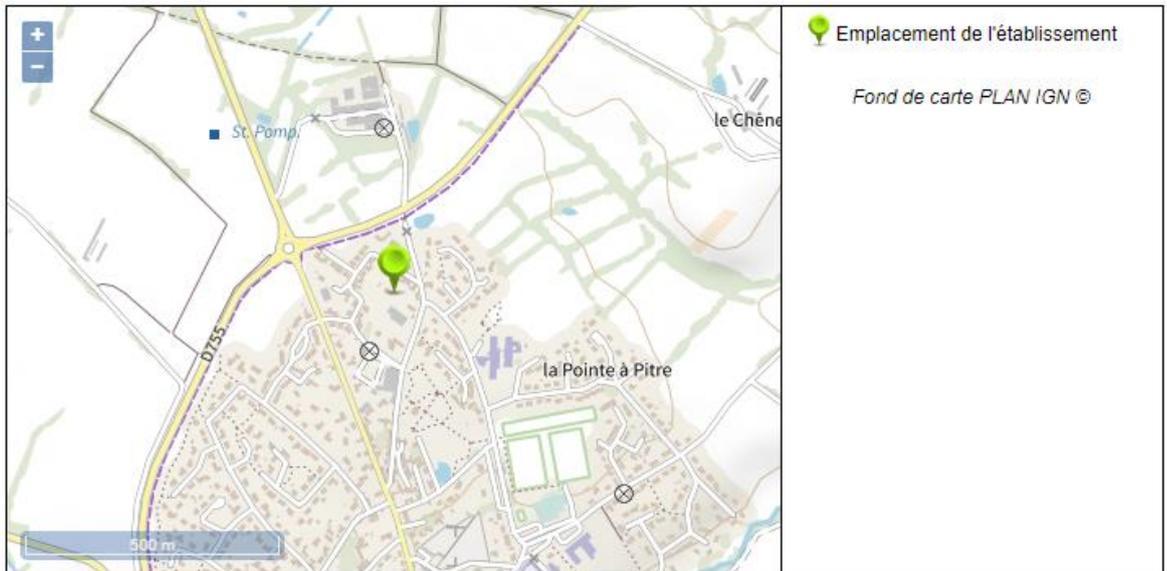
- PAL8502144 : CHUSSEAU Celestin / GARAGE ET STATION SERVICE depuis le 27/08/2001 : en activité

Fiches risques BRGM, Géorisques



Plans cartographiques

- PAL8502147 : LE CHENE (SCI) / MENUISERIE ET VERNISSAGE depuis le 27/08/2001 : activité terminée

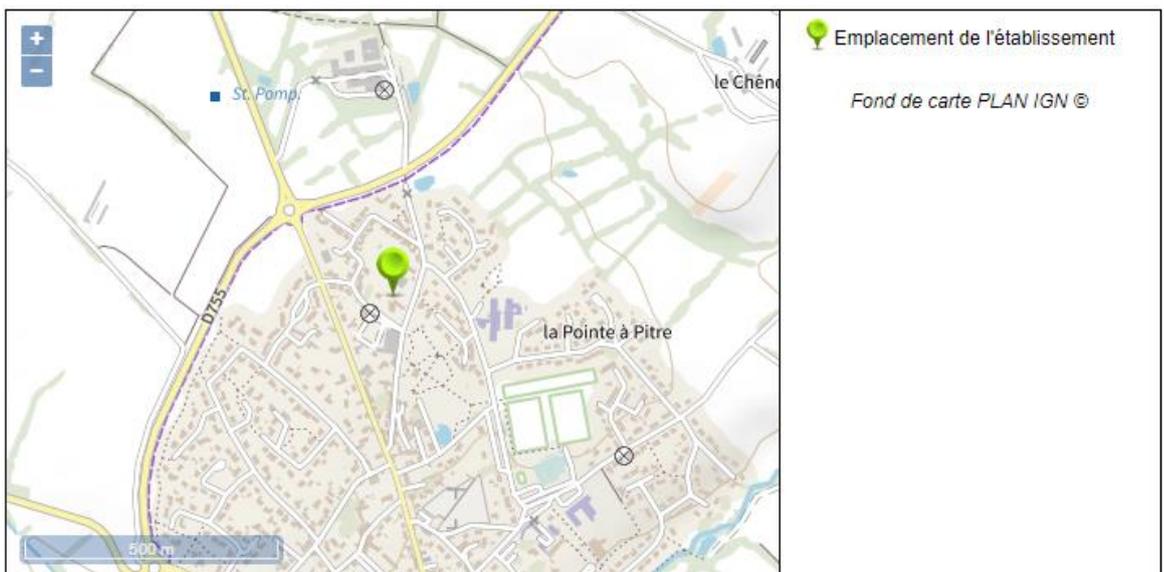


Emplacement de l'établissement

Fond de carte PLAN IGN ©

Plans cartographiques

- PAL8500964 : CHALLET Paul / DLI depuis le 10/08/2001 : en activité



Emplacement de l'établissement

Fond de carte PLAN IGN ©

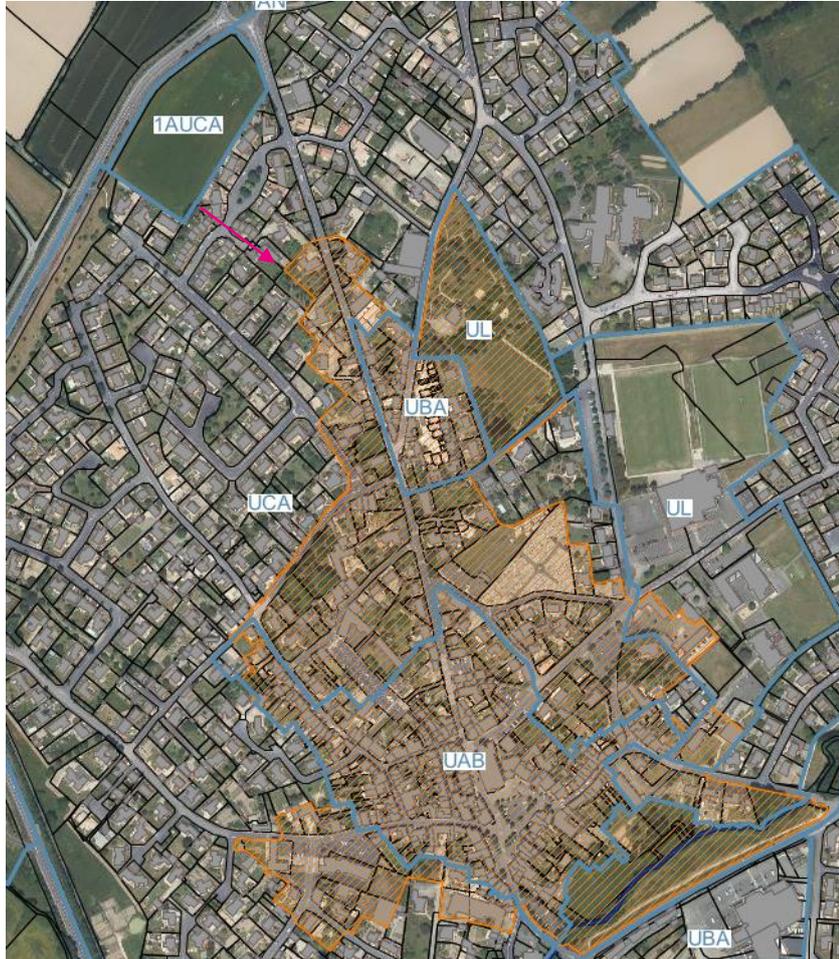
Plans cartographiques

Des zones à enjeux patrimoniaux (site inscrit ou classé, Périmètre Délimité des Abords d'un Monument Historique, élément patrimonial protégé, entité/opération archéologique, ZPPA...)?



Le site n'est **pas situé dans un périmètre de protection d'un Monument Historique, ni d'un site inscrit ou classé.**

Toutefois, il se situe à environ 121 m du périmètre de protection des abords modifié de l'Eglise Sainte-Radégonde (inscription par arrêté du 13 septembre 2007).



Le site est concerné par :

- Un site archéologique n°85 039 011
- Une zone de sensibilité archéologique : elle peut devenir, à terme, une Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA). Elle n'a pas de portée réglementaire.

Des
problématiques
liées au traitement
des eaux usées ?



Le site sera raccordé au réseau eaux usées. —

Réseaux eaux usées, Géo Cadastre Terres de Montaigu



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

<p>Des problématiques d'eau potable ?</p>	<p>●</p> <p>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.</p> <p>Le territoire de la commune de La Bruffière ne présente pas de point de captage d'eau potable.</p>																																																																																																		
<p>Des problématiques liées aux déchets ?</p>	<p>●</p> <p>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.</p> <p>Les camions de collecte apportent les déchets (emballages, ordures résiduelles et verre) au centre de transfert TRIVALIS de la commune de La Boissière-de-Montaigu. Les déchets sont ensuite acheminés vers les centres de traitement/enfouissement du département.</p> <p>La collecte des déchets se fait en porte à porte et en points d'apport volontaire.</p> <p>Terres de Montaigu dispose de 3 déchèteries, dont une située au lieu-dit de Saint-Père sur la commune de La Bruffière.</p> <p>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.</p> <div data-bbox="438 1003 1348 1563" data-label="Figure"> <table border="1"> <caption>Production de déchets par habitant et par an (kg/hab/an)</caption> <thead> <tr> <th>Année</th> <th>Ordures résiduelles</th> <th>Déchèteries</th> <th>Verre</th> <th>Papier</th> <th>Emballages</th> <th>Total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2011</td><td>5800</td><td>6500</td><td>1500</td><td>1000</td><td>1200</td><td>15 961</td></tr> <tr><td>2012</td><td>5800</td><td>7200</td><td>1500</td><td>1000</td><td>1300</td><td>16 207</td></tr> <tr><td>2013</td><td>5800</td><td>7500</td><td>1500</td><td>1000</td><td>1400</td><td>16 939</td></tr> <tr><td>2014</td><td>5800</td><td>8000</td><td>1500</td><td>1000</td><td>1500</td><td>17 205</td></tr> <tr><td>2015</td><td>5800</td><td>8000</td><td>1500</td><td>1000</td><td>1600</td><td>17 919</td></tr> <tr><td>2016</td><td>5800</td><td>8500</td><td>1500</td><td>1000</td><td>1700</td><td>17 836</td></tr> <tr><td>2017</td><td>5000</td><td>9000</td><td>1500</td><td>1000</td><td>1800</td><td>18 974</td></tr> <tr><td>2018</td><td>5132</td><td>9604</td><td>2182</td><td>1117</td><td>1654</td><td>18 994</td></tr> <tr><td>2019</td><td>5011</td><td>10330</td><td>2264</td><td>1075</td><td>1774</td><td>19 689</td></tr> <tr><td>2020</td><td>5078</td><td>10311</td><td>2464</td><td>1048</td><td>1947</td><td>20 454</td></tr> <tr><td>2021</td><td>5018</td><td>10985</td><td>2660</td><td>978</td><td>1954</td><td>20 848</td></tr> <tr><td>2022</td><td>4891</td><td>9876</td><td>2468</td><td>896</td><td>1927</td><td>21 594</td></tr> <tr><td>2023</td><td>4900</td><td>9968</td><td>2551</td><td>784</td><td>1904</td><td>20 058</td></tr> </tbody> </table> </div> <p>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.</p> <p>Les ménages (bac 80, 120 ou 180L) présentent en moyenne leur bac 9 fois/an à la collecte.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	Année	Ordures résiduelles	Déchèteries	Verre	Papier	Emballages	Total	2011	5800	6500	1500	1000	1200	15 961	2012	5800	7200	1500	1000	1300	16 207	2013	5800	7500	1500	1000	1400	16 939	2014	5800	8000	1500	1000	1500	17 205	2015	5800	8000	1500	1000	1600	17 919	2016	5800	8500	1500	1000	1700	17 836	2017	5000	9000	1500	1000	1800	18 974	2018	5132	9604	2182	1117	1654	18 994	2019	5011	10330	2264	1075	1774	19 689	2020	5078	10311	2464	1048	1947	20 454	2021	5018	10985	2660	978	1954	20 848	2022	4891	9876	2468	896	1927	21 594	2023	4900	9968	2551	784	1904	20 058
Année	Ordures résiduelles	Déchèteries	Verre	Papier	Emballages	Total																																																																																													
2011	5800	6500	1500	1000	1200	15 961																																																																																													
2012	5800	7200	1500	1000	1300	16 207																																																																																													
2013	5800	7500	1500	1000	1400	16 939																																																																																													
2014	5800	8000	1500	1000	1500	17 205																																																																																													
2015	5800	8000	1500	1000	1600	17 919																																																																																													
2016	5800	8500	1500	1000	1700	17 836																																																																																													
2017	5000	9000	1500	1000	1800	18 974																																																																																													
2018	5132	9604	2182	1117	1654	18 994																																																																																													
2019	5011	10330	2264	1075	1774	19 689																																																																																													
2020	5078	10311	2464	1048	1947	20 454																																																																																													
2021	5018	10985	2660	978	1954	20 848																																																																																													
2022	4891	9876	2468	896	1927	21 594																																																																																													
2023	4900	9968	2551	784	1904	20 058																																																																																													

habitants.

C - DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES DES MODIFICATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT

Santé humaine - Risques							
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	<p>Le site du projet est concerné par les quatre risques suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Risque sismique modéré (tout le département de la Vendée est concerné) : des obligations en cas de travaux ou de construction sont liées à prévenir le risque sismique. - Risque radon important (zone 3 pour un potentiel significatif, qui concerne l'ensemble du territoire de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu) : il existe des recommandations et une obligation d'informer les acquéreurs ou locataires de la présence de radon. - Risque retrait/gonflement des argiles (moyen et inexistant) : des obligations en cas de travaux ou de construction sont liées à prévenir le risque. <p>Trois établissements, situés à proximité du site, sont identifiés dans l'inventaire des sols pollués (CASIAS : Cartes des anciens sites industriels et activités de services), comme étant des sites potentiellement pollués.</p>						
Incidences du projet de modification du PLUi	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="background-color: #d3d3d3;">Effets</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #333366; color: white;">Positifs</td> <td>Prise en compte des risques et des nuisances dans le projet</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #00b09b; color: white;">Négatifs</td> <td>Augmentation potentielle des risques naturels (impermeabilisation des sols)</td> </tr> </tbody> </table>	Effets		Positifs	Prise en compte des risques et des nuisances dans le projet	Négatifs	Augmentation potentielle des risques naturels (impermeabilisation des sols)
Effets							
Positifs	Prise en compte des risques et des nuisances dans le projet						
Négatifs	Augmentation potentielle des risques naturels (impermeabilisation des sols)						
Mesures prises par le PLUi pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	<p>Le projet anticipe la présence des risques et ne les augmente pas. Les incidences seront donc limitées.</p> <p>Dans le règlement écrit :</p> <p>« Les voies en impasse doivent être aménagées selon les prescriptions techniques imposées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Par le ramassage des ordures ménagères, - Par la <u>prévention incendie</u>. <p>Selon la configuration de la voie et le nombre de constructions à desservir, l'aménagement d'aires de retournement à desservir, l'aménagement d'aires de retournement pourra être imposé. »</p> <p>Principes d'aménagement repris dans l'OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une aire de retournement est localisée, - Un espace de nature, un bassin de rétention, une zone humide sont matérialisés. 						
Santé humaine - Déchets							
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	<p>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 en porte en porte. Le Syndicat mixte Montaigu-Rocheservière dispose de trois déchetteries dont une se situe au lieu-dit de Saint-Père sur la commune de La Bruffière. Production moyenne en 2023 de 390 kg/habitant/an en moyenne dont 95,2 kg pour les ordures ménagères.</p>						
Incidences du projet de modification du PLUi	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="background-color: #d3d3d3;">Effets</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #333366; color: white;">Positifs</td> <td> <p>Prise en compte de la gestion des déchets dès la conception du projet.</p> <p>Le territoire a la capacité de traiter des déchets supplémentaires occasionnés par la création d'une trentaine de logements supplémentaires.</p> </td> </tr> <tr> <td style="background-color: #00b09b; color: white;">Négatifs</td> <td> <p>L'accueil d'une trentaine de logements supplémentaires sur le site du projet peut occasionner la production théorique de 30 026 kg par an de déchets supplémentaires</p> <p>= (32 logts x 2,47 hbts/ménage) x 390 kg/hbt/an en moyenne. Parmi ces déchets supplémentaires, environ 7 207 kg correspondraient à des</p> </td> </tr> </tbody> </table>	Effets		Positifs	<p>Prise en compte de la gestion des déchets dès la conception du projet.</p> <p>Le territoire a la capacité de traiter des déchets supplémentaires occasionnés par la création d'une trentaine de logements supplémentaires.</p>	Négatifs	<p>L'accueil d'une trentaine de logements supplémentaires sur le site du projet peut occasionner la production théorique de 30 026 kg par an de déchets supplémentaires</p> <p>= (32 logts x 2,47 hbts/ménage) x 390 kg/hbt/an en moyenne. Parmi ces déchets supplémentaires, environ 7 207 kg correspondraient à des</p>
Effets							
Positifs	<p>Prise en compte de la gestion des déchets dès la conception du projet.</p> <p>Le territoire a la capacité de traiter des déchets supplémentaires occasionnés par la création d'une trentaine de logements supplémentaires.</p>						
Négatifs	<p>L'accueil d'une trentaine de logements supplémentaires sur le site du projet peut occasionner la production théorique de 30 026 kg par an de déchets supplémentaires</p> <p>= (32 logts x 2,47 hbts/ménage) x 390 kg/hbt/an en moyenne. Parmi ces déchets supplémentaires, environ 7 207 kg correspondraient à des</p>						

		ordures ménagères. 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' absence d'incidences , aucune mesure n'est envisagée.
Santé humaine – Nuisances sonores		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement		Le site est longé par la RD755 au nord, mais n'est pas concerné par un périmètre de voisinage d'infrastructure routière génératrice de nuisances sonores.
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	/
	Négatifs	/
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives		Le projet anticipe la présence des risques et ne les augmente pas. Les incidences seront donc limitées. Également, les futurs équipements d'intérêt collectif, services publics et habitations prévus sur le secteur ne seront pas source de nuisances sonores. Principes d'aménagement repris dans l'OAP : <ul style="list-style-type: none"> - L'accès aux parcelles sera réalisé depuis la rue de Nantes, aucun accès ne sera créé depuis la RD755. - Des transitions avec l'espace agricole/naturel et avec les riverains sont également prévues.
Milieux remarquables, faune, flore		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement		Le site n'est pas situé au sein d'un réservoir de biodiversité ou d'un corridor écologique identifié au titre de la Trame Verte et Bleue réalisée dans le cadre du PLUi : <ul style="list-style-type: none"> - Pas de zones Natura 2000 à proximité du site. La zone Natura 2000 la plus proche correspond au lac de Grandlieu situé à environ 48 km. - La ZNIEFF de type 1 n°520616301 Etang des Aies – Beau soleil située sur la commune de La Bruffière, est localisée à environ 778 m au nord du site.
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets	
	Positifs	Prise en compte des milieux naturels (SRCE, TVB, inventaire faune/flore) dans le PLUi
	Négatifs	Pas d'augmentation des pressions sur les milieux sensibles
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives		Au regard de l' absence d'incidences , aucune mesure n'est envisagée.
Zones humides		
Rappels de l'Etat initial de l'environnement		Aucune zone humide n'a été inventoriée sur le site dans l'étude « Zones Humides » annexée au PLUi. En 2017, une nouvelle étude a été réalisée postérieurement à la validation de l'inventaire général annexé au PLUi. Elle a révélé qu'une zone humide d'une emprise de 300 m ² était présente sur un point bas du site. Néanmoins, les observations ne présentaient aucune végétation caractéristique des milieux humides. La commune a souhaité mettre à jour ce diagnostic en 2023. Néanmoins, il s'est avéré que l'état de dessiccation des sols était trop important pour réaliser des sondages profonds et corrects, à la suite de prospections archéologiques réalisées fin d'année 2020 dans le cadre de l'archéologie préventive. En effet, en cas d'intervention archéologique postérieure à la réalisation d'un diagnostic « Zones humides », c'est le diagnostic « Zones humides » initial qui prévaut. L'étude réalisée en 2017 prévaut donc, même en cas de dépassement du délai de 5 ans ; ce délai était dépassé principalement à cause de la réalisation des fouilles archéologiques.

	Ainsi, l'inventaire initial de 2017 doit donc être pris en compte dans la réalisation du projet d'aménagement. Des mesures compensatoires sont donc mises en place. La fonctionnalité de la zone humide étant désormais inconnue, une surface 2 fois équivalente est prévue en compensation sur le site du projet.														
Incidences de la modification du PLUi	Effets														
	Positifs	/													
	Négatifs	Augmentation des pressions sur les milieux humides													
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	<p>Principes d'aménagement repris dans l'OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cadre de la mise en place d'une mesure compensatoire, une zone humide de 600 m², est matérialisée dans l'OAP. <p>Le projet fera l'objet d'une Déclaration au titre de la Loi sur l'Eau.</p>														
Cours d'eau															
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	<p>Le territoire de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu est identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de la Maine.</p> <p>Toutefois, le site n'est pas concerné par une zone inondable : le point le plus proche de l'AZI se situe à 5 km.</p> <p>Le site n'est pas traversé par un cours d'eau, il se trouve au nord du cours d'eau de la Mozelle, à environ 875 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' absence d'incidences , aucune mesure n'est envisagée.														
Patrimoine bâti et archéologique															
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	<p>Le site n'est pas situé dans un périmètre de protection d'un Monument Historique, ni d'un site classé ou inscrit. Néanmoins, il se situe à environ 121 m du périmètre de protection des abords modifié de l'Eglise Sainte-Radégonde (inscription par arrêté du 13 septembre 2007).</p> <p>Le site est concerné par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un site archéologique n°85 039 011, - Une zone de sensibilité archéologique : elle peut devenir, à terme, une Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA). Elle n'a pas de portée réglementaire. 														
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets														
	Positifs	Prise en compte du patrimoine dans le PLUi													
	Négatifs	Augmentation des pressions sur le milieu archéologique													
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	<p>Au regard de la présence d'un site archéologique, la commune de La Bruffière a d'ores et déjà réalisé les étapes détaillées ci-dessous :</p> <table border="1" data-bbox="432 1632 1497 2029"> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Prescription du diagnostic archéologique préventif</td> <td>09/05/2017</td> </tr> <tr> <td>Réalisation du diagnostic archéologique préventif</td> <td>8 - 12/01/2018</td> </tr> <tr> <td>Rapport du diagnostic archéologique préventif</td> <td>Février 2018</td> </tr> <tr> <td>Prescription de fouilles archéologiques préventives</td> <td>26/06/2018</td> </tr> <tr> <td>Réalisation de fouilles archéologiques préventives</td> <td>28/09/2020 au 27/11/2020</td> </tr> <tr> <td>Rapport de fouilles archéologiques préventives</td> <td>Janvier 2024</td> </tr> </table>			Prescription du diagnostic archéologique préventif	09/05/2017	Réalisation du diagnostic archéologique préventif	8 - 12/01/2018	Rapport du diagnostic archéologique préventif	Février 2018	Prescription de fouilles archéologiques préventives	26/06/2018	Réalisation de fouilles archéologiques préventives	28/09/2020 au 27/11/2020	Rapport de fouilles archéologiques préventives	Janvier 2024
Prescription du diagnostic archéologique préventif	09/05/2017														
Réalisation du diagnostic archéologique préventif	8 - 12/01/2018														
Rapport du diagnostic archéologique préventif	Février 2018														
Prescription de fouilles archéologiques préventives	26/06/2018														
Réalisation de fouilles archéologiques préventives	28/09/2020 au 27/11/2020														
Rapport de fouilles archéologiques préventives	Janvier 2024														

Assainissement des eaux pluviales	
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	Des travaux sur le réseau eaux pluviales se terminent rue du Moulin, située au sud du site, qui rencontrait des problèmes d'inondation. La rue du Général De Gaulle et le secteur de l'OAP pourrait être à l'origine d'une saturation des réseaux. Il est ainsi prévu fin 2024 des travaux sur la rue du Général de Gaulle qui permettront une déconnexion du réseau eaux pluviales avec la rue du Moulin et une connexion du réseau eaux pluviales vers la rue des Lilas.
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets
	Positifs / Négatifs /
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	<p>Principes d'aménagement repris dans l'OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un bassin de rétention sera créé. <p>L'OAP prévoit que : « 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 <u>des contraintes de gestion hydraulique présentes sur ces sites.</u> »</p> <p>L'élaboration d'un schéma directeur eaux pluviales/eaux usées unique va être lancée.</p>
Assainissement des eaux usées	
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	La STEP a la capacité de traiter les effluents supplémentaires générés par le projet de PLUI à court terme comme à long terme. Zonage d'assainissement mis à jour lors de l'élaboration du PLUI en 2019.
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets
	Positifs Augmentation du taux de raccordement. Faible augmentation du nombre d'installations individuelles et uniquement sur des parcelles adaptées. Négatifs Augmentation des volumes d'eaux usées à traiter. Augmentation des volumes de boues à composter et à épandre.
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Localisation des futures constructions dans l'enveloppe urbaine permettant de capitaliser le réseau existant. Le site est inclus dans le zonage d'assainissement collectif. L'élaboration d'un schéma directeur eaux pluviales/eaux usées unique va être lancée.
Eau potable	
Rappels de l'Etat initial de l'environnement	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.
Incidences du projet de modification du PLUi	Effets
	Positifs / Négatifs Augmentation des besoins en eau potable : + 7,90 m ³ supplémentaires pour l'habitat par jour. Augmentation du risque de pollution des eaux liée à l'accueil de nouvelles populations.
Mesures prises par le PLUI pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives	Localisation des futures constructions dans la continuité des tissus existants permettant de capitaliser le réseau existant.

C – CONCLUSION DE L'AUTO-EVALUATION

Considérant le fait :

- Que le site est déjà classé en zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat (1AUCA),
- Que les modifications apportées répondent aux mesures nationales, permettant l'accueil d'une brigade de Gendarmerie mobile sur la commune de La Bruffière,
- Que la sensibilité écologique du site est préservée par l'intégration de principes de protection environnementale (zone humide, espace de nature, espaces de transition, etc).

L'auto-évaluation conclue à l'absence d'incidences significatives sur l'environnement des modifications réalisées.

4. ANNEXES

4.1. ARRETE DE PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N°5

**ARRÊTÉ
DU PRESIDENT
N° ARRAE_2024_024**

**Prescription de la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme
intercommunal (PLUi) de l'ancienne Communauté de Communes
Terres de Montaigu**

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 Terres de Montaigu, approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 25 juin 2019 et ses évolutions,

Considérant que la présente modification du PLUi a pour objet de modifier les Orientations d'Aménagement et de Programmation « Sectorielles » 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 L.131-9 du présent code. »

Considérant qu'une enquête publique sera 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°5 du PLUi de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu est prescrite, conformément aux dispositions de l'article L153-37 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 2

La modification n°5 du PLUi a pour objet de modifier l'Orientations d'Aménagement et de Programmation n°19 « Le Moulin », située sur la commune de La Bruffière.

Ainsi, elle porte sur l'évolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation « Sectorielles », 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.

Envoyé en préfecture le 12/03/2025

Reçu en préfecture le 12/03/2025

Publié le

ID : 085-200070233-20250303-DEL20250303_18-DE



Envoyé en préfecture le 21/05/2024

Reçu en préfecture le 21/05/2024

Publié le 23 MAI 2024

ID : 085-200070233-20240521-ARRAE_2024_024-AR



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 Terres de Montaigu, 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 (6, allée de l'île Gloriette – CS 24111 – 44041 NANTES Cedex) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification