



## DEPARTEMENT DE LA VENDEE

### TERRES DE MONTAIGU COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION



### ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

**relative au projet de modification n°5  
du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)  
de l'ancienne Communauté de communes  
Terres de Montaigu**

### Conclusions motivées et avis

**Enquête réalisée du lundi 4 novembre au lundi 18 novembre 2024**

**Commissaire enquêteur : monsieur Pierre RENAULT**

## SOMMAIRE

### 1. PRESENTATION DU PROJET

- 1.1. Objet de l'enquête publique
- 1.2. Dispositions réglementaires
- 1.3. Présentation du site des « Meuniers » de l'OAP n°19 « Le Moulin »
  - 1.3.1 Le site des « Meuniers »
  - 1.3.2 Evolution de l'OAO
  - 1.3.3 Nouvelle définition de l'OAP

### 2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE ET OBSERVATIONS DU PUBLIC

### 3.POINTS SOULEVES PAR LES PPA ET LA MRAE SUR LE PROJET DE MODIFICATION

- 3.1 Par la MRAe
- 3.2 Par les personnes publiques associées

### 4. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

### 5. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

## 1 PRESENTATION DU PROJET

### 1.1 Objet de l'enquête publique

Une enquête publique unique a traité de 2 modifications de PLUi dont la modification n°5 du PLUi de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu, concernant la commune de La Bruffière.

Le projet s'inscrit dans les orientations du PADD du PLUi de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu approuvé le 25 juin 2019. Pour atteindre l'objectif du SCoT, il s'agit d'accueillir environ 2 860 habitants supplémentaires, soit une augmentation d'environ 20% de la population pour la période 2019-2029.

Le Programme Local de l'Habitat de Terres de Montaigu, 2020-2025, fixe à la commune de la Bruffière un objectif de construction de 29 logements par an, dont 17% de logements sociaux. Dans cette perspective, sont prévus 3 projets en extension urbaine :

- Le Moulin, zone 1AUCA de 1,9 ha, 32 logements dont 6 sociaux
- Les Potiers, zone 1AUCA de 5,5 ha, 94 logements dont 19 sociaux
- Les Trois Provinces, zone 1AUCA de 7,7 ha, 130 logements dont 26 sociaux.

### 1.2 Dispositions réglementaires

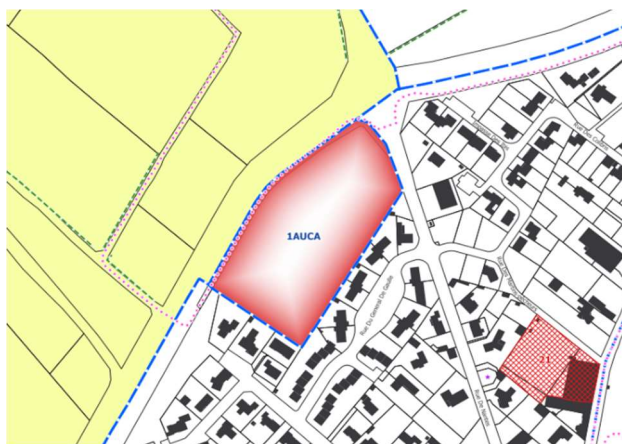
La procédure d'enquête publique appliquée est conforme aux dispositions du code de l'urbanisme, articles L153-36 et suivants, et du code de l'environnement, et articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants.

Par arrêté n°ARRAE\_2024\_024 du 21 mai 2024, le Président de Terres de Montaigu a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur la modification n°5 du PLUi de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu,

Par décision n°E24000150/85 du Président du Tribunal Administratif de Nantes du 08 août 2024, Monsieur Pierre RENAULT a été désigné en qualité de commissaire enquêteur. Par décision n°E24000150/85 du Président du Tribunal Administratif de Nantes du 08 août 2024, Monsieur Jacques DUTOUR a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

### 1.3 Présentation du site des « Meuniers » de l'OAP n°19 « Le Moulin »

#### 1.3.1 Site des « Meuniers »



Situé à l'entrée nord de la ville, le site est en zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat (1AUCA). Il a vocation à n'accueillir que de l'habitat.

Toute construction doit s'inscrire dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone.

Un cheminement doux a été inscrit au plan de zonage.

### 1.3.2 Evolution de l'OAP



Le Président de la République a décidé la création d'une brigade de gendarmerie départementale mobile à La Buffière.

En conséquence, le PLUi doit être modifié pour installer un « équipement public » comprenant des installations techniques et des logements pour les familles.

Le descriptif de l'OAP doit être également modifié, tout en conservant la cible de 32 logements nouveaux.

### 1.3.3 Nouvelle définition de l'OAP

L'OAP a vocation à accueillir de l'habitat et un équipement public. Le secteur sera accessible depuis la route de Nantes uniquement. Il sera doté d'aménagements de liaisons douces. Des aménagements paysagers permettront de garantir la limitation des nuisances du fait de la proximité des habitations avec la voie de contournement RD755.

Une zone humide d'environ 600 m<sup>2</sup> sera aménagée.

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.

La modification envisagée est sans incidence sur l'environnement. Le site :

- Est en zone urbanisée, aucun site Natura 2000 ou ZNIEFF ne se trouve à proximité,
- N'est pas traversé par un cours d'eau ; présente une zone humide secondaire d'environ 300 m<sup>2</sup> ; n'est pas inondable ;
- Se trouve à proximité de 3 anciens sites industriels dont les sols sont pollués ;
- N'est pas situé dans un périmètre de protection d'un monument historique, inscrit ou classé ;
- Est concerné par la proximité d'un site archéologique ;
- N'est pas concerné par des servitudes d'utilité publique ; ne voisine aucune infrastructure routière génératrice de nuisances sonores ;
- Nécessitera des aménagements du réseau des eaux pluviales pour le proportionner à la création du nouveau quartier ; devra être raccordé au réseau des eaux usées ; la station d'épuration de La Bruffière a les capacités de traiter l'augmentation de population ;
- Est desservi par Vendée Eau en eau potable produite par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de la Vallée de la Sèvre ;
- Relève de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération pour la collecte des déchets et du Syndicat Départemental TRIVALIS pour leur traitement.

## 2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE ET OBSERVATIONS DU PUBLIC

L'enquête publique unique s'est déroulée du lundi 4 novembre au lundi 18 novembre 2024. 4 permanences ont été tenues. Les dispositions contenues dans l'arrêté de référence et les modalités prévues en phase préparatoire ont été respectées.

Les modalités d'information du public dans le cadre de l'enquête publique ont été suffisantes et conformes aux obligations réglementaires.

Aucune visite et aucune observation du public n'ont été enregistrées. Le motif du changement de l'OAP ne peut que recueillir l'assentiment de la population.

## 3. POINTS SOULEVES PAR LES PPA ET LA MRAE

### 3.1 La MRAE

La MRAE considère que la modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et qu'il n'est pas nécessaire de le soumettre à une évaluation environnementale.

Elle recommande que soient précisées dans l'OAP les exigences nécessaires à la création de la zone humide de 600m<sup>2</sup>, les conditions de son alimentation et les mesures de suivi de ses fonctionnalités.

### 3.2 Les Personnes publiques associées

Aucune observation n'a été formulée.

## 4. CONCLUSIONS

La question soulevée par la création d'une zone humide de 600 m<sup>2</sup> a fait l'objet de 2 questions posées dans le mémoire de synthèse.

A la problématique de la création, les éléments de réponses portant sur l'aménagement, l'alimentation, la modélisation et le suivi mis en place sont clairs et précis.

A la problématique de la proximité des habitations des familles de gendarmes et des risques d'inondation, la réponse détaille les ouvrages et les capacités de stockage prévus.

*« Le contexte hydrologique du site s'oppose à l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Les eaux de ruissellement seront donc gérées sur l'unité foncière avec deux points de rejet à débit régulé vers le fossé communal situé en limite Nord du terrain. Les ouvrages ont été dimensionnés pour absorber une pluie décennale. Tout volume excédentaire s'évacuera par débordement des ouvrages en surface vers le point bas situé au Nord de la parcelle.*

*La proposition de découpage du lotissement, dont fait partie l'îlot « Caserne de gendarmerie », repose en premier lieu sur l'intégration des eaux pluviales et des eaux de ruissellement. Une notice intitulée « Gestion des eaux pluviales et de ruissellement » est jointe en annexe à la pièce PA2 de la demande de Permis d'Aménager déposée.*

*Le ministère de l'intérieur a fourni un guide comportant des préconisations concernant la réalisation de la « zone famille et des zones techniques ».*

**Rien ne s'oppose à la modification de l'OAP n°19 « Le Moulin ».**

**La nouvelle définition de l'OAP « Le Moulin » prend en compte une décision présidentielle et la création d'un nouvel équipement public, dans le cas présent la brigade de gendarmerie départementale mobile de La Bruffière.**

## 5. AVIS

En conséquence, j'émet **un avis favorable sans réserve**  
au projet de modification n°5 du PLUi de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu.

\*

Conformément aux dispositions de l'article L 123-15 du code de l'environnement,  
un rapport unique d'enquête publique et les conclusions avec avis du commissaire enquêteur  
sont remis dans le délai de 30 jours qui suit la clôture de l'enquête publique,  
à Monsieur le Président de Terres de Montaigu Communauté d'agglomération  
représenté par Monsieur Damien GRASSET, vice-président Habitat-Environnement.

Aux Sables d'Olonne, le 16 décembre 2024

Pierre RENAULT  
Commissaire enquêteur

