

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**DEPARTEMENT DE LA VENDEE**

**TERRES DE MONTAIGU**  
**Communauté d'agglomération**

*Territoire de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération*



**ENQUETE PUBLIQUE**

**Révision allégée N°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de  
l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu  
Commune de La Boissière de Montaigu**

**Réalisée du mardi 18 juin au mercredi 3 juillet 2024**

**COMMISSAIRE ENQUETEUR : Jacky RAMBAUD**

**2<sup>ème</sup> PARTIE**  
**CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS**

## Table des matières

1. Périmètre et contexte de l'enquête.....	3
2. La motivation du projet.....	3
3. Les modifications soumises à enquête .....	3
4. Le déroulement de l'enquête.....	3
5. Les Avis émis sur le projet.....	4
5.1. La MRAe .....	4
5.2. Les Personnes Publiques Associées .....	4
6. Les observations du Public.....	4
7. Bilan des avantages et des inconvénients du projet soumis à enquête .....	5
8. Conclusions motivées.....	5
9. Avis .....	6

## **1. Périmètre et contexte de l'enquête**

L'objet de cette enquête porte sur la procédure de révision allégée qui ne concerne que le PLUi de l'ancienne Terres de Montaigu Communauté d'agglomération, et plus spécifiquement la commune de La Boissière de Montaigu.

La collectivité souhaite engager cette procédure de révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de l'ancienne Communauté de communes Terres de Montaigu afin d'ouvrir à l'urbanisation une zone agricole (A) de 3,7 hectares (parcelle cadastrée ZC 68) située en continuité de la zone d'activités économiques de Sintra sur la commune de La Boissière-de-Montaigu.

## **2. La motivation du projet**

Il s'agit pour la collectivité de soutenir l'activité économique locale en permettant l'extension de l'entreprise LCA CONSTRUCTION BOIS déjà implantée au sud de la zone.

La présente révision N°3 du PLUi vise donc à permettre l'extension de cette entreprise sur son site actuel, en ouvrant à l'urbanisation une zone agricole de 3.7ha située en continuité de la zone d'activités économiques Sintra.

L'activité de l'entreprise qui emploie 90 personnes est grandissante dans le domaine porteur du bois, matériau à l'usage accru pour répondre à l'urgence écologique. Il s'agit pour elle de produire sur un seul site pour réduire les déplacements et les coûts en répondant à son besoin en grands bâtiments et en surfaces extérieurs pour la manutention de pièces de grande longueur.

LCA estime que 40 nouveaux emplois seront créés à court et moyen terme dans l'hypothèse d'une extension de l'entreprise.

## **3. Les modifications soumises à enquête**

La collectivité a donc engagé la procédure de révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de l'ancienne Communauté de Communes Terres de Montaigu afin d'ouvrir à l'urbanisation cette zone agricole (A) de 3,7 hectares située en continuité de la zone d'activités économiques de Sintra sur la commune de La Boissière-de-Montaigu.

Cette parcelle, propriété intercommunale, fera l'objet d'un classement en zone à urbaniser à court terme à vocation économique d'équilibre (1AUÉE) avec la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). En effet, la zone A est actuellement dédiée à l'activité agricole et non aux activités économiques. Il est donc nécessaire de modifier son zonage afin de pouvoir l'intégrer à la zone d'activités économiques de Sintra.

Le projet de révision allégée N°3 du PLUi s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

## **4. Le déroulement de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée pendant 16 jours consécutifs, sans incident, du mardi 18 juin au mercredi 3 juillet inclus aux jours et heures fixés par l'arrêté ARRAE \_2024\_018 du 22 avril 2024, avec 2 permanences du commissaire enquêteur.

## 5. Les Avis émis sur le projet

### 5.1. La MRAe

Par un avis conforme elle a estimé qu'il n'était pas nécessaire de soumettre le projet à une évaluation environnementale tout en attirant l'attention du porteur de projet sur la procédure à mettre en œuvre en cas de présence éventuelle d'espèces protégées sur la zone concernée.

### 5.2. Les Personnes Publiques Associées

Le bilan comptable des avis suite aux 44 notifications effectuées se résume à :

- ✓ 1 favorable
- ✓ 2 sans observations
- ✓ 4 préconisations ou observations
- ✓ 37 Sans réponse

Une réunion d'examen conjoint s'est tenue le 31 mai 2024.

La Chambre d'Agriculture constate que la collectivité restera dans son objectif maximum de 120 ha fixé au PADD en questionnant sur quelques points auxquels la collectivité répond en séance.

La DDTM et le SCoT du Pays du Bocage constatent que :

- le plafond des surfaces prévu au PLUi de 120 ha est respecté, tout en regrettant un certain manque d'ambition en matière de modération de consommation des espaces économiques.
- L'intégration de ce projet (3.7ha) reste toutefois compatible avec les objectifs du SCoT, de même que la trajectoire de consommation d'ENAF dans les PC à l'échelle de l'agglomération et de la commune répond à la trajectoire de réduction de la consommation des ENAF attendue pour 2021-2023. Il s'agira de conforter cette trajectoire jusqu'en 2030.

## 6. Les observations du Public

Il n'y a pas eu d'observations du public ni d'associations, formulées soit par écrit dans les registres soit par messagerie électronique.

Le dossier "en ligne" sur le site de Terres de Montaigu Communauté d'agglomération et de la commune de La Boissière de Montaigu a fait l'objet d'une quarantaine de consultations.

L'absence de contributions du public peut s'expliquer par le fait que le territoire a été soumis courant octobre/novembre 2023 à une enquête publique de modification de PLUi qui a permis aux habitants de venir s'exprimer même sur des sujets hors périmètre des enquêtes en cours, notamment sur les pastillages de granges et autres bâtiments susceptibles de changer de destination.

La concertation préalable mise en œuvre à compter de novembre 2023, ainsi que les informations avant l'enquête sur son objet se sont avérées efficaces et probablement suffisantes pour la population de la Boissière de Montaigu.

## 7. Bilan des avantages et des inconvénients du projet soumis à enquête

LES AVANTAGES	LES INCONVENIENTS
Un projet compatible avec le PADD du PLUi.	Une consommation d'espace agricole de 3.7ha, non compensée, mais conforme aux objectifs du PADD
Une consommation d'ENAF inférieure au 120 ha alloués par le PADD.	Les risques pour l'habitat d'éventuelles espèces protégées .
Une sensibilité écologique du site jugée faible après étude d'octobre 2023.	Artificialisation des sols toutefois compatible avec la trajectoire ZAN de Terres de Montaignu Communauté d'agglomération
Une parcelle agricole propriété de la collectivité.	
Un exploitant agricole indemnisé pour une utilisation précaire	
Un projet de soutien à l'économie locale.	
Permettra l'ancrage sur le territoire d'une entreprise historiquement implantée sur la commune.	
L'accompagnement d'une entreprise spécialisée dans la construction bois, avec pour enjeu pour la préservation de l'environnement.	
Un soutien susceptible d'offrir 40 nouveaux emplois à court et moyen terme.	
Une auto-évaluation environnementale concluant à l'absence d'incidences significatives sur l'environnement.	
Un projet dispensé d'évaluation environnementale par la MRAe car non susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.	
Un engagement de la collectivité à respecter la présence d'espèces protégées en les préservant selon la méthode Eviter dans la séquence ERC : Eviter, Réduire, Compenser.	

## 8. Conclusions motivées

Je constate que les avantages l'emportent largement sur les inconvénients, d'autant que la consommation de 3.7 ha d'ENAF est conforme aux objectifs du PADD et que la problématique éventuelle liée aux espèces protégées est prise en considération par la collectivité.

J'ai pu constater que la concertation et l'information du public ont été conformes aux dispositions réglementaires et qu'il n'y avait eu aucune opposition à ce projet.

Je considère que ce projet en soutien à l'économie locale et à la création d'emploi présente un caractère d'intérêt général, car au final bénéfique non seulement pour la commune de La Boissière de Montaigu mais également pour le territoire de Terres de Montaigu Communauté d'agglomération.

La visite des lieux m'a permis de constater que la possibilité pour l'entreprise LCA de bénéficier de cette parcelle lui permettrait de résoudre les difficultés liées à la manutention de pièces de bois de grande dimension pour ses futurs projets dans le cadre d'une démarche environnementale et sociale.

Son maintien sur la zone de Sintra ne présente que des avantages en évitant des transferts entre sites distants mais également en termes de développement, de maintien de l'activité économique locale et de développement de l'emploi sans accroissement notable des nuisances.

Aucune des solutions alternatives envisagées ne présente autant d'avantage que celle du maintien de l'activité au sein de la zone de Sintra.

Le dossier est complet et présente une auto évaluation environnementale précise sur l'état initial et les principales incidences de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, avec un bilan concluant à l'absence d'incidences significatives sur l'environnement.

## 9. Avis

En conséquence de ces conclusions, j'émet un **avis favorable** au projet de révision allégée N°3 du PLUi de l'ancienne communauté de communes Terres de Montaigu telle qu'il a été soumis à enquête publique.

Cet avis n'est assorti d'aucune réserve.

Fait aux Sables d'Olonne le 26 juillet 2024  
Jacky RAMBAUD  
Commissaire Enquêteur

