

**REPUBLIQUE FRANCAISE**  
**DEPARTEMENT DE LA VENDEE**  
**COMMUNAUTE DE COMMUNES VIE ET BOULOGNE**  
**COMMUNE DE LA CHAPELLE-PALLUAU**



**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE**

**Réalisée du 2 juin au 4 juillet 2023**

**Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur relatifs au projet  
de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant  
Programme Local de l'Habitat,  
Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh « Chemin du Brégeon »**

**Commissaire enquêteur : Jean-Yves ALBERT**

**Références :**

1. Décision du Tribunal Administratif de Nantes n° E23000051 / 85 en date du 21 mars 2023
2. Arrêté communautaire n° 2023-AR02 du 11 avril 2023

Conclusions motivées et avis, modification n°2 du PLUi-H, Territoire de la Communauté de communes Vie et Boulogne



## Sommaire

<b>1</b>	<b>Généralités .....</b>	<b>4</b>
1.1	Périmètre et contexte de l'enquête.....	4
1.2	Contexte réglementaire.....	4
<b>2</b>	<b>Le projet de modification n°2 du PLUi-H soumis à l'enquête .....</b>	<b>4</b>
2.1	Objet de l'enquête.....	4
2.2	Déroulement de l'enquête.....	5
2.3	Ma mission.....	5
<b>3</b>	<b>L'évaluation environnementale du projet .....</b>	<b>5</b>
3.1	Décision de l'Autorité Environnementale .....	5
<b>4</b>	<b>Les avis des Personnes Publiques Associées.....</b>	<b>5</b>
4.1	De la chambre d'Agriculture de la Vendée.....	5
4.2	Des autres PPA.....	5
<b>5</b>	<b>Observations du public .....</b>	<b>5</b>
5.1	Synthèse des observations du public .....	5
<b>6</b>	<b>Les réponses du maître d'ouvrage au Procès-Verbal de Synthèse.....</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Mes conclusions motivées .....</b>	<b>6</b>
7.1	Sur l'information du public .....	6
7.2	Sur l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale .....	6
7.3	Sur les avis des Personnes Publiques Associées.....	6
7.4	Sur les observations du public .....	6
7.5	Sur la réponse du Maître d'Ouvrage au P.V de synthèse concernant la modification n°2 .....	6
7.6	Les inconvénients identifiés du projet de modification n°1 du PLUi-H .....	7
7.7	Les avantages identifiés du projet de modification n°2 du PLUi-H.....	7
7.8	En conclusion,.....	7
<b>8</b>	<b>Formalisation de mon avis.....</b>	<b>7</b>

# 1 Généralités

Il s'agit d'une enquête publique unique relative à trois projets de modifications du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUi-H) :

- la modification n°1 ayant pour objet l'évolution du règlement écrit et graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), rectifier les erreurs matérielles, faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, prendre en compte les demandes exprimées par la population, permettre la réalisation de certains projets ;
- la modification n°2 ayant pour objet l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUh situé Chemin du Bregeon à La Chapelle-Palluau ;
- la modification n°3 du PLUi-H ayant pour objet la création de secteurs dédiés aux parcs éoliens existants.

Le rapport est commun aux trois objets de cette enquête, par contre, il est établi trois conclusions. Le présent document concerne uniquement les conclusions motivées et avis sur la modification n°2 du PLUi-H relative à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh « Chemin du Bregeon » à la Chapelle-Palluau.

## 1.1 Périmètre et contexte de l'enquête

Le territoire de la Communauté de communes Vie et Boulogne réunit 15 communes : Aizenay, Apremont, Beaufou, Bellevigny, Falleron, Grand'Landes, La Chapelle-Palluau, La Génétouze, Le Poiré-sur-Vie, Les Lucs-sur-Boulogne, Maché, Palluau, Saint-Denis-la-Chevasse, Saint-Étienne-du-Bois et Saint-Paul-Mont-Penit, le PLUi-H approuvé en février 2021 est opposable sur l'ensemble du territoire communautaire.

Les trois dossiers de modifications concernent ce document d'urbanisme, c'est la raison pour laquelle la collectivité a opté pour une enquête publique unique réalisée conformément à l'article L 123-6 du code de l'environnement.

## 1.2 Contexte réglementaire

L'enquête est prescrite au titre :

- des codes de l'environnement, de l'urbanisme et du code général des collectivités territoriales ;
- des arrêtés du Président de la Communauté de communes Vie et Boulogne portant engagement des modifications n°1, 2 et 3 du PLUi-H ;
- de la délibération du conseil communautaire justifiant de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh sur la commune de La Chapelle-Palluau ;
- des décisions de la Mission Régionale d'Autorité environnementale ne soumettant pas les projets de modification 1, 2 et 3 à évaluation environnementale ;
- de la décision n°E23000051 / 85 du 21 mars 2023 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes, désignant Monsieur Jean-Yves ALBERT commissaire enquêteur pour la conduite de l'enquête publique unique relative aux modifications 1, 2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat de la communauté de communes Vie et Boulogne ;
- de l'arrêté du Président de la Communauté de communes Vie et Boulogne n° 2023-AR02 en date du 11 avril 2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique unique relative aux projets de modifications n° 1, 2 et 3 du PLUi-H

# 2 Le projet de modification n°2 du PLUi-H soumis à l'enquête

Les capacités d'urbanisation de la commune de la Chapelle-Palluau arrivent à saturation. La Communauté de communes Vie et Boulogne souhaite pour assurer le développement de cette commune et accueillir la population, ouvrir à l'urbanisation le secteur zoné « 2AUh » situé chemin du Bregeon, tel qu'il a été créé lors de l'approbation du PLUi-H en 2021.

## 2.1 Objet de l'enquête

L'objet de cette enquête consiste à informer et à recueillir les observations du public, des associations, des collectivités, et autres organisations, puis à formuler des conclusions motivées et un avis au Président de la Communauté de communes Vie et Boulogne.

## 2.2 Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du vendredi 2 juin à 9 heures, au mardi 4 juillet 2023 à 17h00 inclus, soit durant 33 jours consécutifs. Les permanences ont été tenues aux dates et aux heures précisées dans l'arrêté sus-cité. Elles se sont déroulées au siège de la Communauté de communes Vie et Boulogne au Poiré-sur-Vie et dans les quinze mairies des communes concernées, toutes accessibles aux personnes à mobilité réduite. J'ai reçu toutes les personnes qui se sont présentées à ces permanences.

Concernant la fréquentation, les permanences m'ont permis de recevoir physiquement un total de 164 personnes, 53 contributions ont été enregistrées sur les 16 registres papier. Dans le même temps, le registre dématérialisé mis à disposition du public a enregistré 138 contributions, 795 visites et 2536 documents ont été téléchargés. Cependant, aucune contribution concerne l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh « Chemin du Brégeon ».

La complétude des différentes pièces du dossier et des registres d'enquête publique support papier, ainsi que la fonctionnalité des postes informatiques dédiés comportant les dossiers mis à la disposition du public ont été vérifiés lors des permanences.

A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête ont été clos et signés par mes soins tel que prescrit dans l'article 7 de l'arrêté communautaire n°2023-AR02.

## 2.3 Ma mission

Fournir à Monsieur le Président de la Communauté de communes Vie et Boulogne, après recueil des interventions du public, des conclusions motivées et des avis sur les projets de modifications n°1, 2 et 3 PLUi-H.

**Même si des sujets sans relation directe avec l'un de ces dossiers ont pu être évoqués par le public durant l'enquête, puis analysés et synthétisés pour être ensuite soumis à la collectivité maître d'ouvrage, les présentes conclusions et l'avis sont strictement limités au projet de modification n°2 du PLUi-H.**

# 3 L'évaluation environnementale du projet

## 3.1 Décision de l'Autorité Environnementale

Le projet de modification n°2 du PLUiH relève de l'examen au cas par cas. La Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe), dans une décision en date du 6 septembre 2022 a conclu que le projet de modification n°2 n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine et n'est pas soumis à évaluation environnementale. Cette approche est identique à celle évoquée lors de l'élaboration du PLUi-H en février 2021.

# 4 Les avis des Personnes Publiques Associées

## 4.1 De la chambre d'Agriculture de la Vendée

La Chambre d'Agriculture a émis un avis favorable sous réserve de prendre en compte le préjudice agricole de ces surfaces en culture.

## 4.2 Des autres PPA

Les avis des autres PPA sont favorables avec quelques préconisations d'ordre technique qui ne sont pas restrictives sur le fond du projet.

# 5 Observations du public

## 5.1 Synthèse des observations du public

Sur les 191 contributions enregistrées et intégrées au registre dématérialisé spécialement ouvert pour cette enquête publique (y compris celles déposées sur les 16 registres papiers, les courriers reçus au siège de l'enquête ainsi que les courriels), aucune de ces contributions concerne la modification n°2 .

## **6 Les réponses du maître d'ouvrage au Procès-Verbal de Synthèse**

Le 21 juillet 2023 le Président de la Communauté de communes Vie et Boulogne (CCVB, la collectivité maître d'ouvrage), a produit un mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse dans lequel une seule demande concernait la modification n°2 du PLUi-H. Il s'agissait de la prise en compte du préjudice agricole dans le cadre de cette ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH.

Dans ce mémoire en réponse, la collectivité a répondu à cette question par l'affirmative, l'exploitant agricole étant depuis en inactivité.

## **7 Mes conclusions motivées**

Après avoir étudié le dossier d'enquête, visité le territoire pour une bonne compréhension du projet, pris en compte les compléments d'informations mis à ma disposition par les services de la Communauté de communes Vie et Boulogne, je me suis fait un avis :

### **7.1 Sur l'information du public**

Les mesures de publicité mises en œuvre à travers les annonces légales (*Ouest France et la Vendée-agricole*), ont permis au public d'être convenablement informé de l'enquête publique unique relative aux projets de modifications n°1, 2 et 3 du PLUi-H, de la Communauté de communes Vie et Boulogne et de s'exprimer sur la mise en œuvre de ces projets.

L'affichage de l'information sur la tenue de l'enquête était bien identifié sur les panneaux des mairies, aux abords des sites concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). La bonne tenue de cet affichage a été constaté par mes soins et certifié par un constat d'huissier.

L'avis et le dossier d'enquête publique ont été consultables sur le site internet de la Communauté de communes Vie et Boulogne et sur le site du registre dématérialisé mis en place pour cette enquête.

Le public pouvait également consulter le dossier sur support papier, et sur un poste informatique dédié :

- dans chacune des quinze mairies concernées par ces projets ;
- au siège de l'enquête.

Les dates et la répartition des permanences, ont été satisfaisantes. Le dossier de présentation et ses documents graphiques en version papier et dématérialisée ont été facilement accessibles pour le public.

Des outils de communication supplémentaires et facultatifs utilisés présentant le projet et annonçant l'ouverture de l'enquête publique ont permis de contribuer à l'information du public. Un flyer précisant l'objet et les modalités de l'enquête publique a été déposé par les services de la poste dans les boîtes aux lettres des habitants sur l'ensemble du territoire de la Communauté de communes.

### **7.2 Sur l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale**

La MRAe regrette le manque de précisions sur la compensation des arrachements des haies et les impacts du trafic routier généré par le nouveau lotissement.

### **7.3 Sur les avis des Personnes Publiques Associées**

Les avis des autres PPA ne sont pas de nature à remettre en cause le projet.

### **7.4 Sur les observations du public**

Cette ouverture à l'urbanisation n'a pas suscité d'observation du public, le classement en secteur 2AUh dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H est récente (février 2021). Cette évolution du zonage a peu d'impact sur l'environnement, la parcelle concernée s'inscrit déjà dans le périmètre urbanisé de la commune.

### **7.5 Sur la réponse du Maître d'Ouvrage au P.V de synthèse concernant la modification n°2**

Dans le mémoire en réponse, la collectivité maître d'ouvrage a répondu concrètement à ma question relative à prise en compte du préjudice agricole.

## 7.6 Les inconvénients identifiés du projet de modification n°2 du PLUi-H

Le projet de modification n°2 bien que prévu dans le cadre du PLUi-H réduit une surface utilisée par la profession agricole.

Après viabilisation ce sera des surfaces supplémentaires qui seront imperméabilisées.

## 7.7 Les avantages identifiés du projet de modification n°2 du PLUi-H

Les capacités d'urbanisation de la commune de la Chapelle-Palluau arrivant à saturation, cette modification n°2 du PLUi-H va permettre le développement et l'accueil de la population avec la construction possible au minimum de 21 habitations ;

Dans le cadre de ce projet les objectifs fixés par le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) seront atteints, soit une densité minimale de 18 logements par hectare et un pourcentage de logements sociaux de 15 % ;

Les principes figurant dans l'Orientation et d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoient des transitions avec les espaces agricoles environnants et avec les habitations voisines notamment grâce à la conservation des haies et/ou alignements d'arbres ;

La desserte de ce nouveau quartier sera sécurisée et des liaisons douces seront connectées à celles existantes ; Cette ouverture à l'urbanisation n'a pas d'impact sur les espaces naturels et leurs fonctions, ni sur la trame verte et bleue.

## 7.8 En conclusion,

Les avantages du projet l'emportent sur les inconvénients, de par :

- Les possibilités de développement de cette commune ainsi permises par cette ouverture à l'urbanisation de la zone « Chemin du Brégeon » ;
- Une OAP qui adapte le projet à l'environnement agricole et urbanisé existant ;
- Le respect du Code de l'urbanisme et du Code de l'environnement.

Cette appréciation est confortée par la visite des lieux faite avec le service urbanisme de la Communauté de communes Vie et Boulogne.

Dans son mémoire en réponse, en date du 21 juillet 2023, le Président de la Communauté de communes a répondu à ma question posée dans le procès-verbal de synthèse.

Je considère que le projet présente des avantages et qu'il a un caractère d'intérêt général pour la commune de la Chapelle-Palluau.

## 8 Formalisation de mon avis

En conséquence, j'émet un « **AVIS FAVORABLE** » au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local d'Habitat sur le territoire de la Communauté de communes Vie et Boulogne, relatif à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh « Chemin du Brégeon » à la Chapelle-Palluau.

Fait aux Sables d'Olonne le 3 août 2023



Jean-Yves ALBERT

Le commissaire enquêteur