

COMMUNAUTE DE COMMUNES VIE ET BOULOGNE

Enquête publique relative à

La modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal, valant Programme Local de l'Habitat
(PLUI-H)

Du 26 mai au 12 juin 2026



RAPPORT D'ENQUÊTE 2° PARTIE

CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Arnold SCHWERDORFFER
Commissaire enquêteur

Décision TA n° E25000 252
Arrêté intercommunal 2026 AROS du 25 mars 2026

TABLE DES MATIERES

1	<i>Rappel du cadre de l'enquête</i>	3
1.1	Cadre général	3
1.2	Cadre réglementaire	3
2	<i>Organisation, déroulement et bilan</i>	3
3	<i>Rappel sommaire du projet</i>	3
3.1	Modification du règlement écrit	3
3.1.1	Modifications du texte du règlement écrit	3
3.1.2	Actualisation de la liste des emplacements réservés	4
3.2	Modification du règlement graphique	4
3.3	Modification des OAP sectorielles et thématiques	4
3.3.1	Modification des OAP sectorielles	5
3.3.2	Création de deux OAP thématiques	5
4	<i>Avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA)</i>	5
4.1	Avis du Département de la Vendée	6
4.2	Avis du Syndicat mixte du Pays Yon et Vie	6
4.3	Avis de la Chambre des métiers et de l'artisanat	6
4.4	Avis de la Chambre d'Agriculture	7
4.5	Pour mémoire	7
5	<i>Participation du public</i>	7
5.1	Bilan de la participation du public et suites données	7
5.2	Suite donnée aux interventions	7
6	<i>Conclusion du commissaire enquêteur</i>	8
7	<i>Formulation de l'avis du commissaire enquêteur</i>	9

1 *Rappel du cadre de l'enquête*

1.1 *Cadre général*

La Communauté de communes Vie et Boulogne (CCVB) réunit 15 communes. Elle s'étend sur 490 Km² et compte environ 46 000 habitants. Elle s'inscrit dans le territoire du SCoT du Pays Yon et Vie approuvé en 2020. Elle dispose d'un PLUI-H approuvé le 22 février 2021. Celui-ci a fait depuis l'objet de plusieurs évolutions, notamment de trois modifications, dont la dernière a été approuvée en septembre 2024.

1.2 *Cadre réglementaire*

L'enquête publique est encadrée par les articles L.123-1 à L.123-19 du Code de l'environnement et la modification du PLUI-H par les articles L.153-36 à L.153-48 du Code de l'urbanisme.

2 *Organisation, déroulement et bilan*

La MRAe étant réputée avoir émis un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale, l'enquête a été planifiée sur dix-huit jours, du 26 mai au 12 juin 2026 avec cinq permanences. Elle s'est déroulée dans d'excellentes conditions et dans le strict respect de la réglementation. Le dossier d'enquête n'appelle aucune remarque et aucun incident n'est à mentionner.

L'enquête a donné lieu à 185 interventions : 144 messages, 7 courriers et 41 sur les registres d'enquête.

3 *Rappel sommaire du projet*

Le projet de modification se décline comme suit :

- Modification du règlement écrit et actualisation de son annexe relative aux emplacements réservés.
- Modification du règlement graphique.
- Modification d'OAP sectorielles et création de deux OAP thématiques.

3.1 *Modification du règlement écrit*

3.1.1 *Modifications du texte du règlement écrit*

Le projet comporte un nombre très élevé de modifications. On distingue :

- Celles de pure forme qui sont sans incidence sur le fond, il s'agit de simples corrections du texte résultant d'une relecture approfondie, enrichie par l'expérience.
- Celles visant une meilleure interprétation de la réglementation et des évolutions de celle-ci. Il s'agit en fait d'une actualisation du texte.

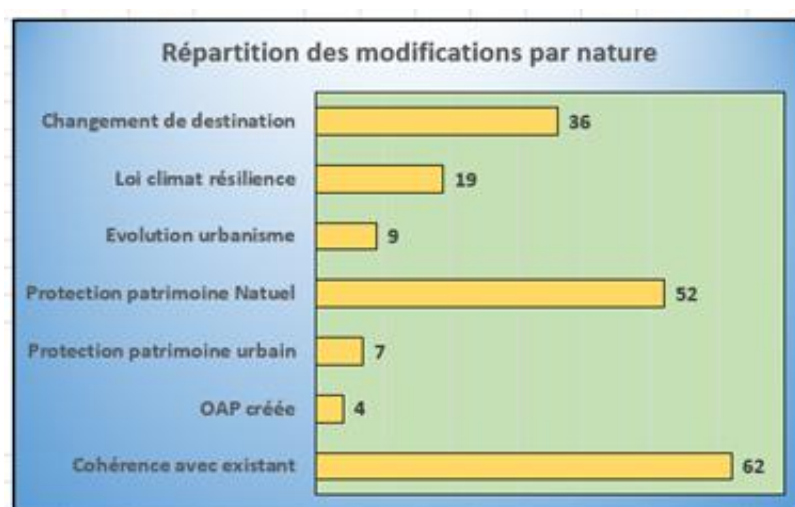
- Celles qui traduisent la volonté de la collectivité d’agir dans des domaines jugés essentiels, voire critiques, comme le logement social, la mise en cohérence avec le « Plan climat air énergie territorial » et la conformité à la « Loi Climat et résilience ».

3.1.2 Actualisation de la liste des emplacements réservés

L’actuelle liste compte 68 emplacements. La future n’en comptera que 59 (14 suppressions, 3 ajouts). Les 14 suppressions correspondent à des projets réalisés ou abandonnés. Les trois ajouts représentent une surface cumulée de 1470 m², ce qui est négligeable.

3.2 Modification du règlement graphique

Au nombre de 189, ces modifications sont, ci-après, présentées par nature.



Ce graphique met en évidence que les modifications concernent en premier lieu des mises en cohérence avec l’existant ; en d’autres termes des mises à jour. Vient ensuite la protection du patrimoine naturel que l’on peut également considérer comme des mises à jour, car les entités concernées (bois, haies, arbres isolés) auraient pu être protégées dès l’élaboration du PLUI-H, ou lors des précédentes modifications. Il faut de plus considérer qu’il en est de même pour la protection du patrimoine urbain. S’agissant de la prise en compte de la Loi Climat Résilience, la modification répond à un impératif absolu.

Ce constat montre qu’en ce qui concerne le règlement graphique, l’essentiel de l’espace d’initiative de la collectivité se limite aux changements de destination. C’est donc presque une quarantaine d’anciens bâtiments « ex-agricoles » qui changeront de destination vers l’habitat ou d’autres usages, ce qui s’inscrit dans le cadre de l’objectif de réduire de moitié d’ici 2030 l’artificialisation d’espaces naturels, agricoles et forestiers.

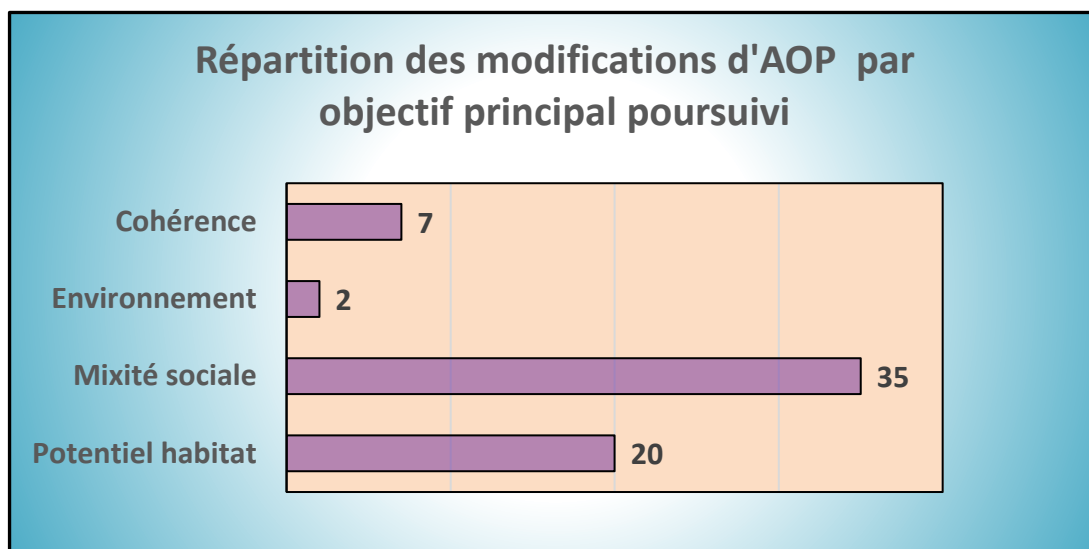
3.3 Modification des OAP¹ sectorielles et thématiques

Les OAP constituent l’autre espace d’initiative de la collectivité.

¹ Opération d’Aménagement et de Programmation

3.3.1 Modification des OAP sectorielles

Le projet prévoit la modification de 43 OPA, tandis que 18 seront créées et 2 supprimées. Le tableau ci-après se réfère aux objectifs justifiant la modification des OAP considérées.



Il apparaît que l'amélioration de la mixité sociale est l'objectif le plus souvent privilégié. Il se traduit par des taux minimaux de logements sociaux au moins maintenus ou légèrement augmentés et, surtout, par des taux maximaux passant souvent de 20% à 50 %, ce qui ménage une grande liberté d'action dans ce domaine. Par ailleurs, il est dans l'ordre des choses que l'accroissement du potentiel habitat soit également un objectif majeur de la collectivité. A noter également quelques augmentations des densités de logements à l'hectare, bien que sur ce point la marge de manœuvre paraisse assez étroite.

3.3.2 Création de deux OAP thématiques

En cohérence avec le PCAET², la modification N° 4 prévoit la création d'une OAP « Plan Climat énergie » et d'une OAP « Habitat ». Ces deux OAP thématiques sont complémentaires. Elles traduisent la volonté de la CCVB d'orienter de façon concise et pragmatique les porteurs de projet et les aménageurs. A noter que ces OAP thématiques sont de nature à faciliter le dialogue entre la collectivité et les citoyens sur des bases simples et concrètes.

4 **Avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA)**

Sur les six PPA ayant fait parvenir une contribution, deux n'ont pas exprimé un avis :

- Vendée Eau a seulement présenté l'architecture de ses moyens déployés sur le territoire de la CCVB et demandé une modification de l'OAP de l'ancienne usine d'eau potable, que le maître d'ouvrage a prise en compte.
- La Commune du Poiré-sur-Vie a présenté une erreur de zonage, que le maître d'ouvrage a également prise en compte.

² Plan climat air énergie territorial

4.1 Avis du Département de la Vendée

Le Conseil général de la Vendée a émis un avis favorable au projet de modification N° 4. Il assortit cet avis de deux recommandations que le maître d'ouvrage s'est engagé à prendre en compte dans son mémoire en réponse. Il s'agit :

- Pour la première, de la remise en cause d'un changement de destination, vers de l'habitat ou des hébergements touristiques, considéré comme problématique du fait son positionnement par rapport à la RD 763 classée comme voie à grande circulation. Le maître d'ouvrage s'est engagé à le prendre en considération avant approbation de la procédure.
- Pour la seconde, de la pertinence de couvrir par un zonage EBC³ l'ensemble de la forêt d'Aizenay. Sur ce point, le maître d'ouvrage considère qu'en raison des dispositions existantes la mesure préconisée par le Département conduirait à alourdir inutilement les démarches administratives imposées aux propriétaires.

4.2 Avis du Syndicat mixte du Pays Yon et Vie

Le Syndicat mixte a émis un avis favorable au projet de modification N° 4, sur le fondement de la cohérence avec le SCoT du Pays Yon et Vie et de la pertinence des objectifs affichés, s'agissant notamment de l'environnement, de l'habitat et de la gestion de l'espace.

Pour les mêmes raisons que le Département, il recommande que certains EBC classés A soient classé N. En réponse, le maître d'ouvrage souligne que les EBC sont d'ores et déjà protégés, et qu'une réflexion est en cours dans le cadre de la Charte de l'arbre, afin de procéder à la mise à jour d'un nouvel inventaire des haies et boisements et à une adaptation des outils de protection.

4.3 Avis de la Chambre des métiers et de l'artisanat

La Chambre des métiers et de l'artisanat a émis un avis favorable, considérant que ses quelques observations ne remettaient pas en cause le maintien et le développement des activités artisanales.

Il est à noter que la Chambre fait connaître qu'elle souhaite, d'une part la création de STECAL à vocation économique et, d'autre part, que les établissements artisanaux relevant des secteurs de la construction ou de la production soient bien pris en compte, à la fois sur les zones d'activités existantes, mais aussi sur les secteurs de développement futurs.

Rappelant qu'il existe 23 STECAL à vocation économique et que toute nouvelle création est strictement encadrée par le Code de l'urbanisme, le maître d'ouvrage évoque, exemples à l'appui, que les projets d'implantation des artisans sont déjà pris en compte dans le PLUI-H, en ayant prévu dans chaque commune une zone pouvant les accueillir.

³ Espace boisé classé.

4.4 Avis de la Chambre d'Agriculture

En conclusion de sa longue contribution, le Président de la Chambre émet un avis défavorable sur les points suivants :

- Diversification agricole.
- Sujet du photovoltaïque limité à 1 ha.
- Surface maximale de 150 m² d'emprise au sol des logements d'exploitant.
- Identification des granges entraînant une ZNT (zone de non traitement).

Son avis est cependant favorable sur sept autres points abordés, sous la stricte réserve de leur prise en compte. Parmi ceux-ci, la question relative à la diversification des activités agricoles et celle relative aux haies, qui relèvent de réglementations incontournables.

Il y a lieu de retenir que, pour les cinq autres questions, le maître d'ouvrage a pris l'engagement de les soumettre à un examen conjoint, avec les communes concernées, préalablement à l'approbation de la procédure.

4.5 Pour mémoire

Vendée Eau et Le Poiré-sur-Vie sont intervenus en tant que PPA sans émettre formellement un avis, mais présentant chacun une demande prise en compte par le maître d'ouvrage.

5 Participation du public

5.1 Bilan de la participation du public et suites données

185 interventions ont été recueillies pendant l'enquête. Seulement une centaine concernent le projet, dont presque les 2/3 portent sur le retrait de l'OAP du Bois de la Verdure à Bellevigny, les autres portant sur des changements de destinations.

Parmi les interventions ne concernant pas directement le projet, on trouve surtout des demandes de changement de zonage visant à rendre des terrains constructibles. On trouve aussi des doublons, diverses demandes de renseignements, des informations à l'attention du maître d'ouvrage et quelques interventions inexploitable.

Il est précisé que l'ensemble des demandes est répertorié dans le tableau annexé au mémoire en réponse du maître d'ouvrage.

5.2 Suite donnée aux interventions

Demandes de changement de destination

Les demandes de changement de destination sont le volet le plus important de l'enquête. Selon l'engagement pris par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse, elles seront étudiées selon la méthodologie initiale du PLUI-H et transmises à la Chambre d'Agriculture pour approbation.

Demandes de modification ou de retrait d'OAP

L'OAP du Gite de la rivière a fait l'objet d'une demande de modification, l'OAP du Calvaire d'une demande de retrait et l'OAP du Bois de la Verdure d'une soixantaine de demandes de retrait.

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage a rappelé que les OAP n'ont pas pour objet d'imposer la réalisation d'un projet aux propriétaires concernés, mais de définir les principes d'aménagement applicables en cas de mutation ou de réalisation d'un projet. Sur cette base, il s'engage à ce que les observations formulées concernant ces OAP, fassent l'objet d'un examen en vue d'une éventuelle prise en compte préalablement à l'approbation de la procédure.

Demandes de changement de zonage

Les demandes de changement de zonage recueillies durant l'enquête visent à rendre constructibles des terrains naturels, agricoles ou forestiers ce qui, règlementairement, n'est pas autorisé dans le cadre de la modification du PLUI-H. Il n'en demeure pas moins que le maître d'ouvrage, dans son mémoire en réponse, s'est engagé à les étudier afin de vérifier la possibilité ou non de les intégrer dans une procédure d'évolution du PLUI-H adaptée.

6 Conclusion du commissaire enquêteur

Un projet qui s'inscrit dans le strict respect de la réglementation relative à la modification du PLUI-H, en ce qui concerne, notamment, la conformité avec les objectifs définis par le SCoT du Pays Yon et Vie, la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. En ce qui concerne également l'application de Loi « Climat, énergie, résilience ».

Un projet qui consiste en une très large et indispensable mise à jour du document, pour corriger des erreurs matérielles et prendre en compte des changements intervenus depuis la précédente modification.

Un projet qui, en cohérence avec les objectifs fixés par le SCoT, met l'accent sur la mixité sociale par le biais des OAP, et sur la protection du patrimoine naturel par la protection de haies, de boisements et d'arbres isolés.

Un projet qui s'inscrit dans la logique d'une gestion rigoureuse de l'espace, par le biais des OAP et par les changements de destination pour la création de nouveaux bâtiments dans les écarts agricoles.

Un projet qui, globalement, n'a pas fait l'objet d'une opposition. On note cependant que trois OPA ont fait l'objet de demandes de modification ou de retrait, dont l'OAP du Bois de la Verdure qui a donné lieu à une soixantaine d'interventions. Ces demandes s'expliquent, au moins en partie, par une imprécise perception de la réalité des OAP. Le maître d'ouvrage s'est engagé à réexaminer ces demandes en vue d'une éventuelle prise en compte préalablement à l'approbation de la procédure.

En conclusion, en l'absence éléments négatifs caractérisés, et considérant l'engagement du maître d'ouvrage à réexaminer, autant que de besoin, les demandes exprimées préalablement à l'approbation de la procédure, j'estime qu'il y a lieu de donner une suite positive au projet présenté à l'enquête publique.

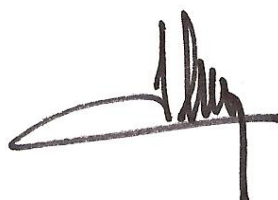
7 Formulation de l'avis du commissaire enquêteur

J'émet un avis favorable au projet de modification N° 4 du PLUI-H présenté à l'enquête publique. Cet avis n'est assorti d'aucune réserve.

Montaigu-Vendée le 9 juillet 2026

Arnold SCHWERDORFFER

Commissaire enquêteur

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'Arnold Schwerdorffer', written over a horizontal line.