



la Chapelle Hermier

département de la Vendée

Enquête publique
Projet d'extension du parc résidentiel de
loisirs du Domaine du Pré

Du 07 juin 2022 au 8 juillet 2022

Première partie
Rapport du commissaire enquêteur

Table des matières

1	Objet de l'enquête	3
2	Présentation du projet	3
2.1	Maître d'ouvrage.....	3
2.2	Historique du projet.....	3
2.3	Description du projet.....	4
2.4	L'Etude d'impact	6
3	Le Dossier	8
3.1	Rédacteurs du dossier.....	8
3.2	Composition du dossier	8
3.3	Analyse du dossier	10
4	Organisation de l'enquête	11
4.1	Cadre juridique	11
4.2	Autorité compétente pour organiser l'enquête	11
4.3	Préparation de l'enquête	11
4.4	Signature arrêté d'ouverture d'enquête publique.....	12
4.5	Visite sur le terrain.....	12
4.6	Affichage publicité	12
4.7	Modalités de l'enquête	13
4.8	Les permanences	14
5	Analyse des observations	15
5.1	Analyse quantitative.	15
5.2	Observations du public	15
5.3	Observations du commissaire enquêteur.....	20
6	Remise du Procès Verbal de synthèse des observations.....	21
7	Mémoire en réponse.....	21
8	Rappel du projet.....	23
9	Conclusions motivées	24
10	Avis	25

1 Objet de l'enquête

La présente enquête publique est préalable à la délivrance d'un permis d'aménager une extension au Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) « Le domaine du Pré », sur la commune de la Chapelle Hermier. Cette extension porte sur 25058 m². 40 emplacements pour sont prévus.

Des déclarations préalables seront déposées pour l'implantation des Habitations Légères de Loisir (HLL)

2 Présentation du projet

2.1 Maître d'ouvrage

NATURE ET RESIDENCE GROUPE

34 bis route de Pitoys

64600 Anglet



2.2 Historique du projet

Le domaine du Pré a été ouvert en 2011. la création de ce Parc Résidentiel de Loisirs existant avait fait l'objet d'un Permis d'aménager, en 2008, intégrant une « notice d'impact » et d'une Déclaration au titre de la « Loi sur l'eau ».

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Pays des Achards a été approuvé le 26 février 2020. Le domaine du Pré a été classé en zone UT (Urbanisé Tourisme). Afin de permettre l'extension future du domaine, une zone AUT (Secteur de développement pour le tourisme) été créée. Le projet utilise la partie nord de cette zone AUT. Une OAP indique où créer un accès pour la voirie secondaire.

Le 14 décembre 2021, le maitre d'ouvrage a déposé en mairie de la Chapelle Hermier une demande de permis d'aménager pour l'extension (40HLL) du parc résidentiel de loisir existant Le Domaine du Pré.

2.3 Description du projet

2.3.1 Situation

La commune de la Chapelle Hermier fait partie de la communauté de communes du Pays des Achards. Elle a 900 habitants, son territoire s'étend sur 1814 ha. Elle se situe à 30 km de la Roche sur Yon et 15 km de Saint Gilles Croix de Vie. Au sud, elle est bordée par la rivière le Jaunay. En aval, sur cette rivière le barrage de Savarrière a donné naissance à une retenue



d'eau de 8 km de long : Le lac du Jaunay.

A proximité des berges de ce lac, à environ 5 km du bourg se trouve le domaine du Pré

L'extension prévue est au nord du domaine.

L'emprise totale du projet, « PRL existant » et extension, représente 141 058 m², dont

:

- « PRL existant » : 115 000 m² (dont 9 200 m² relatifs au centre de bien-être et son logement de fonction associé) ;
- Projet d'extension : 26 058 m².

L'extension projetée concerne les parcelles cadastrées n°688, 975 et 986 de la section C.

2.3.2 Justification du projet

La commune, mais aussi la communauté de communes souhaite développer l'offre d'hébergements touristiques.

Cette volonté est traduite par le classement des terrains, au PLUi approuvé en 2020, en Zone « AUt – Zone à urbaniser à vocation touristique, court terme »

La zone est déjà accessible, le raccordement aux réseaux en est simplifié.

Les infrastructures du PRL existant pourront être mutualisées.

A noter également la présence à proximité du centre de bien-être de la Chrysalide.

2.3.3 Choix de projet

Les choix ont été guidés par l'analyse de l'état initial. Ainsi :

- afin de ne pas risquer de mettre la station d'épuration en surcharge, le nombre d'emplacements initialement prévu à 45 a été réduit à 40.
- Le plan de composition a tenu compte des enjeux écologiques recensés.
 - Conservation de la quasi-totalité des « haies mixtes »
 - Evitement des arbres favorables au gîte des chiroptères.
 - Evitement des habitats propices au repos et à la reproduction de l'avifaune.
 - Evitement des deux zones humides représentant 525 m².

2.3.4 Organisation du projet.



Les haies conservées



Des haies bocagères de haute tige



Limites séparatives en haies mixtes





La voirie est organisée de façon à limiter les voies à double sens de circulation.

Aucun équipement commun supplémentaire n'est ici prévu, hormis les voiries, réseaux et espaces verts associés à l'extension

L'accès au projet d'extension sera réalisé depuis le « PRL existant »

Les eaux pluviales de la chaussée de l'extension seront dirigées vers des bassins de rétention enterrés avant d'être redirigées vers le réseau EP existant avec un débit de fuite de 3l/s/ha. Les eaux pluviales des toitures des HLL seront traitées à la parcelle par ruissellement sur l'engazonnement de l'emplacement.

Le « PRL existant » est équipé d'une station d'épuration dédiée. L'extension y sera raccordée. Une étude a été menée afin de vérifier l'acceptabilité des effluents supplémentaires à traiter par la STEP.

Le projet fera également l'objet:

- D'une déclaration au titre de la « Loi sur l'Eau » pour la rubrique 2.1.5.0.;
- de déclarations préalables pour l'implantation des Habitations légères de loisirs (HLL).
Articles R.111-38 et R.421-9(b) du code de l'urbanisme

2.4 L'Etude d'impact

Cette étude comprend « l'évaluation des incidences Natura 2000 »

Les études sur le site ont été menées par le bureau d'étude Envolis sur un cycle complet, entre juin 2020 et juin 2021. 8 visites pour inventaires généraux et 2 visites spécifiques aux chiroptères en aout 2020 et juin 2021. Ce calendrier de prospection flore et faune sauvage a

ainsi été établi en fonction des potentialités de présence des espèces et de leur cycle biologique.

Le parti-pris de concevoir l'aménagement en tenant compte des résultats de l'analyse initiale fait que les impacts pendant la phase travaux et pendant la phase d'exploitation restent assez modestes. Jamais d'impact fort, les impacts modérés une fois les mesures de réduction appliquées deviennent faibles le plus souvent.

« Les incidences résiduelles significatives du projet, après mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction, seront les suivantes :

L'imperméabilisation de sols actuellement majoritairement occupés par des prairies et ronciers entrecoupés de haies boisées sur l'extension. → Cette incidence étant inhérente à l'extension du PRL, il ne sera pas proposé de mesure de compensation. Rappelons toutefois que cette imperméabilisation est relativement faible (8080 m²) et que le projet a été défini de façon à conserver les zones écologiques sensibles (haies boisées et zones humides notamment), et que des plantations seront réalisées au sein de l'extension du PRL ;

L'augmentation du trafic routier sur le secteur. → Cette incidence étant inhérente au PRL, il ne sera pas proposé de mesure de compensation. Rappelons toutefois que la fréquentation du PRL est essentiellement saisonnière (d'avril à septembre) et les weekends, que le Lac du Jaunay et les circuits de randonnées associés sont accessibles à pied depuis le PRL, et que l'aménagement du site a été conçu de façon à limiter les émissions : limitation de la vitesse au sein du site, réseau hiérarchisé de voiries, etc »¹

Un écologue sera associé au projet. Il passera pendant les travaux 2 fois par mois en phase « sensible » et une fois par mois en phase « non sensible ». Son rôle sera de surveiller le respect des engagements, de coordonner les travaux pour diminuer les impacts et aussi de développer la sensibilité environnementale des entreprises réalisant les travaux. Des comptes-rendus seront rédigés.

¹ Document PA14 étude d'impact page 27

3 Le Dossier

3.1 Rédacteurs du dossier

- Le Maître d'ouvrage :

NATURE ET RESIDENCE GROUPE 34 bis route de Pitoys 64600 ANGLET

- Les prestataires en charge des études et de la rédaction ont été :

Cabinet Rouget, 26 rue d'Espagne 64100 Bayonne

- Elaboration de l'étude d'impact.
 - Envolys, 7 allée des cabanes 33470 Gujan-Mestras

Diagnostic écologique, analyse des incidences sur le milieu naturel et démarche ERC.
Détermination des zones humides. Etude hydrogéologique.

- Etiages, 7 lotissement Lannes Dehore, 64360 Monnein

Etude de capacité de la STEP et analyse des impacts du projet sur les eaux superficielles et souterraines.

3.2 Composition du dossier

Il comprend :

- La demande de permis d'aménager CERFA n°13409*07 reçue le 14 décembre 2021 en mairie de la Chapelle Hermier. Elle est accompagnée des pièces suivantes :

Les références correspondent aux rubriques réglementaires du CERFA

Référence	Intitulé	Format et Nombre de pages
PA0	Sommaire	1 pages A4
PA1	Plan de situation du terrain	2 pages A3
PA2	Notice descriptive	21 pages A4
PA3	Plan de l'état actuel des lieux et de ses abords	1 pages A4
PA4	Plan de composition d'ensemble du projet	1200x500mm
PA4-1	Bilan de la concertation	2 pages A4

Référence	Intitulé	Format et Nombre de pages
PA5	Vue et coupe	2 pages A3
PA6	Photographies du site environnement proche	2 pages A4
PA7	Photographie du site paysage lointain	2 pages A4
PA8	Programme et plan des travaux	2 pages A4
PA8-1	Plan des travaux voirie et eaux pluviales	1200x500mm
PA8-2	Plan des travaux eaux usées et eau potable	1200x500mm
PA8-3	Plan des travaux Basse tension télécommunications éclairage	1200x500mm
PA-9	Simulation de l'implantation des bâtiments	2 pages A3
PA-10	Règlement	2 pages A4
PA-12	Engagement du lotisseur	2 pages A4
PA-13	Engagement de l'aménageur sur le mode de gestion	2 pages A4
PA-14	Etude d'impact L'information d'absence d'avis suite à la saisine par la communauté de communes du Pays des Achards (Vendée), la MRAe n'ayant pu traiter le dossier dans le délai réglementaire échu le 7 mars 2022	207 pages A4
PA-14 Annexes	AN1 Etude hydrogéologique AN1 Etude hydrogéologiques eaux AN2 Analyse des impacts écologiques AN3 Note de calcul bassin rétention AN4 Etude potentiel énergie renouvelables AN6 idem PA4 AN6 plan de recollement AN6 plan du domaine existant	25 pages A4 35 pages A4 212 pages A4 5 pages A4 25 pages A4 1200x00mm 773x1114mm 1 page A4
PA-14	Etude d'impact Résumé non technique	33 pages A4

- Les pièces administratives
 - L'arrêté N°20220505 13 de monsieur le Maire de la commune de la Chapelle Hermier prescrivant la présente enquête.
 - L'avis de la présente enquête
 - La désignation du commissaire enquêteur par les Tribunal Administratif
 - Les attestations de parution Médialex de publications des avis d'enquête
 - Le certificat d'affichage de monsieur le Maire de la Chapelle Hermier
 - Les copies écrans du site Internet et du panneau électronique.

3.3 Analyse du dossier

Le dossier reprend les rubriques du CERFA n°13409*07 jusqu'à la référence PA14. Le sommaire PA0 permet au public d'appréhender la structure des différents documents du dossier.

Le document PA14 (Etude d'impact) est particulièrement important (240 pages). Il est complété par plus de 400 pages d'annexes.

- ✓ L'analyse de l'état initial est complète. Le projet est finement décrit. L'inventaire faune et flore a été réalisé sur un cycle complet. 8 visites du 16 juin 2020 au 8 juin 2021. Les impacts du projet et les mesures pour les éviter, réduire ou compenser sont bien hiérarchisés.
- ✓ Les annexes fournissent des documents complémentaires. Par exemple, pour la problématique de la gestion des eaux usées, les informations bien plus détaillées en annexe permettent de comprendre la démarche qui a permis de limiter à 40 emplacements l'extension de ce parc de loisir.
- ✓ Le public peut dans le résumé non technique trouver l'essentiel des points de cette étude d'impact.

4 Organisation de l'enquête

4.1 Cadre juridique

En application de la rubrique n°39-b du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'Environnement, sont précédés d'une étude d'impact, les travaux soumis à permis d'aménager dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha.

« Les modifications ou extensions de projets déjà autorisés, qui font entrer ces derniers, dans leur totalité, dans les seuils éventuels fixés dans le tableau annexé ou qui atteignent en elles-mêmes ces seuils font l'objet d'une évaluation environnementale. »

- L'emprise totale du projet, « PRL existant » et « extension », représente 14ha 10a 58ca. L'étude d'impact est donc nécessaire.

Conformément au code de l'environnement, et notamment ses articles L. 123-2 et R. 123-2, les projets d'aménagement soumis à étude d'impact, en application de l'article R. 122-2, font l'objet d'une enquête publique.

- Cette demande de permis d'aménager impose la tenue d'une enquête publique.

4.2 Autorité compétente pour organiser l'enquête

En application de l'article L. 123-3 du code de l'environnement, *« l'enquête publique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est requise »*.

En l'espèce, il s'agit du Maire de la Chapelle Hermier, ce dernier étant compétent pour délivrer les autorisations d'urbanisme sur le territoire de la commune.

4.3 Préparation de l'enquête

- Après contact par téléphone et par courriel, j'ai rencontré le lundi 2 mai monsieur Pajot Maire de la commune et mesdames Charbonneau et Grellaud employées communales. Monsieur Lecoq maire adjoint s'est joint à nous.
Les modalités de l'enquête ont été définies.
- Le 30 mai, émargement du registre, vérification du dossier papier, dernières mises au point pour le déroulement des permanences.

4.4 Signature arrêté d'ouverture d'enquête publique

Le 05 mai 2022, Monsieur le Maire de la Chapelle Hermier a signé l'arrêté N° ARR20220505_13 prescrivant la présente enquête publique.

4.5 Visite sur le terrain

Le lundi 30 mai, je me suis rendu au domaine du Pré. J'ai été reçu par monsieur Durand président de Domaine du Pré SA et monsieur Bethys gérant du domaine.

J'ai visité toute la parcelle destinée à ce projet, mais également la station d'épuration et les équipements collectifs que l'extension partagera avec les hébergements existants.

Ce secteur est très calme, nous sommes au milieu d'une nature composée de petites parcelles agricoles entrecoupées de haies. Le relief est assez marqué.

Le parc est propre, bien entretenu. Le lac de baignade était en cours de remplissage pour une ouverture le weekend suivant.

Autour de la station d'épuration, je n'ai senti aucune odeur désagréable.

4.6 Affichage publicité

- Affichage :

2 affiches jaunes au format A2 sont sur le site. Elles sont bien visibles et facilement accessibles.

Une affiche jaune est placée dans le panneau d'affichage municipal.



Panneau communal



Sur le site du domaine du Pré



- Publicité

L'avis a été publié dans la presse :

- Le 19 mai dans Ouest-France édition de la Vendée

- Le 19 mai dans le Journal des Sables.
- Le 09 juin dans Ouest-France édition de la Vendée
- Le 09 juin dans le Journal des Sables
- Internet

L'avis d'enquête a été publié sur le site Internet de la commune plus de 15 jours avant le début de l'enquête, et pendant toute la durée de celle-ci.

Le dossier était intégralement téléchargeable sur le site de la commune pendant toute la durée de l'enquête.

- Autres moyens

Sur le panneau électronique de la commune l'avis a été régulièrement affiché à partir du premier juin et pendant toute la durée de l'enquête.

4.7 Modalités de l'enquête

Date :

Du mardi 7 juin 2022 09h00 au vendredi 8 juillet 2022 à 12h30.

Siège de l'enquête :

Mairie de la Chapelle Hermier 17 ter rue de Lattre de Tassigny 85220 La Chapelle Hermier.

Permanences :

Mardi 7 juin 2022 de 09h00 à 12h30

Lundi 13 juin 2022 de 14h00 à 17h00

Vendredi 8 juillet 2022 de 9h à 12h30

Où consulter le dossier. :

En mairie de la Chapelle Hermier sous forme « papier » et sous forme « dématérialisée » sur un ordinateur mis à disposition du public.

Sur Internet à l'adresse : www.lachapellehermier.com

Où déposer des observations :

Pendant toute la durée de l'enquête publique, en mairie de la Chapelle Hermier, dans un

registre coté et paraphé par le commissaire enquêteur.

Par courrier à l'adresse suivante : M. le commissaire enquêteur, mairie de la Chapelle Hermier, 17 ter rue de Lattre de Tassigny 85220 la Chapelle Hermier

Par courriel à l'adresse suivante : enquetepublique@lachapelle-hermier.fr

4.8 Les permanences

4.8.1 La salle.

La commune a mis à la disposition de l'enquête la salle des mariages. Elle est claire, facile d'accès et accessible aux personnes à mobilité réduite.

4.8.2 Première permanence 07 juin de 9h à 12h30

Test de l'adresse courriel. Un accusé de réception est immédiatement reçu.

Monsieur Bourdin propriétaire du centre de bien être « La Chrysalide » est venu s'informer du projet. Il enverra une contribution.

Madame Thibaudin en cours d'acquisition de la ferme de sainte Marie est venue se renseigner.

Une observation a été déposée.

4.8.3 Seconde permanence 13 juin de 14h à 17h

Un courrier de 9 pages a été déposé par monsieur Bourdin Dominique le 10 juin 2022.

Aucun courriel n'a été reçu.

Un couple est venu lors de cette permanence. Ils déposeront une contribution écrite ultérieurement.

Ils signalent oralement une erreur dans le dossier : dans la pièce PA13, il est fait mention du « Parc du Peyre ». Ce serait une erreur due à un copier-collé.

4.8.4 Troisième permanence 08 juillet de 9h à 12h30.

7 observations ont été déposées sur le registre.

5 courriels ont été reçus

Un couple est venu s'informer. Ils ont déposé une observation orale.

A 12h30, la messagerie a été vérifiée. Aucun nouveau courriel n'a été reçu.

Clôture de la permanence et de l'enquête.

5 Analyse des observations

5.1 Analyse quantitative.

- 6 personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur. En dehors des permanences, le dossier a été consulté à plusieurs reprises.
- 2 observations orales.
- 8 observations sur le registre ont été recueillies
- 1 courrier a été reçu
- 5 courriels ont été reçus.

5.2 Observations du public

5.2.1 Observation R01

Une personne signale la présence d'un bâtiment d'élevage à environ 140 du chalet le plus proche, dans la ferme de Sainte Marie.

- Analyse du commissaire enquêteur.

Le dossier du projet mentionne bien ce bâtiment :

« Des bâtiments agricoles sont présents à proximité du projet, à environ 90 m à l'Est, au sein du lieu-dit « Bellevue », ainsi qu'à environ 150 m au Nord, au-lieu-dit « Ste-Marie »²

Le règlement du PLUi précise :

« Un périmètre de protection d'au moins 100 m sera imposé autour des bâtiments agricoles concernés par les règles de réciprocité afin d'assurer leur pérennité et leur développement »³

² Page 82 du document PA14 étude d'impact.

³ Page 41 du règlement du PLUi du Pays des Achards.

La règle de réciprocité ne s'applique donc pas au bâtiment de la ferme de Sainte Marie.

Le maître d'ouvrage peut s'il le désire apporter des précisions à ce sujet.

Réponse du maître d'ouvrage.

RAS

5.2.2 Observation Oral 01

Une erreur est signalée dans le document PA13. Il parle du PRL « Le Parc du Peyre ». Or, un parc du Peyre existe à Labouheyre.

Est-ce une erreur ? Pouvez-vous la corriger ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Nous corrigerons cette erreur

- Le commissaire enquêteur prend acte.

5.2.3 Observation C01

Monsieur Bourdin, riverain de la partie ouest du projet, signale qu'il a planté une haie en bordure de sa parcelle avant qu'un bornage précis par géomètre soit effectué. Il s'avère que la plus grande partie de cette haie se trouve sur la parcelle appartenant au projet.

Tous en reconnaissant n'avoir « aucun droit à demander compensations », il demande que l'aménagement paysager tienne compte de sa situation :

« Respect des arbres plantés il y a plus de 5 ans pour la haie de la parcelle ouest. Compléter cette haie par des arbres si possible plantés sur butte.

Ouverture d'une tranchée sur toute cette ligne sur mon terrain pour profiter du matériel de terrassement sur place pour que je puisse constituer une butte de plantations nouvelle et y remettre les vignes et d'autres arbre fruitiers.....

Le long de la parcelle jouxtant celle de ma maison, même demande plantation d'arbres en bordure.

Aide à la récupération de mes arbres fruitiers planté à ce niveau et qui seront sur le terrain du projet. Et ouverture d'une tranchée sur mon terrain

pour que je re constitue une butte de plantations.

Préserver la butte et les arbres de la limite ouest dans l'axe du garage.

Et si c'était possible agrandir le petit bassin de ma basse cour ; Et si c'était possible le relier à l'évacuation des eaux de pluie qui passe tout prêt. »

Il propose de discuter sa participation financière à cet ensemble de proposition.

Que lui répondez-vous ?

Réponse du maître d'ouvrage.

Je suis a la disposition de Mr Bourdin après obtention du PA pour discuter sur le sujet.

- Analyse du commissaire enquêteur

L'intérêt de tous est de réaliser un ensemble paysager de qualité. La collaboration entre le Maître d'ouvrage et son voisin permettra d'atteindre cet objectif.

5.2.4 Observations E01 et E02

L'auteur écrit : *« Je viens d'apprendre avec effarement qu'au moment où la fibre optique s'installe partout en Vendée, le domaine du pré souhaite installer la 4G à la demande d'une majorité de propriétaires.*

De même, le projet d'extension prévoit la 4G plutôt que la fibre. »

Il signale les effets secondaires des rayonnement électromagnétiques.

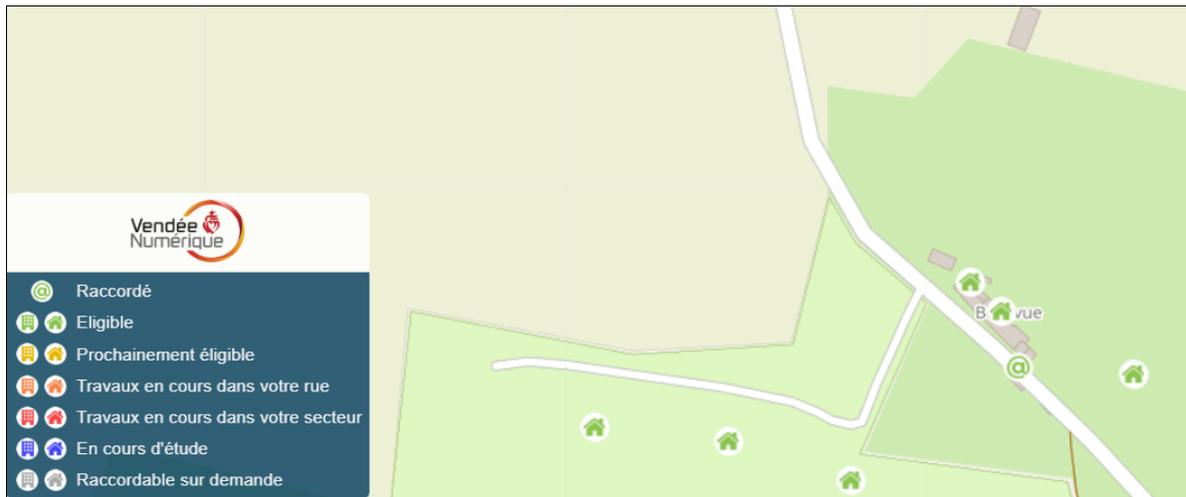
- Analyse du commissaire enquêteur

Le dossier du projet prévoit que chaque emplacement dispose d'un branchement téléphonique.

*« **Electricité – téléphone** : Construction d'un réseau souterrain et d'un branchement pour chaque emplacement⁴ »*

Quand la fibre sera installée dans le secteur cette liaison pourra être réalisée avec cette technologie. D'après le site Vendée Numérique, le passage à la fibre est programmé pour 2022

⁴ Page 21 du document PA2 Notice descriptive.



Site Vendée Numérique 11 juillet 2022

Toujours d'après Vendée Numérique, le domaine du Pré et les logements du secteur sont actuellement éligibles. Un raccordement à la fibre est déjà réalisé à proximité immédiate du projet.

Le document PA8-3 (Plan des travaux Basse tension – Télécommunications – Éclairage public) montre l'organisation de ces réseaux. Chaque chalet pourra donc être raccordé à la fibre.

Par ailleurs, nulle part dans le dossier, il n'est fait mention de la 4G. L'éventuelle installation d'une antenne de téléphonie mobile est du ressort des opérateurs (Orange, SFR, Free,...) et non des usagers comme le domaine du Pré.

Le maître d'ouvrage peut s'il le désire apporter des compléments à ce sujet.

Réponse du maître d'ouvrage.

Je confirme l'avis du commissaire enquêteur

5.2.5 Observations E03 et E04

Tout d'abord, monsieur Bourdin s'étonne de ne pas avoir été sollicité pour donner son autorisation pour relier le projet « aux anciennes installations : transformateur, lagunage ».

Un échange de courriels a lieu avec monsieur Do Souto (maître d'ouvrage) et monsieur d'Audiffret (ancien propriétaire). Il s'avère que lors de la création du domaine du Pré la société SAS SOGEVEN propriétaire des parcelles du projet a participé à hauteur de 183 362 € aux

équipements et installations communes du site. La société SAS SOGEVEN a été reprise en 2021 par la société nature et Résidence Loisirs (Maître d'ouvrage)

Le conseil d'administration devra par la suite redéfinir le mode de calcul des participations des différentes parties qui devraient mathématiquement baisser d'environ 23%.

A la suite de cet échange de courriels, monsieur Bourdin a retiré sa demande.

Le maître d'ouvrage peut s'il le désire apporter des compléments à ce sujet.

Réponse du maître d'ouvrage.

RAS

5.2.6 Observations Oral 01, R02, R03, R04, R05, R06, R07, R08 , E05

Plusieurs propriétaires du parc actuel, s'inquiètent de l'augmentation de la fréquentation des installations à usage collectif en particulier de la piscine intérieure. Celle-ci est de taille modeste. Elle mesure 8m par 4 m. Elle est limitée à moins de 50 personnes. Les 3 douches, les toilettes et les vestiaires déjà petits seront insuffisants.

Il est demandé soit un agrandissement des équipements existants, soit la création d'une nouvelle piscine afin de garantir le bien-être de chacun.

L'une des observations refuse l'idée même d'agrandissement et se conclue par : « *Je suis contre* »

Avez-vous prévu un agrandissement des équipements communs ?

Avez-vous prévu des équipements pour garantir la tranquillité des riverains ?

Réponse du Maître d'ouvrage

Les espaces communs ont été dimensionnés pour la totalité du projet soit 170 emplacements environ, l'espace intérieur est surtout utilisé hors saison où il y a peu de fréquentation. À noter que ce type d'équipement n'est pas « obligatoire » mais est un plus dans ce domaine. Enfin, en contradiction avec cette demande, l'ajout d'un équipement supplémentaire viendrait augmenter fortement les charges ce que la grande majorité des propriétaires ne souhaitent pas.

- Analyse du commissaire enquêteur.

Dès la création du parc, les équipements ont été dimensionnés en tenant compte de l'extension future.

Les investissements nouveaux impacteraient considérablement les charges. L'évolution des équipements du parc nécessite donc une concertation avec l'ensemble des 170 propriétaires.

5.3 Observations du commissaire enquêteur

5.3.1 Concernant la station de lagunage.

Il est noté page 115 de l'étude d'impact : « A noter : les plantations de roseaux de filtres de la station sont actuellement endommagées ; il est prévu leur réhabilitation prochaine par la SAUR. »

Où en est cette réhabilitation ?

Réponse du Maître d'ouvrage.

Je n'ai pas de réponse à ce stade mais m'engage qu'à la fin des travaux ce point soit corrigé.

- Le commissaire enquêteur prend acte de cet engagement.

5.3.2 Concernant la proximité d'un bâtiment agricole.

En relation avec l'observation du public R01, il est noté la présence d'un bâtiment agricole à environ 90 mètres du projet.

Les emplacements sont en retrait. Il faudra s'assurer lors de l'implantation des HLL que la règle de réciprocité de l'article L.111-3 est bien respectée. Le PLUi du Pays des Achards fixe à 100 mètres cette distance. Cela touche essentiellement la parcelle numéro 40.

Le maître d'ouvrage peut s'il le désire apporter des précisions à ce sujet.

Réponse du maître d'ouvrage.

Nous veillerons à ce point.

- Le commissaire enquêteur prend acte de cet engagement.

6 Remise du Procès Verbal de synthèse des observations.

Il a été remis en mairie de la Chapelle Hermier, le 13 juillet 2022, en présence de monsieur Bethis responsable du domaine du Pré, de monsieur Pajot maire de la Chapelle Hermier et de monsieur Lecoq troisième adjoint au maire de la Chapelle Hermier. Une copie a été envoyée par courriel à monsieur Do Souto président de NATURE ET RESIDENCE GROUPE

7 Mémoire en réponse.

Il a été reçu le 21 juillet 2022 en version numérique.

Fait au Perrier le 01 août 2022

Le Commissaire enquêteur

Dutour Jacques

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Dutour Jacques', written over a light blue horizontal line.



la Chapelle Hermier

département de la Vendée

Enquête publique
Projet d'extension du parc résidentiel de
loisirs du Domaine du Pré

Du 07 juin 2022 au 8 juillet 2022

Seconde partie
Conclusions et avis du commissaire
enquêteur

8 Rappel du projet

La Chapelle Hermier a la volonté de développer l'offre touristique sur le territoire de sa commune. Elle a classé les parcelles au nord du parc Résidentiel de Loisir « Le domaine de Pré » en zone « AUt – Zone à urbaniser à vocation touristique, court terme »

Actuellement, ce domaine comprend 130 parcelles. Le projet prévoit un agrandissement avec 40 emplacements destinés à accueillir des HLL.

Le PRL existant a une superficie de 115 000 m². L'extension projetée a une superficie de 26 000 m².

En contrebas de ce PRL se trouve la retenue d'eau du Jaunay. Celle-ci sert de réserve d'eau brute à Vendée Eau. Une étude poussée a été menée tant pour les eaux pluviales que pour les eaux usées.

Le parti pris du maître d'ouvrage a été de dessiner le plan de composition du projet après l'achèvement du diagnostic écologique, de façon à conserver le maximum d'arbres et de haies.

Avec ces importantes mesures, le projet :

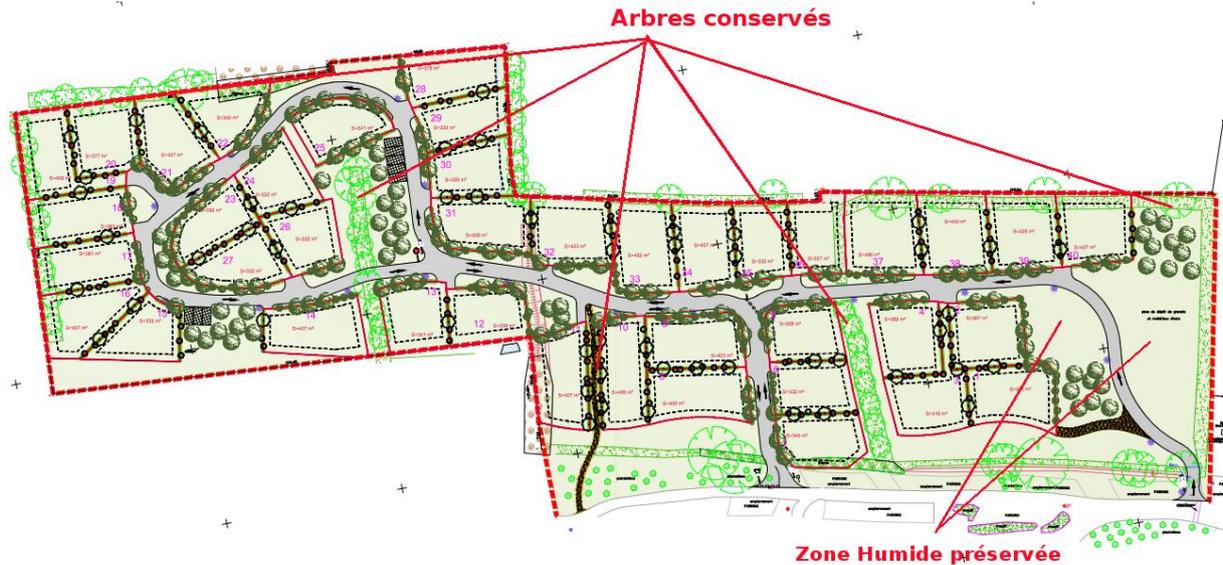
- Évite toute destruction de zone humide ;
- Protège les milieux abritant les espèces à enjeux ;
- Protège tous les arbres-gîtes potentiels pour les chiroptères.

Le projet a également fait l'objet d'une insertion paysagère et d'une réflexion sur la création de voiries et cheminements doux en lien avec l'existant

Chaque emplacement disposera d'un raccordement à tous les réseaux. Eau potable, eaux usées, électricité, téléphone ou fibre optique.

Les eaux pluviales, seront collectées dans des bassins de rétention enterrés avant rejet dans le réseau eau pluvial actuel.

L'étude hydrologique montre que les impacts résiduels tant ceux causés par les eaux usées que par les eaux pluviales sont soit inexistantes soit faibles.



Le projet fera également l'objet:

- d'une déclaration au titre de la « Loi sur l'Eau » pour la rubrique 2.1.5.0.;
- de déclarations préalables pour l'implantation des Habitations légères de loisirs (HLL).

9 Conclusions motivées

- L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions.
 - L'affichage et la publicité ont été conformes à la réglementation.
 - La salle mis à disposition était adaptée et permettait l'accueil de personnes à mobilité réduite.
 - Le public a pu facilement consulter le dossier, soit en version « papier », soit en version « numérique »
 - Le public a pu déposer des observations, sur le registre, par courrier, par courriel et oralement lors des permanences.
- Ce projet va dans le sens des orientations de la commune concernant l'augmentation des capacités d'hébergements touristiques.
- Cette extension du PRL a été envisagée dès la création du parc. Les équipements ont dès le début été dimensionnés en conséquence.
- La station de lagunage peut accepter cette charge supplémentaire.

- La localisation du site, à proximité du Lac du Jaunay et des infrastructures touristiques associées, lui confère une place de choix pour le développement touristique local. Le lac du Jaunay est accessible à pied, via des sentiers de randonnée.
- La présence du centre de bien-être, au cœur du PRL, permet de mutualiser les équipements, notamment la station de lagunage.
- L'aménagement a été conçu de façon à minimiser les impacts.
- La démarche ERC a bien été mise en œuvre. Les mesures d'Évitement et de Réduction ont limité le recours aux mesures de Compensation.
- Le projet préserve l'environnement du site. L'insertion paysagère est de qualité. Le site sera visible uniquement dans l'environnement immédiat.
- Chaque emplacement est relié à tous les réseaux, y compris ceux de communication. Cela évite le recours à la téléphonie mobile et réduit l'exposition aux champs électromagnétiques.

10 Avis

J'émet **un avis favorable** à la demande du permis d'aménager une extension au Parc Résidentiel de Loisirs du Domaine du Pré à la Chapelle Hermier.

Fait au Perrier, le 01 août 2022

Le commissaire enquêteur

Jacques Dutour

