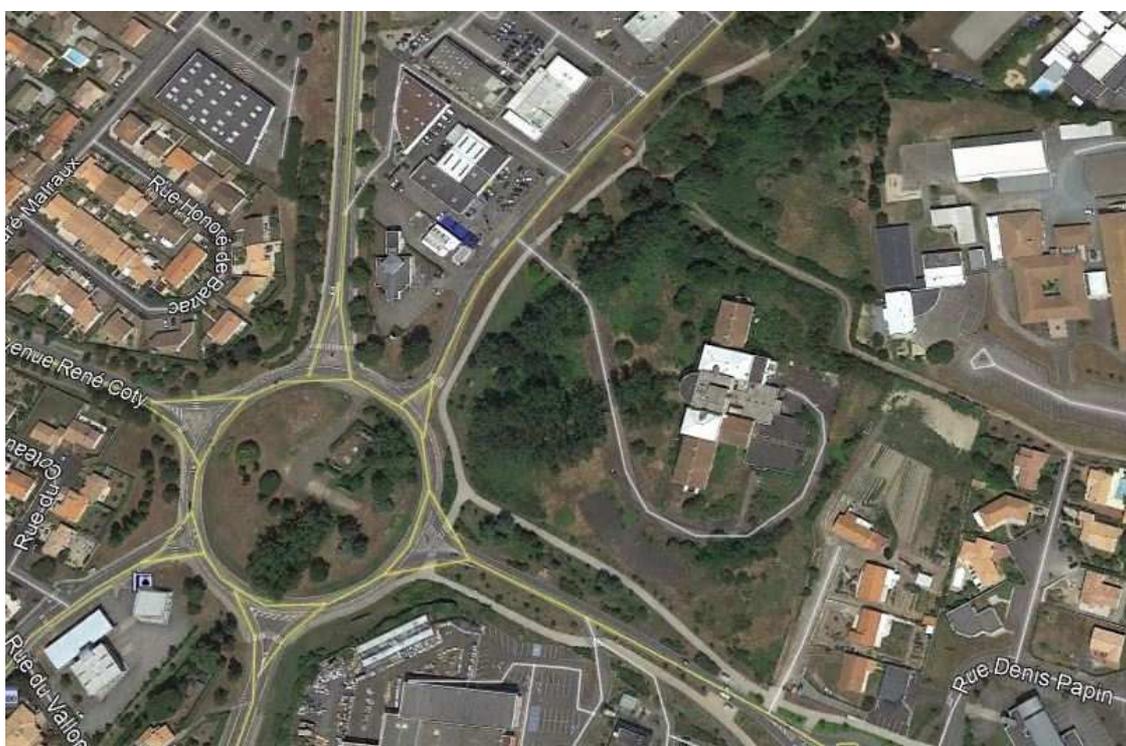


# Enquête publique

- Relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU sur le territoire du Château d'Olonne aux Sables d'Olonne

📅 Réalisée du 26 août au 25 septembre 2020

## RAPPORT



Plan extrait sur Google Earth Pro

Le porteur du projet	Le bureau d'études
Monsieur le Président des Sables d'Olonne Agglomération 3, Avenue Carnot 85100 Les Sables d'Olonne Tél. : 02.51.23.84.40	Les services municipaux de la ville des Sables d'Olonne

- ❖ Commissaire enquêteur : Marcel RYO
- ❖ Décision du tribunal administratif de Nantes en date du 3 mars 2020 (n° 20000038/44)
- ❖ Arrêté n° A2020\_039 de Monsieur le Président des Sables d'Olonne en date du 23 juillet 2020

## Sommaire

<b>1</b>	<b>CADRE DE L'ENQUETE.....</b>	<b>2</b>
1.1	OBJET DE L'ENQUETE.....	2
1.2	PRESENTATION DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ET DE LA VILLE DES SABLES D'OLONNE .....	2
1.3	CADRE REGLEMENTAIRE .....	3
1.4	MISSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	3
<b>2</b>	<b>LE PROJET.....</b>	<b>4</b>
2.1	LE SITE .....	4
2.2	LE SCHEMA D'AMENAGEMENT.....	4
2.3	LES OBJECTIFS .....	5
2.4	LES AMENAGEMENTS.....	5
2.5	LE RISQUE D'INONDATION .....	5
<b>3</b>	<b>L'INTERET GENERAL.....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU .....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>NOTIFICATIONS ET AVIS.....</b>	<b>7</b>
5.1	AVIS DE LA MRAE .....	7
5.2	NOTIFICATIONS ET AVIS DE PPA ET PPC .....	7
<b>6</b>	<b>ORGANISATION ET PREPARATION DE L'ENQUETE .....</b>	<b>8</b>
6.1	DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	8
6.2	ARRETE COMMUNAUTAIRE PRESCRIVANT L'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	8
6.3	INFORMATION DU PUBLIC – PUBLICITE – AFFICHAGES.....	8
6.4	RENCONTRE PREALABLE AVEC L'AUTORITE ORGANISATRICE DE L'ENQUETE (AOE).....	8
<b>7</b>	<b>DEROULEMENT DE L'ENQUETE .....</b>	<b>9</b>
7.1	DATES ET DUREE DE L'ENQUETE .....	9
7.2	LIEUX DE L'ENQUETE – MISE A DISPOSITION DU DOSSIER – REGISTRE .....	9
7.3	CONTENU DU DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC.....	10
7.4	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES .....	10
7.5	PERMANENCES - EVENEMENTS PENDANT L'ENQUETE .....	10
7.6	BILAN DES INTERVENTIONS DU PUBLIC .....	11
7.7	CLOTURE DE L'ENQUETE.....	11
<b>8</b>	<b>PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE – CONTRIBUTIONS DU PUBLIC – ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....</b>	<b>12</b>
8.1	SYNTHESE DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC ET REPONSES DU PORTEUR DU PROJET.....	12
8.2	DEMANDES, QUESTION ET REMARQUE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET REPONSES DU PORTEUR DU PROJET .....	15
8.3	ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....	16
<b>9</b>	<b>REMISE DES DOCUMENTS.....</b>	<b>17</b>
<b>10</b>	<b>LES ANNEXES.....</b>	<b>18</b>
10.1	LE PROCES-VERBAL DE SYNTHESE.....	18
10.2	MEMOIRE EN REPONSE .....	23

**Pièces jointes remises au siège des Sables d'Olonne Agglomération avec le présent rapport :** les documents énumérés au chapitre 9 du présent rapport.

# 1 Cadre de l'enquête

## 1.1 Objet de l'enquête

Cette enquête concerne une déclaration de projet, valant mise en compatibilité du PLU de l'ancienne commune du Château d'Olonne, qui a pour but le réaménagement du site de la clinique du Val d'Olonne, au 159 Avenue du Pas Bois aux Sables d'Olonne.

Depuis le transfert de cette clinique en 2010, ce site, constitué d'une seule parcelle de 23 573 m<sup>2</sup>, cadastrée section AM sous le numéro 97, est laissé à l'abandon. Il est classé en zone Us dans laquelle sont autorisés l'hôtellerie et les équipements publics et d'intérêt collectif mais pas les locaux à usage d'hébergement telle qu'une résidence service multigénérationnelle ni les bureaux dans un pôle tertiaire.

## 1.2 Présentation de la Communauté d'Agglomération et de la ville des Sables d'Olonne

### 1.2.1 Les Sables d'Olonne Agglomération

Créée par arrêté préfectoral du 12 décembre 2016, avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2017, cette communauté d'agglomération est issue de la fusion de la communauté de communes des Olonnes (Les Sables d'Olonne, Olonne sur Mer et le Château d'Olonne) avec celle de l'Auzance et de la Vertonne (Ile d'Olonne, Sainte Foy et Vairé) et du rattachement de la commune de Saint Mathurin.

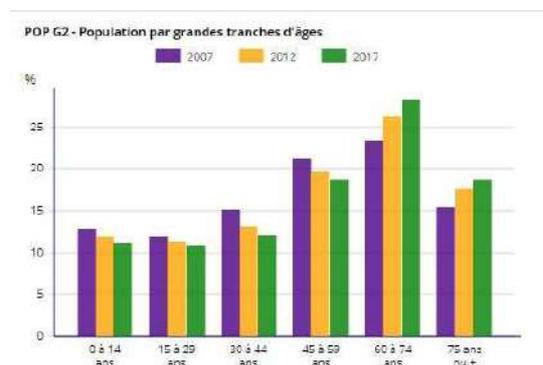
Elle totalise 52 861 habitants<sup>1</sup> sur un territoire d'une superficie de 173.54 km<sup>2</sup>.

Parmi ses compétences figure, depuis le 21 décembre 2019, celle relative à l'élaboration du PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) et à l'engagement des procédures d'évolution des PLU existants ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu. C'est donc à ce titre qu'elle intervient dans ce dossier, engagé initialement par la ville des Sables d'Olonne (délibération du conseil municipal du 8 juillet 2019)

### 1.2.2 La Ville des Sables d'Olonne

Au 1<sup>er</sup> janvier 2019 les communes du Château d'Olonne, d'Olonne sur Mer et des Sables d'Olonne ont fusionné pour former l'actuelle commune des Sables d'Olonne qui a désormais une superficie de 8 566 hectares et une population de 44 017 habitants<sup>2</sup> dont l'évolution et la répartition par grande tranche d'âge ont été les suivantes entre 2007 et 2017 :

	2007	%	2012	%	2017	%
<b>Ensemble</b>	<b>41 262</b>	<b>100,0</b>	<b>41 738</b>	<b>100,0</b>	<b>44 017</b>	<b>100,0</b>
0 à 14 ans	5 312	12,9	4 959	11,9	4 912	11,2
15 à 29 ans	4 936	12,0	4 720	11,3	4 814	10,9
30 à 44 ans	6 213	15,1	5 484	13,1	5 316	12,1
45 à 59 ans	8 793	21,3	8 194	19,6	8 246	18,7
60 à 74 ans	9 635	23,4	10 989	26,3	12 465	28,3
75 ans ou plus	6 374	15,4	7 392	17,7	8 264	18,8



<sup>1</sup> Population légale 2017

<sup>2</sup> Source INSEE 2017

Ces tableaux, qui précèdent, mettent en évidence la progression constante du nombre d'habitants âgés de 60 ans et plus et une baisse régulière dans chacune des tranches d'âge précédentes.

Sur un total de 39 725 logements<sup>3</sup>, il y a 22 903 résidences principales (57.65%), 15 712 résidences secondaires ou occasionnelles (39.55%) et 1 111 logements vacants (2.80%). La part importante de résidences secondaires souligne l'attractivité touristique de ce territoire.

Sur 17 146 emplois existants (dont 83.8% de salariés) sur le territoire des Sables d'Olonne, 52.8% concernent le commerce, les transports et les services divers et 33.2% l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale.

Les capacités d'hébergement, hors logements, sont les suivantes au 1<sup>er</sup> janvier 2020 :

- hôtels : 24 établissements totalisant 764 chambres ;
- campings : 17 établissements pour 4 214 emplacements ;
- résidences de tourisme et hébergements assimilés : 9 établissements pour 2 996 lits ;
- village vacances – maison familiale : 2 établissements pour 173 lits ;
- auberge de jeunesse – centre sportif : 1 établissement avec 90 lits ;

Il y a lieu de noter que les PLU en vigueur à la date de la fusion sont maintenus sur chacun des trois territoires regroupés et peuvent évoluer indépendamment les uns des autres dans l'attente de la mise en application d'un document unique.

### 1.3 Cadre réglementaire

L'enquête est prescrite au titre :

- du code de l'urbanisme et notamment ses articles L300-6, L153-54 à L153-59, R153-15 à R153-17 ;
- du code de l'environnement et notamment ses articles L123-1 à L123-18, R123-1 à R123-27 ;
- les délibérations :
  - du conseil municipal des Sables d'Olonne en date du 8 juillet 2019 relative au lancement de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU du Château d'Olonne ;
  - du conseil communautaire des Sables d'Olonne Agglomération en date du 31 janvier 2020 autorisant la poursuite de la procédure de déclaration de projet précitée et ce en application de ses statuts modifiés par arrêté préfectoral du 24 décembre 2019, intégrant la compétence PLU.

### 1.4 Mission du commissaire enquêteur

Selon l'article L 123-1 du Code de l'Environnement :

*« L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision ».*

Cette disposition s'inscrit dans un processus de démocratisation et d'évolution du droit qui veut que le public soit non seulement informé des décisions qui peuvent toucher l'environnement, mais également invité à participer en recueillant ses observations, suggestions, appréciations qui permettront à Monsieur le Président des Sables d'Olonne Agglomération de disposer de tous les éléments nécessaires à son information et à la prise de décision finale.

---

<sup>3</sup> Source INSEE 2017

Ainsi à l'issue de l'enquête qu'il a conduite conformément aux textes en vigueur et en exécution de l'arrêté communautaire n° A2020\_039 du 23 juillet 2020, prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête, il revient au commissaire enquêteur de rendre compte de la mission qui lui a été confiée.

Il s'agit de fournir à Monsieur le Président des Sables d'Olonne Agglomération, après étude des interventions du public et des avis émis en amont et pendant l'enquête, des conclusions motivées et un avis portant sur la déclaration de projet, valant mise en compatibilité du PLU, soumise à la présente enquête.

## 2 Le projet

### 2.1 Le site

Le terrain d'assiette du projet est situé dans le quartier « Les Plesses » sur l'ancienne commune de Château d'Olonne à l'angle de l'avenue de Talmont et de l'avenue du Pas du bois.



Il est bordé au Nord-Est par un ensemble d'équipements avec notamment un collège privé, un centre de loisirs et un centre aquatique.

Au Sud-Est (D2949) se développe un tissu d'habitat pavillonnaire en RDC et R+1.

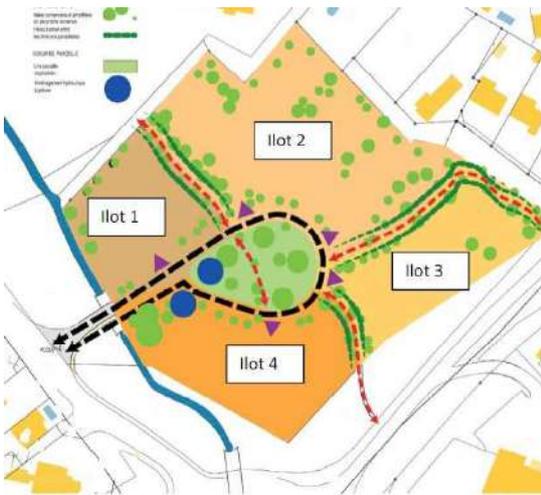
Sur la partie Nord-Ouest, une zone verte, dans laquelle s'écoule le ruisseau du Tanchet, forme un espace tampon avec l'avenue du Pas du bois.

De l'autre côté de l'avenue précitée, on retrouve une zone de commerces de même que le long de l'avenue de Talmont.

Le site se trouve à proximité du Zoo des Sables, mais également des plages.

### 2.2 Le schéma d'aménagement

Les aménagements seront réalisés par le Groupe PRIMALYS, qui est un promoteur/constructeur.



Après démolition des bâtiments existants, le terrain sera divisé en 4 lots, dont l'un (le n° 4) d'une surface de 4 560 m<sup>2</sup>, sera vendu à la ville des Sables d'Olonne en vue de la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif et de services publics et d'un pôle enseignement/formation (environ 3 500 m<sup>2</sup> de surface plancher).

Sur les 3 autres lots le promoteur développera les projets suivants :

- lot n° 1 : un pôle d'enseignement et de formation et un pôle tertiaire (bureaux) le tout représentant une surface plancher (S.P) d'environ 3 200 m<sup>2</sup> ;
- lot n° 2 : une résidence service multigénérationnelle (environ 10 000 m<sup>2</sup> de S.P) ;
- lot n° 3 : une résidence hôtelière de type appart'hôtel (environ 2 370 m<sup>2</sup> de S.P).

## 2.3 Les objectifs

Les objectifs décrits dans la notice de présentation peuvent se résumer comme suit :

- requalifier et valoriser de l'entrée de ville sud ;
- supprimer des risques liés à l'insécurité et à l'insalubrité (bâtiments existants en mauvais état qui sont parfois squattés)
- offrir des équipements publics de qualité et de proximité sur l'ensemble du territoire (projet de la ville sur le lot 4) ;
- offrir, avec la résidence service multigénérationnelle, des logements répondant à des besoins avérés et inexistantes (personnes âgées, étudiants, jeunes actifs en stage ou saisonniers...)
- répondre, avec le pôle d'enseignement et de formation et le pôle tertiaire, aux besoins des entreprises existantes et futures et participer au développement économique du territoire ;
- offrir, avec la résidence hôtelière, un type d'hébergement inexistant sur le territoire.

## 2.4 Les aménagements

Il n'est prévu qu'un seul accès pour les véhicules motorisés, à partir de l'avenue du Pas du Bois, comme actuellement. Des liaisons douces traverseront le site pour relier l'avenue de Talmont (D2949) au cheminement existant en bordure du collège.

Le stationnement des véhicules sera organisé pour répondre aux dispositions du PLU en ayant à l'esprit la mutualisation des besoins. Un parking souterrain est envisagé pour la résidence afin de permettre la végétalisation des espaces non bâtis du lot n° 2.

La hauteur des bâtiments sera limitée à R+2 + combles ou attiques (10 m. à l'égout ou à l'acrotère).

Le parti pris du projet doit être la préservation d'un site fortement végétalisé. Les haies existantes seront conservées et restaurées lorsque cela est nécessaire. Les arbres supprimés seront remplacés (sauf les peupliers robusta) par des essences locales.

Des bassins de rétention et noues paysagères sont prévus pour réguler l'écoulement des eaux pluviales.

## 2.5 Le risque d'inondation

Le ruisseau de Tanchet, présent en contrebas du site, est sujet à des crues et inondations. Dans le cadre de l'étude hydraulique de ce ruisseau, réalisée par la mairie du Château d'Olonne, il est précisé : « *Les modélisations qui ont été réalisées ont permis de mettre en évidence que le cours d'eau du Tanchet pouvait être soumis à des inondations et dès un évènement décennal. Il apparaît que des pertes de charge aux ouvrages, bien que peu élevées individuellement ont collectivement un impact fort.* » (p.36). De ce fait, en partie basse du terrain et proche du ruisseau, l'implantation des bâtiments se réalisera en retrait. En privilégiant des espaces libres ou de stationnement sur cette zone, les crues éventuelles ne perturberont pas le fonctionnement des constructions.

# 3 L'intérêt général

La présente enquête, pour répondre aux dispositions de l'article L153-54 du code de l'urbanisme, porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU.

La description de cet intérêt général, faite dans la notice explicative, peut se résumer comme suit :

- Requalifier et valoriser l'entrée de ville Sud et mettre fin à l'insécurité et au squat ;
- Permettre l'implantation d'un équipement d'intérêt collectif et services publics ;
- Permettre à une population vieillissante de se loger dans un logement alliant à la fois autonomie et services favorisant la sécurité, l'aide au quotidien et le lien social ;

- Permettre à des étudiants d’habiter des logements adaptés avec un accompagnement au quotidien et de vivre en communauté ;
- Permettre à de jeunes actifs en stage ou disposant d’emplois saisonniers ou continus de se loger avec des contrats de location adaptés à leur situation ;
- Créer de nouveaux emplois de service de longue durée ;
- Encourager l’implantation de nouveaux établissements d’enseignement supérieur ou de formation au travers de locaux adaptés et connectés en haut débit et proposant des facilités de logement en courte, moyenne ou longue durée ;
- Soutenir l’activité touristique en proposant une offre de logements complémentaire en hôtellerie touristique ;
- Proposer une nouvelle offre d’hôtellerie d’affaire de courte ou moyenne durée inexistante sur l’agglomération ;
- Soutenir l’activité économique en proposant une offre de bureaux.

## 4 La mise en compatibilité du PLU

Le site du projet est actuellement classé en zone Us dans laquelle sont autorisés les équipements publics et d’intérêt collectif.

Pour permettre notamment la construction d’une résidence multigénérationnelle et de bureaux, il est envisagé un classement en zone Uc (zone pavillonnaire) dotée d’un sous-secteur Ucs. Cela implique d’intervenir sur les différents documents ci-après pour :

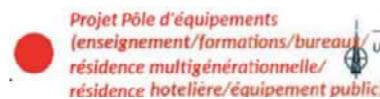
- compléter le plan graphique « synthèse des objectifs de développement » du PADD ;



plan actuel



plan futur



légende ajoutée sur le plan futur

- préciser, dans le rapport de présentation, les orientations du sous-secteur Ucs qui sera créé en ajoutant le texte ci-après :

« **Le sous-secteur Ucs** est réservé pour l’implantation de constructions d’équipements à usage d’enseignement-formations / de résidence hôtelière / de résidence multigénérationnelle / de bureaux. Ce secteur d’équipements est imbriqué dans la zone Uc. Le projet de PLU vise à garantir le maintien des fonctions de ce site au travers de ce zonage spécifique. »

- modifier le plan graphique du zonage, qui passera de Us à Ucs ;



zonage actuel



zonage futur

- compléter le règlement écrit de la zone Uc du PLU, dans laquelle sera créé le sous-secteur Ucs. Les ajouts concernent les articles :

- Uc 1 : occupation et utilisations du sol interdites (toutes installations et constructions sans rapport direct avec les équipements publics ou d’intérêt collectif, une activité hôtelière, la sous destination hébergement ou la sous destinations bureaux).
- Uc 3 : voirie et accès (longueur et terminaison des voies en impasses / sécurisation des usagers au niveau du giratoire).
- Uc 6.1 : implantation des constructions par rapport à l’avenue de Talmont (20 m de retrait par rapport à l’axe de cette voie).
- Uc 9 : emprise au sol maximale (50% de la surface du terrain sauf pour les établissements d’enseignements ou la limite est portée à 60% et pour les équipements d’intérêt collectif et services publics pour lesquels cet article est sans objet).
- Uc10 : hauteur maximale des constructions (10 m à l’égout ou à l’acrotère -R+2. Le dernier niveau pourra prendre la forme d’un attique ou de combles).
- Uc 11.5 clôtures (dispositions différentes possibles, si justifiées par des besoins de gestion et de sécurisation des sites pour les établissements d’intérêt collectif et services publics).

## 5 Notifications et avis

### 5.1 Avis de la MRAe

La Mission Régionale de l'Autorité environnementale des Pays de la Loire, après examen au cas par cas, a décidé le 20 janvier 2020 (décision n° PDL-2019-4437), de ne pas soumettre à évaluation environnementale, le projet de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet présenté par la ville des Sables d'Olonne.

Dans les considérants de cette décision sont mentionnés en particulier :

- la zone prend place dans l'enveloppe urbaine [...], au voisinage d'un collège, de secteurs d'habitat pavillonnaire et de commerces ;
- le classement en catégorie 3 de la RD 2949 de la liste des voies concernées par un plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) implique que des mesures de protection acoustique seront à appliquer au stade opérationnel dans la bande des 10 mètres vis-à-vis de cette route ;
- la zone figure en dehors des secteurs exposés à un risque de submersion ou d'inondation identifiés dans le PPRL du pays des Olonnes et des périmètres d'inventaires (y compris des zones humides) et de la protection du patrimoine naturel présents sur le territoire communal, à environ 1.5 km du site Natura 2000 le plus proche ;
- elle jouxte le ruisseau de Tanchet, parfois objet de débordement, qui alimente des plans d'eau dédiés aux activités nautique [...] ; cette proximité implique de prendre en compte les risques de débordement et de maîtriser les ruissellements possibles vers le milieu aquatique ;
- elle est dotée d'une végétation essentiellement ornementale, en friche depuis la fermeture de la clinique.

### 5.2 Notifications et avis de PPA et PPC

L'invitation à la réunion d'examen conjoint et au téléchargement du dossier a été adressée par courrier daté du 13 février 2020 aux Personnes Publiques Associées et Personnes Publiques Consultées ci-après :

- La Préfecture de la Vendée et la Sous-Préfecture des Sables d'Olonne
- La Région des Pays de la Loire
- Le Conseil Départemental de la Vendée
- La DDTM de Vendée pour le service Urbanisme et Aménagement et pour la délégation à la mer et au littoral
- La Chambre de Commerce et d'Industrie de la Vendée
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Vendée
- La Chambre d'Agriculture de la Vendée
- La Section régionale de la conchyliculture des Pays de la Loire
- Les Sables d'Olonne Agglomération pour le service en charge du PLH et du SCOT
- La Ville des Sables d'Olonne

Au cours de la réunion d'examen conjoint, qui s'est tenue le lundi 2 mars 2020 à 14h, aux Sables d'Olonne, le représentant de la DDTM a fait savoir que son administration n'avait pas de remarque particulière à formuler sur le projet présenté mais que le service Habitat et Construction avait émis une remarque « annexe » concernant la production de logements sociaux. La Chambre d'Agriculture dont la représentante était absente excusée, a elle fait savoir par téléphone, qu'elle n'avait aucune remarque à formuler. L'adjoint à l'urbanisme a déclaré que la notion de logements sociaux est bien intégrée au projet notamment dans la résidence multigénérationnelle.

## **6 Organisation et préparation de l'enquête**

### **6.1 Désignation du commissaire enquêteur**

Par lettre enregistrée au Tribunal Administratif de Nantes le 27 février 2020, Monsieur le Président des Sables d'Olonne Agglomération a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur.

Monsieur le Président du Tribunal Administratif par décision en date du 3 mars 2020, référencée sous le n° E20000038/44, a désigné Marcel RYO, cadre de la fonction publique en retraite.

### **6.2 Arrêté communautaire prescrivant l'ouverture de l'enquête publique**

Par arrêté n° A2020\_039 du 23 juillet 2020, Monsieur le Président des Sables d'Olonne Agglomération, en tant qu'Autorité Organisatrice de l'Enquête (AOE), a prescrit les modalités de la présente enquête.

### **6.3 Information du public – publicité – affichages**

Conformément à l'article 10 de l'arrêté communautaire susvisé :

➤ l'avis au public a été affiché :

- le 5 août et pendant toute la durée de l'enquête, en mairie des Sables d'Olonne, dans les mairies annexes du Château d'Olonne, d'Olonne sur Mer et de la Chaume ainsi que dans sept autres lieux habituellement retenus pour l'affichage municipal ;
- du 4 août au 25 septembre inclus, dans quatre endroits, visibles de la voie publique, en périphérie du projet.

Toutes les affiches implantées à proximité immédiate du projet, étaient conformes aux dispositions de l'arrêté ministériel du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage mentionné à l'article R123-11 du code de l'environnement.

- cet avis était consultable, du 4 août au 25 septembre, sur le site internet des Sables d'Olonne Agglomération : [www.isoagallo.fr](http://www.isoagallo.fr) ; et sur celui de la mairie des Sables d'Olonne : [www.lessablesdolonne.fr](http://www.lessablesdolonne.fr) ;
- ce même avis a été publié, dans la rubrique réservée à cet effet, dans le quotidien Ouest France les 3 et 28 août 2020 et l'hebdomadaire « Les Sables Vendée Journal » les 6 et 27 août 2020.

En outre, les Sables d'Olonne Agglomération, a publié sur son site internet, à la rubrique actualité, un article incitant le public à faire connaître son avis pendant l'enquête.

### **6.4 Rencontre préalable avec l'Autorité Organisatrice de l'Enquête (AOE)**

Le commissaire enquêteur a rencontré le 21 juillet 2020, Madame Gwenaëlle CORRIOU, responsable du service aménagement des Sables d'Olonne Agglomération et Gaëlle STEPHAN, responsable du service urbanisme et aménagement durable de la Mairie des Sables d'Olonne, pour finaliser les modalités d'organisation de l'enquête (lieux de permanence et de consultation du dossier, publicité, ...) se faire présenter et commenter le projet et visiter le site.

## 7 Déroulement de l'enquête

### 7.1 Dates et durée de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du mercredi 26 août à 8h30, au vendredi 25 septembre 2020 à 17h30 inclus, soit durant 31 jours consécutifs.

### 7.2 Lieux de l'enquête – mise à disposition du dossier – registre

Le dossier d'enquête, sur support papier, ainsi qu'un registre à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, étaient à la disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête, les jours et aux heures habituels d'ouverture des services au public :

- à la direction générale des services techniques des Sables d'Olonne Agglomération du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30.
- en mairie des Sables d'Olonne :
  - les lundis, mercredis, jeudis et vendredis de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 ;
  - les mardis de 8h30 à 12h et de 13h30 à 19h.
- en mairie annexe du Château d'Olonne :
  - les lundis, mardis, mercredis et vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 ;
  - les jeudis de 8h30 à 12h et de 13h30 à 19h.

Le dossier papier était déposé en accès libre à proximité de l'accueil, situé au rez-de-chaussée des établissements précités. Le public pouvait consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête ouvert à cet effet.

Il pouvait également faire parvenir ses observations et propositions par écrit, au commissaire enquêteur, pendant la durée de l'enquête :

- à l'adresse mail spécifiquement dédiée : [enquetepublique.plu@isoagglo.fr](mailto:enquetepublique.plu@isoagglo.fr) avec la mention « enquête publique relative à la déclaration de projet portant sur l'aménagement du site de l'ancienne clinique au Château d'Olonne » ;
- par courrier postal, à l'intention de Monsieur le commissaire enquêteur, au siège des Sables d'Olonne Agglomération, 2 bis Avenue Carnot 85100 Les Sables d'Olonne, en précisant la même mention que dans le courrier électronique.

Ce même dossier était également consultable, au format numérique, durant la même période :

- sur le site internet des Sables d'Olonne Agglomération : <http://www.isoagglo.fr/vivreauxolonnes/les-sables-d-olonne-agglomeration/actualites/2497-Enqu%C3%AAtes-publiques--votre-avis-nous-int%C3%A9resse-!.html> ainsi que sur celui de la mairie des Sables d'Olonne : <https://www.lessablesdolonnes.fr/vivre-aux-sables/habitat-et-urbanisme/urbanisme/enquetes-publiques/17268-enquete-publique-de-lancienne-cliniquedu-26-aout-au-25-septembre-2020.html> .
- sur un poste informatique mis à disposition du public en mairie des Sables d'Olonne et en mairie annexe du Château d'Olonne.

## 7.3 Contenu du dossier mis à disposition du public

Ce dossier était constitué des pièces décrites ci-après :

N° pièce	Description sommaire	Nbre pages A4
1	Notice explicative dans laquelle sont précisés : le cadre législatif – les éléments du projet – l'intérêt général du projet – la mise en compatibilité du PLU. En annexe sont joints les documents du PLU qui seront modifiés (plans, rapport de présentation, règlement)	55 y compris les annexes
2	Délibération du conseil municipal des Sables d'Olonne en date du 08/07/2019 lançant la procédure	6 avec les annexes
3	Délibération du conseil communautaire des Sables d'Olonne Agglomération en date du 31/01/2020 décidant la poursuite de la procédure engagée	4
4	Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées en date du 2 mars 2020	2
5	Décision n° PDL-2019-4437 de la MRAe	4
6	Arrêté n° A2020_039 du Président des Sables d'Olonne Agglomération portant ouverture et organisation de l'enquête	4
7	Texte de l'avis inséré dans la presse avec les dates d'insertion	2
8	Texte de l'affiche	1
9	1 registre d'enquête contenant chacun 23 pages numérotées et paraphées de 1 à 23 auxquelles s'ajoutent 9 pages sur lesquelles sont reproduits des extraits du code de l'urbanisme et du code de l'environnement qui régissent l'enquête	26

## 7.4 Informations complémentaires

Toute information complémentaire sur le dossier pouvait être obtenue, auprès des Sables d'Olonne Agglomération, direction générale des services techniques, service aménagement (tél. : 02.51.23.86.05 ou par courriel à : [technique@lsoagglo.fr](mailto:technique@lsoagglo.fr))

## 7.5 Permanences - Evènements pendant l'enquête

### 7.5.1 Dates et horaires des permanences

Les permanences du commissaire enquêteur étaient fixées comme suit :

- le mercredi 26 août de 8h30 à 11h30, salle 213, en mairie des Sables d'Olonne ;
- le jeudi 3 septembre de 16h à 19h, salle Cayola, en mairie annexe du Château d'Olonne ;
- le mardi 15 septembre 2020 de 9h à 12h, salle Cayola, en mairie annexe du Château d'Olonne ;

- le vendredi 25 septembre de 14h30 à 17h30, heure de clôture de l'enquête, salle 213, en mairie des Sables d'Olonne.

Les salles mises à disposition du commissaire enquêteur, avec attente possible dans le couloir, étaient situées à l'étage, avec accès par un ascenseur et escalier.

## **7.5.2 Evènements pendant les permanences**

### **Le mercredi 26 août de 8h30 à 11h30,**

Durant cette permanence le commissaire enquêteur n'a reçu ni visite, ni demande de renseignements, ni observation par courrier ou courriel

### **Le jeudi 3 septembre de 16h à 19h**

Un couple, propriétaire occupant d'une maison jouxtant le site côté Est, est venu consulter le dossier et poser quelques questions. Après avoir obtenu les informations souhaitées, il a fait savoir qu'il aurait aimé connaître l'implantation des constructions projetées afin de mesurer l'incidence qu'elles auront sur son environnement. Il s'est interrogé sur la préservation des arbres et des haies. Il a regretté l'absence d'entretien du terrain.

### **Le 15 septembre de 9h à 12h**

8 personnes se sont présentées pendant cette permanence, dont 2 couples propriétaires occupants de maisons riveraines du site, côté Est. Après avoir pris connaissance du dossier, elles ont porté une mention sur le registre ou joint une lettre à celui-ci. Les remarques verbales des riverains, émises ce jour-là, étaient comparables à celles exprimées lors de la précédente permanence notamment au sujet du défaut d'entretien du terrain. Ces riverains ont fait part de leur intention de formaliser leurs observations par courrier en demandant notamment une inversion des projets entre l'ilot 3 et l'ilot 4.

### **Le vendredi 25 septembre de 14h30 à 17h30**

3 personnes sont venues durant cette permanence à savoir le Président de l'APNO qui a déposé une lettre et M. et Mme Penot, signataire avec un autre couple d'une lettre en date du 21/09, remise dans le registre en mairie annexe du Château d'Olonne. Ce couple est venu pour rectifier l'erreur de numéro d'ilot mentionné dans courrier précité. Il s'est rendu ensuite au Château d'Olonne pour réaliser la correction.

## **7.6 Bilan des interventions du public**

Pendant les permanences, 9 personnes sont venues à la rencontre du commissaire enquêteur, dont 4 à 2 reprises, et ont inscrit une observation sur le registre, ou déposé une lettre ou formulé une remarque orale. En dehors de ces permanences, une observation a été inscrite sur le registre du Château d'Olonne le 22/09 et une lettre a été déposée et jointe à ce même registre. En outre un courriel a été transmis le 12 septembre, sur la boîte mail spécialement ouverte à cet effet.

Deux termes sont utilisés pour analyser les interventions du public : contribution et observation. Une contribution correspond à l'action d'un contributeur donnant son avis sur le projet considéré par l'enquête publique. Toutefois, une ou plusieurs observations peuvent être formulées dans une même contribution.

Au cours de la présente enquête 8 contributions écrites ont été enregistrées et une formulée oralement. Elles contiennent 19 observations et 7 propositions.

## **7.7 Clôture de l'enquête**

Le vendredi 25 septembre 2020 à 17h30, terme officiel de l'enquête, conformément aux dispositions de l'article R123-18, du code de l'environnement, le commissaire enquêteur a procédé à la clôture du

registre d'enquête en mairie des Sables d'Olonne, ce dernier et toutes les pièces du dossier ayant été mis à sa disposition.

Les registres d'enquête à disposition du public au siège de la direction générale des services techniques des Sables d'Olonne Agglomération et en mairie annexe du Château d'Olonne ont été transmis par voie postale au domicile du commissaire enquêteur qui les a reçus le mercredi 30 septembre

## **8 Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse – Contributions du public – Analyse du commissaire enquêteur**

Conformément aux dispositions du Code de l'Environnement et de l'arrêté communautaire portant ouverture et organisation de l'enquête, le commissaire enquêteur a remis et commenté, le 2 octobre à 14h, à Madame CORRIOU, en charge du dossier en sa qualité de responsable du service aménagement aux Sables d'Olonne Agglomération, un procès-verbal de synthèse. Madame CORRIOU était accompagnée de Monsieur Nicolas CHENECHAUD, adjoint au Maire en charge de l'urbanisme à la ville des Sables d'Olonne et de Madame Gaëlle STEPHAN, responsable du service urbanisme et aménagement durable de la Mairie des Sables d'Olonne.

Monsieur le Président des Sables d'Olonne Agglomération a transmis son mémoire en réponse au commissaire enquêteur par internet le 16 octobre 2020.

Le P.V de synthèse et le mémoire en réponse sont joints en annexe du présent rapport.

### **8.1 Synthèse des contributions du public et réponses du porteur du projet**

Les références de ces contributions sont constituées :

- d'une lettre : L pour lettre, R pour registre, C pour courriel et O pour orale ;
- des initiales du lieu de dépôt du registre dans lequel elles sont inscrites ou déposées : LSO pour Les Sables d'Olonne et Chd'O pour Le Château d'Olonne ;
- du numéro d'ordre chronologique de réception dans chacune des catégories.

Les observations et propositions sont résumées comme suit :

**J.Y ALBERT** (R1-Chd'O) et **Y. TAVEL** (R5-Chd'O) se sont déclarés favorables au projet ;

**Pierre RENAULT** (R2-Chd'O) a indiqué ne pas avoir d'objection à formuler ;

**Danièle BERTAIX** (R3-Chd'O) s'étonne que le projet de construction de « Planète Sable », soutenu par l'association du Musée du Sable, dont elle est membre, n'apparaisse pas dans le dossier. Elle souhaite être éclairée sur l'avenir de ce projet ;

#### **Réponse du porteur de projet :**

**Cette programmation n'est pas à l'étude.**

**Jean-Yves BURNAUD** (L1-Chd'O) fait tout d'abord un résumé de l'historique de ce dossier et souligne qu'en 2008, lors de l'approbation du PLU, des règles particulières avaient été retenues pour l'urbanisation du site en fonction de la situation du terrain et des besoins estimés en matière d'urbanisation. Elles étaient parfaitement connues de la SCI propriétaire. Ensuite il exprime son désaccord avec la modification de ces règles qu'il considère comme « une variable d'ajustement du prix de cession » et déroge inutilement aux règles de modification d'un document d'urbanisme tel que le PLU ;

### Réponse LSOA :

L'urbanisation de ce secteur répond à la nécessité d'aménager de façon cohérente et harmonieuse le territoire alentour mais également de répondre à des besoins de la ville des Sables d'Olonne et de l'agglomération toujours croissants en matière de formation, résidence service, hôtellerie, de logements des jeunes actifs, saisonniers et adaptés au maintien des seniors à domicile et d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Le projet vise à requalifier le site en démolissant les bâtiments actuels. Il s'agit plus généralement de requalifier l'entrée de ville Sud et supprimer les risques liés à l'insécurité et à l'insalubrité. En effet, la configuration et l'état de vétusté des infrastructures actuelles, qui avaient une vocation hospitalière, ne sont pas compatibles avec le futur projet.

Cette modification vise à permettre l'implantation de la résidence multigénérationnelle sur l'îlot 2, nécessaires notamment au logement des saisonniers et des jeunes actifs dans un secteur central desservi par les transports urbains et à proximité des zones d'emplois. La destination des bâtiments des autres îlots étant déjà autorisée au titre du règlement de la zone US en vigueur.

C'est pourquoi, une mise en compatibilité du PLU est nécessaire pour permettre l'aménagement de ce site.

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse qui confirme les arguments développés dans le dossier pour justifier le projet.

M. et Mme CABANETOS (O1-Chd'O, R4-Chd'O et L2-Chd'O) et M. et Mme PENOT (R4-Chd'O et L2-Chd'O) demandent, dans la lettre qu'ils ont signée ensemble, une inversion de l'îlot 4 et de l'îlot 3. Ils considèrent que le projet de la ville, s'il est réalisé sur l'îlot 3, préservera mieux l'espace vert et sera moins intrusif, visuellement, vers leur propriété, que l'appart'hôtel. Ils ont, en outre, exprimé verbalement leur regret de l'absence de nettoyage du site, qui est pour eux une cause de désagréments (risque d'incendie, prolifération de la faune sauvage). M. et Mme CABANETOS, lors de la permanence du 3 septembre, auraient souhaité connaître l'implantation des constructions afin d'apprécier l'incidence qu'elles auront sur leur environnement (orientation des ouvertures). Ils se sont également interrogés sur la préservation des arbres existants et sur les plantations projetées (arbres et haies).

### Réponse du porteur de projet

L'îlot 4, destiné à recevoir l'équipement public, a été choisi en fonction de sa grande visibilité (parcelle donnant Avenue de Talmont). En effet, un équipement public doit être visible et facile d'accès. Cette implantation permettra de créer une impulsion pour le quartier.

Les implantations des futures constructions ne seront connues que lors du dépôt des permis de construire.

Les haies existantes seront conservées et restaurées lorsque cela sera nécessaire. Une partie des sujets à haute tige seront conservés. Les arbres supprimés seront remplacés.

La trame verte, les haies et les cheminements piétons prévus en limite Est de l'îlot 3 sont de nature à assurer un espace tampon paysager entre les parcelles existantes à l'Est et le futur bâtiment

Le commissaire enquêteur prend acte des mesures envisagées pour préserver le cadre de vie des habitants riverains tout en exprimant le vœu que ces derniers puissent être consultés par le ou les promoteurs avant l'adoption définitive de leurs projets de constructions sur les îlots 2 et 3.

Marie SCAILLIEREZ (C1) formule 4 observations et 7 propositions, à savoir :

Ses observations :

1. elle demande ce que veut dire la phrase de la page 3 de la déclaration de projet, relative à la demande d'examen au cas par cas ;
2. elle estime insuffisamment détaillés les « dispositions différentes » prévues à l'article 11.5-clôtures du secteur Ucs, pour les établissements d'intérêt collectif et services publics et considère que cela présente un danger de surévaluation des besoins de gestion des sites et donc de diminution de la végétation ;
3. elle souhaite une surveillance de l'application de l'article Uc 13-Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations dans le secteur Ucs ;

4. elle considère que la rédaction de l'*article 11.4-Energie nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture* montre bien le peu de volonté d'imposer leur mise en place, alors que ces équipements sont pourtant indispensables aujourd'hui.

**Réponse du porteur de projet :**

1. L'examen au cas par cas est une procédure administrative obligatoire pour certains projets d'aménagement. Sur la base d'informations relatives au projet, l'autorité environnementale estime si le projet est susceptible d'avoir ou non des incidences sur l'environnement.
2. La proposition de dispositions différentes pour l'édification des clôtures répond à un souci de sécurité. En effet, le type de clôture pourra ainsi être adapté en fonction de la destination des futurs bâtiments. Elles pourront être doublées de haies végétales.  
Cette insertion sera vérifiée par la ville dans le cadre du plan de paysagement prévu à l'article UC13 de la zone UCs.
3. Lors de l'instruction des permis de construire, les projets devront être conformes au règlement du PLU.
4. Le règlement du PLU dispose à l'article 11.4 que ces types d'équipements sont admis dès lors qu'ils font l'objet d'une intégration optimale dans le contexte urbain ou naturel.  
D'ailleurs, le dossier de déclaration de projet précise que « *les constructions devront présenter un caractère d'exemplarité environnementale en étudiant selon les projets les performances énergétiques, l'utilisation de matériaux biosourcés ou encore la gestion en amont des eaux pluviales* ».

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées par le porteur de projet et rappelle, au sujet de l'examen au cas par cas, que la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) a décidé le 20/01/2020 de ne pas soumettre ce projet à évaluation environnementale (cf. chapitre 5.1 du présent rapport).

**Ses propositions concernent :**

1. l'emploi du béton décarboné qu'elle aimerait voir imposé à la société PRIVALYS ;
2. la réalisation de plantations à l'exemple de Nantes à l'emplacement de l'Hôtel Dieu ;
3. la création d'un camping innovant à la place d'un hôtel supplémentaire ;
4. la limitation de l'octroi de l'autorisation d'implantation, aux entreprises innovantes, non polluantes ;
5. la création de potagers pour nourrir la ville (jardins partagés, jardins collectifs, produits de proximité...);
6. a réalisation de parkings souterrains en lieu et place des parkings extérieurs ;
7. la mise en œuvre de tous les moyens incitatifs à l'usage du vélo (pistes sécurisées, accès faciles, Bicloo comme à Nantes ou Vélib comme à Paris) car les transports publics sont délaissés au profit de la voiture individuelle.

Le commissaire enquêteur constate que le porteur du projet ne lui a pas fait connaître sa position à l'égard des propositions ci-dessus. Il note toutefois que

- la réglementation ne permet vraisemblablement pas d'imposer un type de béton déterminé ;
- les propositions 2 à 5 remettent totalement en cause le projet ;
- la mise en œuvre de moyens incitatifs à l'usage du vélo dépasse très largement les limites du site soumis à l'enquête

En revanche, il estime que la généralisation des parkings souterrains sur le site mériterait d'être examinée.

**L'APNO (L1-LSO) :**

**S'étonne :**

1. qu'un projet qualifié d'intérêt général, par la collectivité, soit porté par une société privée ;
2. qu'il ne soit fait aucune référence à une note d'incidence Loi sur l'eau, ni à un relevé d'espèces animales et végétales ;

**Estime que :**

3. l'élévation du niveau de crue mériterait d'être précisée pour éviter au projet d'empiéter sur le lit du Tanchet ;

4. en l'absence d'indication précise sur le nombre de places de stationnement en plein air et en sous-sol, il existe un risque d'empiètement sur les bords du Tanchet pour atteindre le nombre d'emplacements réglementaires nécessaires ;
5. il serait vertueux et « honnête » vis-à-vis des futurs propriétaires et de la planète, d'exiger l'application de la nouvelle réglementation RT2020, même si le permis de construire est déposé et accepté avant le 01/01/2021 ;
6. il serait cohérent d'imposer le respect des 25% de surface plantée sur l'îlot 4, au même titre que sur les 3 autres îlots ;
7. le frêne commun ne devrait pas être planté sur le site car cette espèce est atteinte par la chalarose qui détruit les arbres en quelques années.

#### Réponse du porteur de projet :

1. Cette possibilité est prévue par le code de l'urbanisme (article L300-6) qui permet aux collectivités locales de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une opération d'aménagement
2. Par un arrêté en date du 30 décembre 2019 portant décision d'examen au cas par cas en application de l'article R122-3 du code de l'environnement, ce projet est dispensé d'étude d'impact. Cependant, le projet est soumis à déclaration « loi sur l'eau », ce dossier sera déposé en même temps que le dépôt du permis d'aménager.  
Le site est situé en zone urbanisée, il n'entre dans le cadre d'aucun espace naturel protégé. Il ne présente pas de corridor écologique, ni de zone humide ou de boisement remarquable.  
Il a été répertorié sur le site, par le promoteur, une importante population de tilleuls de gabarit important, et quelques sujets de gabarit moyen : érables, châtaignier, acacias, tamaris, peupliers et pins.
3. Une étude hydraulique du ruisseau de Tanchet a été réalisée en 2017. Ce document comporte les niveaux attendus par des crues décennales et centennales. Tous les éléments ont été transmis et pris en compte par le promoteur.
4. Le nombre de places de stationnement sera précisé lors du dépôt des permis de construire et la Ville veillera, si des stationnements sont envisagés à proximité du Tanchet, à ce qu'un retrait suffisant vis-à-vis des abords du ruisseau de Tanchet soit respecté.
5. Cet élément sera transmis au promoteur. Toutefois, la commune ne sera pas en mesure d'imposer une réglementation non entrée en vigueur et dont les textes d'application ne seraient pas encore publiés. En effet, l'application de la RT2020 a été repoussée à l'été 2021.
6. Considérant l'aménagement de l'espace central et des cheminements plantés dont la gestion reviendra à la ville, cette disposition n'est pas prévue pour l'îlot 4 afin de permettre la réalisation d'un nombre de stationnement plus important sur cet îlot
7. Cela sera précisé au promoteur et il lui sera demandé de planter une autre espèce

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses apportées à chacun des sujets développés par l'APNO

## 8.2 Demandes, question et remarque du commissaire enquêteur et réponses du porteur du projet

Dans les considérants de sa décision du 20 janvier 2020 la MRAe a mentionné notamment :

1. le classement en catégorie 3 de la RD 2949 de la liste des voies concernées par un plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) implique que des mesures de protection acoustique seront à appliquer au stade opérationnel dans la bande des 10 mètres vis-à-vis de cette route ;
2. la zone jouxte le ruisseau de Tanchet, parfois objet de débordement, qui alimente des plans d'eau dédiés aux activités nautique [...] ; cette proximité implique de prendre en compte les risques de débordement et de maîtriser les ruissellements possibles vers le milieu aquatique.

Le porteur du projet est invité à faire connaître sa position à l'égard des 2 points qui précèdent ainsi que sur les 3 ci-après :

3. quelles seront les modalités d'intégration des logements sociaux dans les programmes de constructions projetées sur le site, avec, si possible, l'indication de leur nombre ?
4. quelle est la réglementation existante ou, à défaut, celle que vous mettrez en œuvre pour assurer la non constructibilité et le non remblaiement de la partie du site située, en bordure du ruisseau du Tanchet, à une cote égale ou inférieure à hauteur estimée d'une crue centennale ?
5. il serait utile d'imposer une taille minimale des arbres à planter, afin d'éviter le choix de sujets trop jeunes qui mettront plusieurs années avant de participer réellement à la végétalisation du site

### Réponse du porteur de projet

1. **Le plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) est annexé au Plan Local d'Urbanisme. Lorsque le dossier sera instruit, les préconisations de ce PPBE seront prises en compte. De plus, le Code de l'Habitation et de la Construction fixe des exigences acoustiques spécifiques en fonction de la destination des bâtiments (enseignement, hôtel...).**
2. **Ces éléments ont été pris en compte par le promoteur. En effet, une étude hydraulique du ruisseau de Tanchet a été réalisée en 2017, et dans son rapport, une carte des zones inondables du secteur a été dressée. Les résultats de cette étude seront pris en compte dans le cadre du permis d'aménager nécessaire à la réalisation de l'opération**
3. **Les logements sociaux seront intégrés dans la résidence service multigénérationnelle. Le promoteur a pris l'attache d'un bailleur social pour intégrer des logements sociaux au projet**
4. **Une étude hydraulique du ruisseau de Tanchet a été réalisée en 2017 et le rapport a été transmis au promoteur. Le dossier de déclaration de projet précise bien qu'« en partie basse du terrain et proche du ruisseau de Tanchet, l'implantation des bâtiments se réalise en retrait. En privilégiant des espaces libres ou de stationnement sur cette zone, les crues éventuelles ne perturberont pas le fonctionnement des constructions ».**  
**Le projet prévoit que les bâtiments situés le plus proche du ruisseau de Tanchet seront édifiés sur pilotis. Aucun remblai ne devrait être réalisé en dessous de la cote 14.5NGF environ (cote à préciser selon études).**
5. **La ville est soucieuse de l'aménagement paysager du futur site. Le parti pris du projet sera la préservation d'un site fortement végétalisé. Un plan de paysagement prévu à l'article UC13 devra être présenté et validé par la ville, il sera demandé de planter des arbres avec une taille minimale (taille à définir avec le service espaces verts) afin de créer un écran végétal et de garantir un aménagement paysager qualitatif.**  
**Ce parti pris d'une préservation d'un site fortement végétalisé est par ailleurs rappelé du dossier de déclaration de projet et détaillé en pages 13 et 14.**

**Le commissaire enquêteur prend acte de ces réponses qui confirment d'une part la position exprimée, par l'adjoint au Maire chargé de l'urbanisme à la ville des Sables d'Olonne, lors de la réunion d'examen conjoint, d'autre part la prise en compte des résultats de l'étude hydraulique et enfin la volonté de préserver la végétation.**

## 8.3 Analyse du commissaire enquêteur

### 8.3.1 Sur la déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU

Le site est à l'état d'abandon depuis le transfert, en 2010, de la clinique qui y était installée. Les bâtiments se trouvent dans un état de délabrement avancé et présentent un réel danger pour les personnes qui s'y aventurent. Les espaces extérieurs ne sont pas entretenus. Ils sont aujourd'hui envahis par des broussailles qui favorisent la prolifération de la faune sauvage et constituent un risque d'incendie et ce dans un environnement très urbanisé.

Les équipements projetés sur cet espace, apparaissent, au regard des éléments statistiques fournis, de nature à satisfaire des besoins réellement identifiés, que ce soit pour l'enseignement supérieur, la formation, les locaux d'activités tertiaires, les hébergements, les services publics.... Ils présentent donc un réel « intérêt général ».

Le PLU, actuellement applicable dans cette zone, autorise les constructions envisagées à l'exclusion de celles qui seront affectées à l'hébergement et aux activités tertiaires. Or, compte tenu de la progression constante du nombre d'habitants âgés de 60 ans et plus, la réalisation d'équipements et de services adaptés à la satisfaction des besoins de cette tranche de population s'imposent. La même

remarque vaut pour les jeunes qu'ils soient étudiants dans les établissements existants ou projetés ou qu'ils soient saisonniers dans cette ville touristique. Les locaux à usage de bureaux pourront entrer en synergie avec le pôle formation et parallèlement répondre aux besoins des entreprises locales.

Il existe donc bien une cohérence d'ensemble qui milite en faveur de la mise en compatibilité du PLU.

### **8.3.2 Sur la participation du public à l'enquête**

La participation du public a été très faible, pour une ville de la taille des Sables d'Olonne, puisqu'elle ne concerne que 10 personnes dont 2 couples et une association. Cela est vraisemblablement imputable au fait qu'il s'agit d'un site déjà urbanisé dont le très mauvais état actuel plaide en faveur de son réaménagement.

La position exprimée par ces personnes et cette association peut être classée comme suit, par thème :

- favorables ou sans objection : 3
- préservation du cadre de vie existant des riverains : 4
- demande d'information sur un équipement attendu : 1
- protection de l'environnement : 1
- opposition à la mise en compatibilité du PLU en raison du motif supposé : 1
- opposition au type d'aménagement projeté, qui est considéré dépassé : 1.

Une majorité est favorable au projet mais avec des réserves à l'égard desquelles le porteur de projet à fait connaître sa position.

### **8.3.3 Sur le mémoire en réponse du porteur du projet**

Le porteur du projet a répondu à toutes les remarques, questions et demandes qui lui ont été soumises. Il a rappelé des éléments contenus dans le dossier en les précisant chaque fois que cela apparaissait utile à la bonne compréhension. Il a notamment affirmé sa volonté de préserver autant que possible les arbres et haies existants et de veiller au remplacement de ceux qui seront enlevés pour les besoins des aménagements. Il a également pris l'engagement de préserver la zone d'extension des crues du ruisseau du Tanchet en interdisant tout remblaiement au-dessous d'une certaine cote.

Cependant il n'a pas fait connaître sa position à l'égard des 7 propositions formulées. Il faut toutefois noter qu'hormis celle relative au stationnement, elles visent une remise en cause intégrale du projet et non son amendement ; celle concernant les déplacements doux dépasse même les limites du site concerné par l'enquête.

## **9 Remise des documents**

Le 21 octobre 2020, le commissaire enquêteur a transmis, par la poste, à Monsieur le Président des Sables d'Olonne Agglomération, les trois registres d'enquête avec les lettres qui y sont annexées, le présent rapport accompagné des conclusions motivées et de l'avis, ainsi qu'un exemplaire de toutes les pièces numérotées de 1 à 8 au chapitre 7.3 ci-dessus mises à disposition du public pendant l'enquête. Les 2 autres exemplaires ont été récupérés et conservés par l'AOE à la clôture de l'enquête.

Une copie de ce rapport d'enquête, avec ses 2 annexes, ainsi que des conclusions motivées et avis, ont été adressés, le même jour, à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de NANTES.

Fait à Challans le 20 octobre 2020

Le commissaire enquêteur

Marcel RYO



# 10 Les annexes

## 10.1 Le Procès-Verbal de synthèse

Dossier T.A n° 20000038/44 du 03/03/2020

**Marcel RYO**  
Commissaire enquêteur

le 2 octobre 2020

à

Monsieur le Président  
Les Sables d'Olonne Agglomération  
3, Avenue Carnot  
BP 80391  
85108 LES SABLES D'OLONNE

Objet : Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU sur le territoire du Château d'Olonne aux Sables d'Olonne.

Dossier n° E20000038/44 du 03/03/2020

### Procès verbal de synthèse

Monsieur le Président,

L'enquête citée en objet a été organisée conformément aux prescriptions de votre arrêté n° A2020\_039 du 23 juillet 2020

Le dossier d'enquête a été déposé au siège de l'enquête, situé à la direction générale des services techniques des Sables d'Olonne Agglomération, ainsi qu'à la mairie des Sables d'Olonne et à la mairie annexe du Château d'Olonne, du 26 août à 8 h 30 au 25 septembre 2020 à 17 h 30 soit 31 jours consécutifs. Il était à disposition de toute personne intéressée aux heures d'ouverture des bureaux au public

Ce dossier était, en outre, consultable sous forme numérique :

- sur le site internet des Sables d'Olonne Agglomération : [www.lsoagglo.fr](http://www.lsoagglo.fr) ;
- à partir d'un poste informatique mis à disposition dans les 2 mairies précitées.

Le public pouvait formuler ses observations par écrit sur les registres ouverts à cet effet dans les trois lieux de dépôt du dossier d'enquête ou les adresser par courrier au commissaire enquêteur au siège de l'enquête, ainsi que par courriel à l'adresse suivante : [enquetepublique.plu@lsoagglo.fr](mailto:enquetepublique.plu@lsoagglo.fr) en précisant dans l'objet : enquête publique clinique au Château d'Olonne

En ma qualité de commissaire enquêteur, désigné par décision n° E20000038/44 du 03/03/2020 de Monsieur le Président du Tribunal administratif de NANTES, je me suis tenu à disposition du public :

En mairie des Sables d'Olonne :

- le mercredi 26 août, de 8h30 à 11h30 ;
- le vendredi 25 septembre, de 14h30 à 17h30 ;

En mairie annexe du Château d'Olonne :

- le jeudi 3 septembre, de 16h00 à 19h00 ;
- le mardi 15 septembre, de 9h00 à 12h00.

Page 1 | 5

Les Sables d'Olonne Agglomération – Enquête publique concernant une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU sur le territoire du Château d'Olonne aux Sables d'Olonne – PV de synthèse

La publicité et l'information à l'intention du public ont été réalisées dans le respect des règles en vigueur par :

- insertion dans le quotidien Ouest France, dans l'hebdomadaire «Le Journal des Sables» et sur le site internet des Sables d'Olonne Agglomération,
- affichage, notamment, à la porte de la mairie des Sables d'Olonne et de la mairie annexe du Château d'Olonne ainsi qu'en périphérie du projet.

## **1- La participation du public**

La participation du public durant cette enquête peut être résumée comme suit en ce qui concerne mes permanences :

- le 26 août : je n'ai reçu aucune visite, ni demande de renseignement, ni observation.
- le 3 septembre : J'ai reçu un couple, propriétaire occupant d'une maison jouxtant le site côté Est. Je lui ai résumé les objectifs décrits dans le dossier et ai répondu à ses questions. Il aurait souhaité connaître l'implantation des constructions afin de mesurer l'incidence qu'elles auront sur leur environnement. Il s'interroge sur la préservation des arbres et des haies. Il a regretté l'absence d'entretien du terrain.
- le 15 septembre : 8 personnes se sont présentées pendant cette permanence, dont 2 couples propriétaires occupants de maisons riveraines du site, côté Est. Après avoir pris connaissance du dossier, elles ont porté une mention sur le registre ou joint une lettre à celui-ci. Les remarques verbales des riverains sont comparables à celles exprimées lors de la précédente permanence notamment au sujet du défaut d'entretien du terrain. Ces derniers ont fait part de leur intention de formaliser leurs observations par courrier en demandant notamment une inversion des projets entre l'ilot 3 et l'ilot 4.
- Le 25 septembre : 3 personnes sont venues durant cette permanence à savoir le Président de l'APNO qui a déposé une lettre et M. et Mme Penot, signataire avec un autre couple d'une lettre en date du 21/09, remise dans le registre en mairie annexe du Château d'Olonne. Ce couple est venu pour rectifier l'erreur de numéro d'ilot mentionné dans leur courrier. Il s'est rendu ensuite au Château d'Olonne pour réaliser la correction.

En dehors de ces permanences une observation a été inscrite sur le registre du Château d'Olonne le 22/09 et une lettre a été déposée et jointe à ce même registre. En outre un courriel a été transmis le 12 septembre, sur la boîte mail spécialement ouverte à cet effet.

## **2- Les avis émis**

### **2.1- Par l'Autorité environnementale**

La Mission Régionale de l'Autorité environnementale des Pays de la Loire, après examen au cas par cas, a décidé le 20 janvier 2020 (décision n° PDL-2019-4437), de ne pas soumettre à évaluation environnementale, le projet de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet présenté par la ville des Sables d'Olonne.

Dans les considérants de cette décision j'ai relevé les points suivants sur lesquels je souhaite connaître votre position :

- le classement en catégorie 3 de la RD 2949 de la liste des voies concernées par un plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) implique que des mesures de protection acoustique seront à appliquer au stade opérationnel dans la bande des 10 mètres vis-à-vis de cette route ;

- la zone juxta le ruisseau de Tanchet, parfois objet de débordement, qui alimente des plans d'eau dédiés aux activités nautique [...] ; cette proximité implique de prendre en compte les risques de débordement et de maîtriser les ruissellements possibles vers le milieu aquatique .

## **2.2- Par les participants à la réunion d'examen conjoint**

Le représentant de la DDTM a fait savoir que son administration n'avait pas de remarque particulière à formuler sur le projet présenté mais que le service Habitat et Construction avait émis une remarque « annexe » concernant la production de logements sociaux. L'adjoint à l'urbanisme de la ville des Sables d'Olonne a déclaré que la notion de logements sociaux est bien intégrée au projet notamment dans la résidence multigénérationnelle.

Je sollicite de votre part une explication des modalités d'intégration des logements sociaux dans le programme avec, si possible, des éléments chiffrés.

## **3- Contributions du public**

### **3.1- Bilan des interventions du public**

Deux termes sont utilisés pour analyser les interventions du public : contribution et observation. Une contribution correspond à l'action d'un contributeur donnant son avis sur le projet considéré par l'enquête publique. Toutefois, une ou plusieurs observations peuvent être formulées dans une même contribution.

Au cours de la présente enquête 8 contributions écrites ont été enregistrées et une formulée oralement. Elles contiennent 19 observations et 7 propositions.

### **3.2- Synthèse des contributions**

Les références de ces contributions sont constituées :

- d'une lettre : L pour lettre, R pour registre, C pour courriel et O pour orale ;
- des initiales du lieu de dépôt du registre dans lequel elles sont inscrites ou déposées : LSO pour Les Sables d'Olonne et Chd'O pour Le Château d'Olonne ;
- du numéro d'ordre chronologique de réception dans chacune des catégories.

Les observations et propositions sont résumées comme suit :

**J.Y ALBERT** (R1-Chd'O) et **Y. TAVEL** (R5-Chd'O) se sont déclarés favorables au projet ;

**Pierre RENAULT** (R2-Chd'O) a indiqué ne pas avoir d'objection à formuler ;

**Danièle BERTAIX** (R3-Chd'O) s'étonne que le projet de construction de « Planète Sable », soutenu par l'association du Musée du Sable, dont elle est membre, n'apparaisse pas dans le dossier. Elle souhaite être éclairée sur l'avenir de ce projet ;

**Jean-Yves BURNAUD** (L1-Chd'O) fait tout d'abord un résumé de l'historique de ce dossier et souligne qu'en 2008, lors de l'approbation du PLU, des règles particulières avaient été retenues pour l'urbanisation du site en fonction de la situation du terrain et des besoins estimés en matière d'urbanisation. Elles étaient parfaitement connues de la SCI propriétaire. Ensuite il exprime son désaccord avec la modification de ces règles qu'il considère comme « une variable d'ajustement du prix de cession » et déroge inutilement aux règles de modification d'un document d'urbanisme tel que le PLU ;

**M. et Mme CABANETOS** (O1-Chd'O, R4-Chd'O et L2-Chd'O) et **M. et Mme PENOT** (R4-Chd'O et L2-Chd'O) demandent, dans la lettre qu'ils ont signée ensemble, une inversion de l'ilot 4 et de l'ilot 3. Ils considèrent que le projet de la ville, s'il est réalisé sur l'ilot 3, préservera mieux l'espace

vert et sera moins intrusif, visuellement, vers leur propriété, que l'appart 'hôtel. Ils ont, en outre, exprimé verbalement leur regret de l'absence de nettoyage du site, qui est pour eux une cause de désagréments (risque d'incendie, prolifération de la faune sauvage). M. et Mme CABANETOS, lors de la permanence du 3 septembre, auraient souhaité connaître l'implantation des constructions afin d'apprécier l'incidence qu'elles auront sur leur environnement (orientation des ouvertures). Ils se sont également interrogés sur la préservation des arbres existants et sur les plantations projetées (arbres et haies).

Marie SCAILLIEREZ (C1) formule 4 observations et 7 propositions, à savoir :

- dans ses observations :
  - elle demande ce que veut dire la phrase de la page 3 de la déclaration de projet, relative à la demande d'examen au cas par cas ;
  - elle estime insuffisamment détaillés les « dispositions différentes » prévues à l'article 11.5-clôtures du secteur Ucs, pour les établissements d'intérêt collectif et services publics et considère que cela présente un danger de surévaluation des besoins de gestion des sites et donc de diminution de la végétation ;
  - elle souhaite une surveillance de l'application de l'article Uc 13-Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations dans le secteur Ucs ;
  - elle considère que la rédaction de l'article 11.4-Energie nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture montre bien le peu de volonté d'imposer leur mise en place, alors que ces équipements sont pourtant indispensables aujourd'hui.
- ses propositions concernent :
  - l'emploi du béton décarboné qu'elle aimerait voir imposé à la société PRIVALYS ;
  - la réalisation de plantations à l'exemple de Nantes à l'emplacement de l'Hôtel Dieu ;
  - la création d'un camping innovant à la place d'un hôtel supplémentaire ;
  - la limitation de l'octroi de l'autorisation d'implantation, aux entreprises innovantes, non polluantes ;
  - la création de potagers pour nourrir la ville (jardins partagés, jardins collectifs, produits de proximité...) ;
  - la réalisation de parkings souterrains en lieu et place des parkings extérieurs ;
  - la mise en œuvre de tous les moyens incitatifs à l'usage du vélo (pistes sécurisées, accès faciles, Bicloo comme à Nantes ou Vélib comme à Paris) car les transports publics sont délaissés au profit de la voiture individuelle.

L'APNO (LI-LSO) :

- s'étonne :
  - qu'un projet qualifié d'intérêt général, par la collectivité, soit porté par une société privée ;
  - qu'il ne soit fait aucune référence à une note d'incidence Loi sur l'eau, ni à un relevé d'espèces animales et végétales ;
- estime que :
  - l'élévation du niveau de crue mériterait d'être précisée pour éviter au projet d'empiéter sur le lit du Tanchet ;
  - en l'absence d'indication précise sur le nombre de places de stationnement en plein air et en sous-sol, il existe un risque d'empiètement sur les bords du Tanchet pour atteindre le nombre d'emplacements réglementaires nécessaires
  - il serait vertueux et « honnête » vis-à-vis des futurs propriétaires et de la planète, d'exiger l'application de la nouvelle réglementation RT2020, même si le permis de construire est déposé et accepté avant le 01/01/2021 ;

- il serait cohérent d'imposer le respect des 25% de surface plantée sur l'ilot 4, au même titre que sur les 3 autres ilots.
- demande que le frêne commun ne soit pas planté sur le site car cette espèce est atteinte par la chalarose qui détruit les arbres en quelques années.

### **3.3- Analyse du commissaire enquêteur**

La participation du public est très faible, pour une ville de la taille des Sables d'Olonne, puisqu'elle ne concerne que 11 personnes dont 2 couples. Cela est vraisemblablement imputable au fait qu'il s'agit d'un site déjà urbanisé dont le très mauvais état actuel plaide en faveur de son réaménagement.

La position exprimée par ces personnes peut être classée comme suit, par thème :

- favorables ou sans objection : 3
- préservation du cadre de vie existant des riverains : 4
- demande d'information sur un équipement attendu : 1
- protection de l'environnement : 1
- opposition à la mise en compatibilité du PLU en raison du motif supposé : 1
- opposition au type d'aménagement projeté, qui est considéré dépassé : 1.

Une majorité est favorable au projet mais avec des réserves.

### **3.4- Demande et questions du commissaire enquêteur**

Le porteur du projet est invité à répondre à chacune des observations et propositions formulées par le public, à mes demandes exprimées au chapitre 2 ci-dessus ainsi qu'à la question et à la remarque suivantes :

- quelle est la réglementation existante ou, à défaut, celle que vous mettrez en œuvre pour assurer la non constructibilité et le non remblaiement de la partie du site située, en bordure du ruisseau du Tanchet, à une cote égale ou inférieure à hauteur estimée d'une crue centennale ?
- il serait utile d'imposer une taille minimale des arbres à planter, afin d'éviter le choix de sujets trop jeunes qui mettront plusieurs années avant de participer réellement à la végétalisation du site

Je vous invite, en application de l'article R.123-18 du code de l'environnement, à me transmettre votre mémoire en réponse dans un délai de quinze jours à compter d'aujourd'hui.

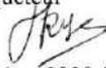
Le présent procès-verbal et votre mémoire en réponse seront joints en annexes de mon rapport d'enquête avec mes conclusions motivées et mon avis.

Je me tiens à votre disposition pour apporter d'éventuelles précisions ou échanger sur les points qui le nécessiteraient.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments respectueux.

Le commissaire enquêteur

Marcel RYO



Le présent P.V de synthèse a été remis le 2 octobre 2020 à 14h00 à Monsieur PECHÉUL, Vice-Président des Sables d'Olonne Agglomération, en charge de la commission « Aménagement du territoire - Urbanisme » *Judeme CORRIGU, en charge du dossier ruisseau Sables d'Olonne Agglomération*

Page 5 | 5

*Geneviève CORREAU, Resp Avant LSA.*

Les Sables d'Olonne Agglomération – Enquête publique concernant une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU sur le territoire du Château d'Olonne aux Sables d'Olonne – P.V de synthèse



## 10.2 Mémoire en réponse

Dossier T.A n° 20000038/44 du 03/03/2020



**A l'attention de :**  
Marcel RYO  
Commissaire enquêteur

*Objet : Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU sur le territoire du Château d'Olonne aux Sables d'Olonne.*

*Dossier n° E20000038/44 du 03/03/2020*

### **Procès verbal de synthèse du commissaire enquêteur intégrant mémoire en réponse des Sables d'Olonne Agglomération**

Le dossier d'enquête a été déposé au siège de l'enquête, situé à la direction générale des services techniques des Sables d'Olonne Agglomération, ainsi qu'à la mairie des Sables d'Olonne et à la mairie annexe du Château d'Olonne, du 26 août à 8 h 30 au 25 septembre 2020 à 17 h 30 soit 31 jours consécutifs. Il était à disposition de toute personne intéressée aux heures d'ouverture des bureaux au public

Ce dossier était, en outre, consultable sous forme numérique :

- sur le site internet des Sables d'Olonne Agglomération : [www.lsoagglo.fr](http://www.lsoagglo.fr) ;
- à partir d'un poste informatique mis à disposition dans les 2 mairies précitées.

Le public pouvait formuler ses observations par écrit sur les registres ouverts à cet effet dans les trois lieux de dépôt du dossier d'enquête ou les adresser par courrier au commissaire enquêteur au siège de l'enquête, ainsi que par courriel à l'adresse suivante : [enquetepublique.plu@lsoagglo.fr](mailto:enquetepublique.plu@lsoagglo.fr) en précisant dans l'objet : enquête publique clinique au Château d'Olonne

En ma qualité de commissaire enquêteur, désigné par décision n° E20000038/44 du 03/03/2020 de Monsieur le Président du Tribunal administratif de NANTES, je me suis tenu à disposition du public :

En mairie des Sables d'Olonne :

- le mercredi 26 août, de 8h30 à 11h30 ;
- le vendredi 25 septembre, de 14h30 à 17h30 ;
- 

En mairie annexe du Château d'Olonne :

- le jeudi 3 septembre, de 16h00 à 19h00 ;
- le mardi 15 septembre, de 9h00 à 12h00.

Page 1 | 8

Les Sables d'Olonne Agglomération – Enquête publique concernant une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU sur le territoire du Château d'Olonne aux Sables d'Olonne – Mémoire en réponse

La publicité et l'information à l'intention du public ont été réalisées dans le respect des règles en vigueur par :

- insertion dans le quotidien Ouest France, dans l'hebdomadaire «Le Journal des Sables » et sur le site internet des Sables d'Olonne Agglomération,
- affichage, notamment, à la porte de la mairie des Sables d'Olonne et de la mairie annexe du Château d'Olonne ainsi qu'en périphérie du projet.

## **1- La participation du public**

La participation du public durant cette enquête peut être résumée comme suit en ce qui concerne mes permanences :

- le 26 août : je n'ai reçu aucune visite, ni demande de renseignement, ni observation.
- le 3 septembre : J'ai reçu un couple, propriétaire occupant d'une maison jouxtant le site côté Est. Je lui ai résumé les objectifs décrits dans le dossier et ai répondu à ses questions. Il aurait souhaité connaître l'implantation des constructions afin de mesurer l'incidence qu'elles auront sur leur environnement. Il s'interroge sur la préservation des arbres et des haies. Il a regretté l'absence d'entretien du terrain.
- le 15 septembre : 8 personnes se sont présentées pendant cette permanence, dont 2 couples propriétaires occupants de maisons riveraines du site, côté Est. Après avoir pris connaissance du dossier, elles ont porté une mention sur le registre ou joint une lettre à celui-ci. Les remarques verbales des riverains sont comparables à celles exprimées lors de la précédente permanence notamment au sujet du défaut d'entretien du terrain. Ces derniers ont fait part de leur intention de formaliser leurs observations par courrier en demandant notamment une inversion des projets entre l'ilot 3 et l'ilot 4.
- Le 25 septembre : 3 personnes sont venues durant cette permanence à savoir le Président de l'APNO qui a déposé une lettre et M. et Mme Penot, signataire avec un autre couple d'une lettre en date du 21/09, remise dans le registre en mairie annexe du Château d'Olonne. Ce couple est venu pour rectifier l'erreur de numéro d'ilot mentionné dans leur courrier. Il s'est rendu ensuite au Château d'Olonne pour réaliser la correction.

En dehors de ces permanences une observation a été inscrite sur le registre du Château d'Olonne le 22/09 et une lettre a été déposée et jointe à ce même registre. En outre un courriel a été transmis le 12 septembre, sur la boîte mail spécialement ouverte à cet effet.

**En application de l'article R.123-18 du code de l'environnement, les sables d'Olonne Agglomération doit émettre un mémoire en réponse au procès-verbal du commissaire enquêteur dans un délai de quinze jours à compter de sa réception.**

## **2- Les avis émis**

### **2.1- Par l'Autorité environnementale**

La Mission Régionale de l'Autorité environnementale des Pays de la Loire, après examen au cas par cas, a décidé le 20 janvier 2020 (décision n° PDL-2019-4437), de ne pas soumettre à évaluation environnementale, le projet de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet présenté par la ville des Sables d'Olonne.

Dans les considérants de cette décision j'ai relevé les points suivants sur lesquels je souhaite connaître votre position :

- le classement en catégorie 3 de la RD 2949 de la liste des voies concernées par un plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) implique que des mesures de protection acoustique seront à appliquer au stade opérationnel dans la bande des 10 mètres vis-à-vis de cette route ;

Réponse LSOA :

Le plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) est annexé au Plan Local d'Urbanisme. Lorsque le dossier sera instruit, les préconisations de ce PPBE seront prises en compte.

De plus, le Code de l'Habitation et de la Construction fixe des exigences acoustiques spécifiques en fonction de la destination des bâtiments (enseignement, hôtel..).

- la zone jouxte le ruisseau de Tanchet, parfois objet de débordement, qui alimente des plans d'eau dédiés aux activités nautique [...] ; cette proximité implique de prendre en compte les risques de débordement et de maîtriser les ruissellements possibles vers le milieu aquatique.

Réponse LSOA :

Ces éléments ont été pris en compte par le promoteur. En effet, une étude hydraulique du ruisseau de Tanchet a été réalisée en 2017, et dans son rapport, une carte des zones inondables du secteur a été dressée. Les résultats de cette étude seront pris en compte dans le cadre du permis d'aménager nécessaire à la réalisation de l'opération.

## **2.2- Par les participants à la réunion d'examen conjoint**

Le représentant de la DDTM a fait savoir que son administration n'avait pas de remarque particulière à formuler sur le projet présenté mais que le service Habitat et Construction avait émis une remarque « annexe » concernant la production de logements sociaux. L'adjoint à l'urbanisme de la ville des Sables d'Olonne a déclaré que la notion de logements sociaux est bien intégrée au projet notamment dans la résidence multigénérationnelle.

Je sollicite de votre part une explication des modalités d'intégration des logements sociaux dans le programme avec, si possible, des éléments chiffrés.

Réponse LSOA :

Les logements sociaux seront intégrés dans la résidence service multigénérationnelle. Le promoteur a pris l'attache d'un bailleur social pour intégrer des logements sociaux au projet.

Contributions du public

## **2.3- Bilan des interventions du public**

Deux termes sont utilisés pour analyser les interventions du public : contribution et observation. Une contribution correspond à l'action d'un contributeur donnant son avis sur le projet considéré par l'enquête publique. Toutefois, une ou plusieurs observations peuvent être formulées dans une même contribution.

Au cours de la présente enquête 8 contributions écrites ont été enregistrées et une formulée oralement. Elles contiennent 19 observations et 7 propositions.

## **2.4- Synthèse des contributions**

Les références de ces contributions sont constituées :

Page 3/8

Dossier T.A n° 2000038/44 du 03/03/2020

- d'une lettre : L pour lettre, R pour registre, C pour courriel et O pour orale ;
- des initiales du lieu de dépôt du registre dans lequel elles sont inscrites ou déposées : LSO pour Les Sables d'Olonne et Chd'O pour Le Château d'Olonne ;
- du numéro d'ordre chronologique de réception dans chacune des catégories.

Les observations et propositions sont résumées comme suit :

**J.Y ALBERT (R1-Chd'O) et Y. TAVEL (R5-Chd'O)** se sont déclarés favorables au projet ;

**Pierre RENAULT (R2-Chd'O)** a indiqué ne pas avoir d'objection à formuler ;

**Danièle BERTAIX (R3-Chd'O)** s'étonne que le projet de construction de « Planète Sable », soutenu par l'association du Musée du Sable, dont elle est membre, n'apparaisse pas dans le dossier. Elle souhaite être éclairée sur l'avenir de ce projet ;

Réponse LSOA :

Cette programmation n'est pas à l'étude.

**Jean-Yves BURNAUD (L1-Chd'O)** fait tout d'abord un résumé de l'historique de ce dossier et souligne qu'en 2008, lors de l'approbation du PLU, des règles particulières avaient été retenues pour l'urbanisation du site en fonction de la situation du terrain et des besoins estimés en matière d'urbanisation. Elles étaient parfaitement connues de la SCI propriétaire. Ensuite il exprime son désaccord avec la modification de ces règles qu'il considère comme « une variable d'ajustement du prix de cession » et déroge inutilement aux règles de modification d'un document d'urbanisme tel que le PLU ;

Réponse LSOA :

L'urbanisation de ce secteur répond à la nécessité d'aménager de façon cohérente et harmonieuse le territoire alentour mais également de répondre à des besoins de la ville des Sables d'Olonne et de l'agglomération toujours croissants en matière de formation, résidence-service, hôtellerie, de logements des jeunes actifs, saisonniers et adaptés au maintien des seniors à domicile et d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Le projet vise à requalifier le site en démolissant les bâtiments actuels. Il s'agit plus généralement de requalifier l'entrée de ville Sud et supprimer les risques liés à l'insécurité et à l'insalubrité. En effet, la configuration et l'état de vétusté des infrastructures actuelles, qui avaient une vocation hospitalière, ne sont pas compatibles avec le futur projet.

Cette modification vise à permettre l'implantation de la résidence multigénérationnelle sur l'îlot 2, nécessaires notamment au logement des saisonniers et des jeunes actifs dans un secteur central desservi par les transports urbains et à proximité des zones d'emplois. La destination des bâtiments des autres îlots étant déjà autorisée au titre du règlement de la zone US en vigueur.

C'est pourquoi, une mise en compatibilité du PLU est nécessaire pour permettre l'aménagement de ce site.

**M. et Mme CABANETOS (O1-Chd'O, R4-Chd'O et L2-Chd'O) et M. et Mme PENOT (R4-Chd'O et L2-Chd'O)** demandent, dans la lettre qu'ils ont signée ensemble, une inversion de l'îlot 4 et de l'îlot 3. Ils considèrent que le projet de la ville, s'il est réalisé sur l'îlot 3, préservera mieux l'espace vert et sera moins intrusif, visuellement, vers leur propriété, que l'appart hôtel. Ils ont, en outre, exprimé verbalement leur regret de l'absence de nettoyage du site, qui est pour eux une cause de désagréments (risque d'incendie, prolifération de la faune sauvage). M. et Mme CABANETOS, lors de la permanence du 3 septembre, auraient souhaité connaître l'implantation des constructions afin d'apprécier l'incidence qu'elles auront sur leur environnement (orientation des ouvertures). Ils se sont également interrogés sur la préservation des arbres existants et sur les plantations projetées (arbres et haies).

Page 4 | 8

Les Sables d'Olonne Agglomération – Enquête publique concernant une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU sur le territoire du Château d'Olonne aux Sables d'Olonne – Mémoire en réponse

Dossier T.A n° 20000038/44 du 03/03/2020

## Réponse LSOA

L'îlot 4, destiné à recevoir l'équipement public, a été choisi en fonction de sa grande visibilité (parcelle donnant Avenue de Talmont). En effet, un équipement public doit être visible et facile d'accès. Cette implantation permettra de créer une impulsion pour le quartier.

Les implantations des futures constructions ne seront connues que lors du dépôt des permis de construire.

Les haies existantes seront conservées et restaurées lorsque cela sera nécessaire. Une partie des sujets à haute tige seront conservés. Les arbres supprimés seront remplacés.

La trame verte, les haies et les cheminements piétons prévus en limite Est de l'îlot 3 sont de nature à assurer un espace tampon paysager entre les parcelles existantes à l'Est et le futur bâtiment.

## Marie SCAILLIEREZ (C1) formule 4 observations et 7 propositions, à savoir :

## ➤ dans ses observations :

- elle demande ce que veut dire la phrase de la page 3 de la déclaration de projet, relative à la demande d'examen au cas par cas ;

## Réponse LSOA :

L'examen au cas par cas est une procédure administrative obligatoire pour certains projets d'aménagement. Sur la base d'informations relatives au projet, l'autorité environnementale estime si le projet est susceptible d'avoir ou non des incidences sur l'environnement.

- elle estime insuffisamment détaillés les « dispositions différentes » prévues à l'article 11.5-clôtures du secteur Ucs, pour les établissements d'intérêt collectif et services publics et considère que cela présente un danger de surévaluation des besoins de gestion des sites et donc de diminution de la végétation ;

## Réponse LSOA :

La proposition de dispositions différentes pour l'édification des clôtures répond à un souci de sécurité. En effet, le type de clôture pourra ainsi être adapté en fonction de la destination des futurs bâtiments. Elles pourront être doublées de haies végétales. Cette insertion sera vérifiée par la ville dans le cadre du plan de paysagement prévu à l'article UC13 de la zone UCs.

- elle souhaite une surveillance de l'application de l'article Uc 13-Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations dans le secteur Ucs ;

## Réponse LSOA :

Lors de l'instruction des permis de construire, les projets devront être conformes au règlement du PLU.

- elle considère que la rédaction de l'article 11.4-Energie nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture montre bien le peu de volonté d'imposer leur mise en place, alors que ces équipements sont pourtant indispensables aujourd'hui.

## Réponse LSOA :

Le règlement du PLU dispose à l'article 11.4 que ces types d'équipements sont admis dès lors qu'ils font l'objet d'une intégration optimale dans le contexte urbain ou naturel.

D'ailleurs, le dossier de déclaration de projet précise que « les constructions devront présenter un caractère d'exemplarité environnementale en étudiant selon les projets

Page 5 | 8

Les Sables d'Olonne Agglomération – Enquête publique concernant une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU sur le territoire du Château d'Olonne aux Sables d'Olonne – Mémoire en réponse

*les performances énergétiques, l'utilisation de matériaux bio-sourcés ou encore la gestion en amont des eaux pluviales ».*

- ses propositions concernent :
- l'emploi du béton décarboné qu'elle aimerait voir imposé à la société PRIVALYS ;
  - la réalisation de plantations à l'exemple de Nantes à l'emplacement de l'Hôtel Dieu ;
  - la création d'un camping innovant à la place d'un hôtel supplémentaire ;
  - la limitation de l'octroi de l'autorisation d'implantation, aux entreprises innovantes, non polluantes ;
  - la création de potagers pour nourrir la ville (jardins partagés, jardins collectifs, produits de proximité...);
  - la réalisation de parkings souterrains en lieu et place des parkings extérieurs ;
  - la mise en œuvre de tous les moyens incitatifs à l'usage du vélo (pistes sécurisées, accès faciles, Bicloo comme à Nantes ou Vélib comme à Paris) car les transports publics sont délaissés au profit de la voiture individuelle.

#### L'APNO (L1-LSO) :

- s'étonne :
- qu'un projet qualifié d'intérêt général, par la collectivité, soit porté par une société privée ;

Réponse LSOA :

Cette possibilité est prévue par le code de l'urbanisme (article L300-6) qui permet aux collectivités locales de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une opération d'aménagement

- qu'il ne soit fait aucune référence à une note d'incidence Loi sur l'eau, ni à un relevé d'espèces animales et végétales ;

Réponse LSOA :

Par un arrêté en date du 30 décembre 2019 portant décision d'examen au cas par cas en application de l'article R122-3 du code de l'environnement, ce projet est dispensé d'étude d'impact.

Cependant, le projet est soumis à déclaration « loi sur l'eau », ce dossier sera déposé en même temps que le dépôt du permis d'aménager.

Le site est situé en zone urbanisée, il n'entre dans le cadre d'aucun espace naturel protégé. Il ne présente pas de corridor écologique, ni de zone humide ou de boisement remarquable.

Il a été répertorié sur le site, par le promoteur, une importante population de tilleuls de gabarit important, et quelques sujets de gabarit moyen : érables, châtaignier, acacias, tamaris, peupliers et pins.

- estime que :
- l'élévation du niveau de crue mériterait d'être précisée pour éviter au projet d'empiéter sur le lit du Tanchet ;

Dossier T.A n° 20000038/44 du 03/03/2020

Réponse LSOA :

Une étude hydraulique du ruisseau de Tanchet a été réalisée en 2017. Ce document comporte les niveaux attendus par des crues décennales et centennales. Tous les éléments ont été transmis et pris en compte par le promoteur.

- en l'absence d'indication précise sur le nombre de places de stationnement en plein air et en sous-sol, il existe un risque d'empiètement sur les bords du Tanchet pour atteindre le nombre d'emplacements réglementaires nécessaires

Réponse LSOA :

Le nombre de places de stationnement sera précisé lors du dépôt des permis de construire et la Ville veillera, si des stationnements sont envisagés à proximité du Tanchet, à ce qu'un retrait suffisant vis-à-vis des abords du ruisseau de Tanchet soit respecté.

- il serait vertueux et « honnête » vis-à-vis des futurs propriétaires et de la planète, d'exiger l'application de la nouvelle réglementation RT2020, même si le permis de construire est déposé et accepté avant le 01/01/2021 ;

Réponse LSOA

Cet élément sera transmis au promoteur. Toutefois, la commune ne sera pas en mesure d'imposer une réglementation non entrée en vigueur et dont les textes d'application ne seraient pas encore publiés. En effet, l'application de la RT2020 a été repoussée à l'été 2021.

- il serait cohérent d'imposer le respect des 25% de surface plantée sur l'îlot 4, au même titre que sur les 3 autres îlots.

Réponse LSOA

Considérant l'aménagement de l'espace central et des cheminements plantés dont la gestion reviendra à la ville, cette disposition n'est pas prévue pour l'îlot 4 afin de permettre la réalisation d'un nombre de stationnement plus important sur cet îlot.

- demande que le frêne commun ne soit pas planté sur le site car cette espèce est atteinte par la chalarose qui détruit les arbres en quelques années.

Réponse LSOA

Cela sera précisé au promoteur et il lui sera demandé de planter une autre espèce

## **2.5- Analyse du commissaire enquêteur**

La participation du public est très faible, pour une ville de la taille des Sables d'Olonne, puisqu'elle ne concerne que 11 personnes dont 2 couples. Cela est vraisemblablement imputable au fait qu'il s'agit d'un site déjà urbanisé dont le très mauvais état actuel plaide en faveur de son réaménagement.

La position exprimée par ces personnes peut être classée comme suit, par thème :

- favorables ou sans objection : 3
- préservation du cadre de vie existant des riverains : 4
- demande d'information sur un équipement attendu : 1
- protection de l'environnement : 1
- opposition à la mise en compatibilité du PLU en raison du motif supposé : 1
- opposition au type d'aménagement projeté, qui est considéré dépassé : 1.

Une majorité est favorable au projet mais avec des réserves.

Page 7 | 8

Les Sables d'Olonne Agglomération – Enquête publique concernant une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU sur le territoire du Château d'Olonne aux Sables d'Olonne – Mémoire en réponse

## **2.6- Demande et questions du commissaire enquêteur**

Le porteur du projet est invité à répondre à chacune des observations et propositions formulées par le public, à mes demandes exprimées au chapitre 2 ci-dessus ainsi qu'à la question et à la remarque suivantes :

- **quelle est la réglementation existante ou, à défaut, celle que vous mettrez en œuvre pour assurer la non constructibilité et le non remblaiement de la partie du site située, en bordure du ruisseau du Tanchet, à une cote égale ou inférieure à hauteur estimée d'une crue centennale ?**

Réponse LSOA

Une étude hydraulique du ruisseau de Tanchet a été réalisée en 2017 et le rapport a été transmis au promoteur. Le dossier de déclaration de projet précise bien qu' *« en partie basse du terrain et proche du ruisseau de Tanchet, l'implantation des bâtiments se réalise en retrait. En privilégiant des espaces libres ou de stationnement sur cette zone, les crues éventuelles ne perturberont pas le fonctionnement des constructions »*.

Le projet prévoit que les bâtiments situés le plus proche du ruisseau de Tanchet seront édifiés sur pilotis.

Aucun remblai ne devrait être réalisé en dessous de la cote 14.5NGF environ (cote à préciser selon études).

- **il serait utile d'imposer une taille minimale des arbres à planter, afin d'éviter le choix de sujets trop jeunes qui mettront plusieurs années avant de participer réellement à la végétalisation du site**

Réponse LSOA :

La ville est soucieuse de l'aménagement paysager du futur site. Le parti pris du projet sera la préservation d'un site fortement végétalisé. Un plan de paysagement prévu à l'article UC13 devra être présenté et validé par la ville, il sera demandé de planter des arbres avec une taille minimale (taille à définir avec le service espaces verts) afin de créer un écran végétal et de garantir un aménagement paysager qualitatif.

Ce parti pris d'une préservation d'un site fortement végétalisé est par ailleurs rappelé du dossier de déclaration de projet et détaillé en pages 13 et 14.

Amel PECHEUL

Vice-Président

Les Sables d'Olonne Agglomération