

## DELIBERATION N° 37

**OBJET : LANCEMENT DE LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN  
COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME - SITE DE L'ANCIENNE CLINIQUE -  
SECTEUR CHATEAU D'OLONNE**

L'an deux mille dix-neuf, le huit juillet dix-huit heures trente, les membres du Conseil Municipal des Sables d'Olonne se sont réunis Salle Audubon, sise 60 Boulevard Pasteur aux Sables d'Olonne, suite à la convocation accompagnée d'une note de synthèse adressée le deux juillet deux mille dix-neuf (en application des dispositions des articles L.2121-12 et L.2121-13 du Code Général des Collectivités Territoriales).

**PRESENTS** : BALLE Pascale, BAUDUIN Michel, BELLE Jean-Marie, BENELLI Frédéric, BOUDIGOU Adeline, BOURDIN Laurence, BRANDET Claire, BROSSARD Catherine, CASSES Jean-Eudes, CHAPALAIN Jean-Pierre, CHARBONNIER Catherine, CHARTEAU Joseph, CHENECHAUD Frédéric, CHENECHAUD Nicolas, CODET Bernard, COMPARAT Annie, COUGNAUD Henri, DEJEAN Jean-François, DELPIERRE Christine, DURAND Claude, EPAUD Sylvie, GAYDA Catherine, GINO Corine, GROUSSEAU André, HECHT Gérard, HENNO Linda, HORDENNEAU Dominique, HOUSSAINT Patrick, JAUZELON Marie-Noëlle, LAURY Isabelle, LOPEZ Sophie, MAINGUENEAU Gérard, MASSON Jacques, MAUREL Mauricette, MEREL Chantal, MERLE Colette, MICHENAUD Catherine, MIGNON Laëtitia, MONGELLAZ Gérard, MOREAU Yannick, MOULY Gérard, PATHE Martine, PECHEUL Armel, PERON Loïc, RAIMBAUD Richard, REHAULT Marie-Françoise, ROBIN Evelyne, ROUMANEIX Nadine, RUCHAUD Daniel, VERMERIE Sophie, VIOLOT Caroline, VRIGNON Francine, YOU Michel.

**ABSENTS EXCUSES** : AUGRY Valérie donne pouvoir à CHARTEAU Joseph, BILLON Annick donne pouvoir à HECHT Gérard, BLANCHARD Alain donne pouvoir à MEREL Chantal, BROSSEAU Stéphane donne pouvoir à RUCHAUD Daniel, CHAIGNE Nicolas donne pouvoir à MERLE Colette, FOURNIERE Claude donne pouvoir à LOPEZ Sophie, JEGU Didier donne pouvoir à GROUSSEAU André, LADERRIERE Sophie donne pouvoir à DELPIERRE Christine, LANDAIS Jean-Noël donne pouvoir à PERON Loïc, LE SANN Jean-Yves donne pouvoir à JAUZELON Marie-Noëlle, MAESTRIPIERI Dominique donne pouvoir à COMPARAT Annie, PARISET Lionel donne pouvoir à PECHEUL Armel, PLANSON Didier donne pouvoir à CHAPALAIN Jean-Pierre, ROUSSEAU Lucette donne pouvoir à CHENECHAUD Nicolas, SILARI Nathalie donne pouvoir à DURAND Claude, THEBAULT Jean-Pierre donne pouvoir à MONGELLAZ Gérard.

**ABSENTS** : BOSSARD Françoise, CHENECHAUD Jean-Claude, DEVOIR Robert, LANDRIEAU Nicole, MALLOCHET Gérard, MARCHAND Bernard, MARTIN Françoise, MENERET Jean-Christophe, PETIT François, PINEAU Florence, QUINTARD-GALLENNE Nathalie, RABILLER Lucie.

-----  
En application des dispositions de l'article L.2121-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, Monsieur CHENECHAUD Frédéric a été nommé pour remplir les fonctions de secrétaire.

-----  
Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 81

Nombre de présents : 53

Nombre de votants : 69

## DELIBERATION N° 37

### OBJET : LANCEMENT DE LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME - SITE DE L'ANCIENNE CLINIQUE - SECTEUR CHATEAU D'OLONNE

Le site de l'ancienne clinique 3H, parcelle cadastrée 60 AM 97 située 159 avenue du Pas du Bois, en activité jusqu'en 2010, constitue à ce jour une friche urbaine avec un bâtiment délabré à l'entrée sud de la ville.

Ce site situé à l'angle de l'avenue du Pas du Bois et de l'avenue de Talmont, d'une contenance de 23 573 m<sup>2</sup>, présente un enjeu urbain significatif et il nécessite une revalorisation.

Les propriétaires du site susvisé ont conclu une promesse de vente avec groupe Primalys qui propose une opération d'aménagement prévoyant quatre ilots respectivement destinés à :

- une résidence intergénérationnelle,
- un équipement hôtelier,
- des locaux d'enseignement et/ou de formation,
- un équipement public (ilot à céder à la commune).

La mise en œuvre de ce projet revêt un caractère d'intérêt général en ce qu'il présente :

- la résorption d'une friche en entrée de ville,
- la résolution d'un problème de salubrité et de sécurité,
- l'optimisation foncière d'une parcelle située dans un secteur déjà urbanisé,
- la valorisation du quartier,
- une mixité des fonctions urbaines,
- une dimension sociale, de part la réponse à des besoins avérés sur le territoire (formations, logements pour personnes âgées et étudiants...).

Ce secteur est inscrit en zone US du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) du Château d'Olonne qui est destinée à recevoir uniquement des constructions et installations ayant un rapport avec les équipements publics ou d'intérêt collectif ou avec une activité hôtelière.

Le règlement de la zone US du P.L.U du Château d'Olonne ne permet pas la réalisation de la totalité du projet (en particulier la résidence intergénérationnelle), et ainsi une adaptation du zonage est nécessaire.

L'article L.300-6 du code de l'urbanisme prévoit que la procédure de déclaration de projet peut être utilisée en vue de réaliser un projet privé ou public de construction ou d'opération présentant un caractère d'intérêt général dont la réalisation ne nécessite pas de mesures d'expropriation.

Seule la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U peut permettre la modification du P.L.U du Château d'Olonne nécessaire à la mise en œuvre de l'opération.

Dans le cadre de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du P.L.U, l'autorité environnementale visée à l'article R.121-15 du code de l'urbanisme, doit être saisie d'une demande d'examen au cas par cas pour savoir si une évaluation environnementale est requise.

Par ailleurs, la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme prévoit la réalisation d'une réunion d'examen conjoint de l'Etat, de la Commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme,

Considérant que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme nécessite la réalisation d'une enquête publique pendant une durée d'un mois conformément à l'article L.153-55 du code de l'urbanisme,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-54 et suivants et L.300-6 relatifs à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'urbanisme de la commune du Château d'Olonne approuvé le 27 février 2008, révisé par deux procédures simplifiées en date du 24 février 2009, modifié le 27 avril 2011, le 29 mai 2012, le 26 février 2013, le 28 janvier 2014, le 23 février 2015, 26 octobre 2015 et le 23 avril 2018, mis à jour par arrêtés en date du 27 février 2014, du 08 décembre 2016 et du 22 novembre 2018,

Vu le projet d'aménagement proposé sur la parcelle 60 AM 97 par le groupe Primalys,

Vu l'incompatibilité entre le zonage existant du Plan Local d'Urbanisme et le projet proposé,

Vu l'avis favorable de la Commission Urbanisme en date du 26 juin 2019,

Après avis favorable de la Commission Urbanisme réunie le 26 juin 2019,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- d'engager une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme afin de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement sur la friche urbaine située à l'angle de l'avenue du Pas du Bois et de l'avenue de Talmont.
- d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à prendre toutes dispositions et signer tous documents se rapportant à cette procédure.

Fait et délibéré aux Sables d'Olonne  
Les jour, mois et an susdits  
Pour extrait conforme



**Yannick MOREAU**

Maire des Sables d'Olonne

*Nb : Conformément aux dispositions du code de justice administrative, le tribunal administratif de Nantes peut être saisi par voie de recours formé contre une délibération du conseil municipal dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui commencera à courir soit :*

- A compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;
- Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.