

Département de la Vendée



Enquête publique
du 12/04/2021 au 12/05/2021

**Relative au projet de modification n°4-11 du PLU
d'Olonne sur Mer commune des Sables d'Olonne**

Rapport d'enquête et conclusions motivées

Le Commissaire enquêteur : René Grelier

TABLE DES MATIERES

1	Les généralités	5
2	L'objet de l'enquête	5
3	Le cadre juridique	6
4	Les caractéristiques du projet :	6
4.1	L'accompagnement du renouvellement urbain sur l'avenue François Mitterrand	7
4.2	définition des règles de constructibilité du secteur de la Vannerie	8
4.3	Les évolutions du secteur de la Guérinière pour l'accueil d'une résidence seniors et d'une résidence travail.....	9
4.4	Ajustement du zonage avenue François Mitterrand.....	10
4.5	Suppression d'un emplacement réservé à l'Aurière	11
4.6	Des évolutions du règlement écrit	12
4.7	Des rectifications d'erreurs matérielles	12
4.7.1	Les zones de constructibilités accrue.....	12
4.7.2	Précision sur la destination de l'ER n°6	13
4.7.3	Des éléments manquants.....	13
4.7.4	La légende du zonage.....	13
5	La compatibilité vis-à-vis des documents de protection	14
6	La composition du dossier d'enquête	14
7	L'organisation et le déroulement de l'enquête	15
7.1	La désignation du commissaire enquêteur	15
7.2	Les modalités de l'enquête	15
7.3	L'information des Personnes Publiques Associées (PPA)	15
7.4	L'information du public	15
7.5	La clôture de l'enquête	16
8	Les observations du public	16
8.1	Observation n° 1 (Web) par Nelly Angebaud.....	16
8.2	Observation n° 2 (Web) par Nelly Angebaud11	17
8.3	Observation n° 3 (Web) par Michel Hermouet	17
8.4	Observation n° 4 (Email) déposée par Mme Lécuyer	17
8.5	Observation n° 5 (Web) déposée par Marc TAILLEFER	17
8.6	Observation n° 6 (Web) par personne restée anonyme	17
8.7	Observation n° 7 (Web)	17
8.8	Observation n° 8 (Web) déposée par Mme et M Mandin	18
8.9	Observation n° 9 (Web) par M Philippe Petit	18

8.10	Observation n° 10 (Web) déposée par Jean Paul MICAL	18
8.11	Observation n° 11 (Web) déposée par Francis Picard	18
8.12	Observation n° 12 (Web) déposée par Gérard Tardy	19
8.13	Observation n° 13 (Web) déposée par M Fau.....	19
8.14	Observation n° 14 (Web) déposée par une personne Anonyme	19
8.15	Observation n° 15 (Web) déposée par Isabelle Dupire	19
8.16	Observation n° 16 (Web) déposée par Pascale LECONTE	20
8.17	Observation n° 17 (Web) déposée par Nelly Angebaud	20
8.18	Observation n° 18 (Web) déposée par DAVID BAES	20
8.19	Observation n° 19 (Web).....	21
8.20	Observation n° 20 (Web) déposée par Claude VASSEUR	21
8.21	Observation n° 21 (Web) déposée par 36 riverains du Sud de l'avenue François Mitterrand	21
8.22	Observation n° 22 (Web) déposée Par personne Anonyme	22
8.23	Observation n° 23 (Web) déposée par Isabelle Dupire	22
8.24	Observation n° 24 (Web) déposée par personne Anonyme.....	22
8.25	Observation n° 25 (Web) déposée par Éric HUBERT	22
8.26	Observation n° 26 (Web) déposée Par Didier TARRAL.....	23
8.27	Observation anonyme n° 27 (Web)	24
8.28	Observation n° 28 (Web) déposée Madame SIRE	24
8.29	Observation n° 29 (Web) par DAVID BAES.....	24
8.30	Observation n° 30 (Web) par Jean-Carol Lézé	24
8.31	Observation n° 31 (Web) par Patrick BAVAY	24
8.32	Observation n° 32 (Courrier) déposée par l'APNO	25
8.33	Observation n° 33 déposée par Jean-Carol Lézé	25
8.34	Observation n° 34 déposée par Mme Barraud.....	25
8.35	Observation n° 35 déposée Mme Clanché et M Hoffmann	25
9	Réponses des personnes publiques associées	25
10	Réponses du maître d'ouvrage et analyse du commissaire enquêteur... ..	26
10.1	Eléments de réponses aux observations et inquiétudes formulées portant sur des thématiques générales :.....	26
10.1.1	Articulation modification 4.11 et document de planification en cours d'élaboration ou de révision	26
10.1.2	Développement urbain et qualité du bâti.....	27
10.1.3	Préservation environnement, artificialisation des sols	27
10.1.4	Article UB.10 : R+1+A.....	27
10.1.5	Absence de lisibilité de l'impasse des Amarantes	27

10.2 Réponses aux observations et inquiétudes formulées sur les objets de la modification 4.11 :	28
10.2.1 Déroulement et communication de l'enquête publique.....	28
10.2.2 Objet n° 1 : Renouvellement urbain de l'Avenue Mitterrand	28
10.2.2.1 Renouvellement urbain de l'Avenue Mitterrand : hauteur.....	28
10.2.2.2 Programmation de logements sociaux.....	28
10.2.2.3 Les objectifs de l'OAP SUD	29
10.2.2.4 La hauteur des rez-de-chaussée dans l'OAP Sud.....	29
10.2.3 Objet n° 2 : OAP de la Vannerie.....	29
10.2.4 Objet n° 3 : OAP de la Guérinière.....	30
B. LES CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE MODIFICATION 4-11 DU PLU D'OLONNE SUR MER COMMUNE DES SABLES D'OLONNE A L'ISSUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE ORGANISEE DU 12/04/2021 AU 12/05/2021	31
1 L'enquête.....	31
2 Le Projet.....	31
3 Les conditions de forme.....	32
4 L'analyse du commissaire enquêteur	33
4.1 Accompagner le renouvellement urbain sur l'avenue François Mitterrand	33
4.2 Définir les règles de constructibilité à l'angle du Boulevard du Vendée Globe et de l'avenue Charles de Gaulle.....	34
4.3 Apporter des modifications au plan de zonage et OAP dans le secteur de la Guérinière pour permettre l'implantation d'une résidence sociale pour travailleurs	34
4.4 Harmoniser la zone à vocation économique sur l'avenue François Mitterrand au niveau du centre commercial Ylium	35
4.5 Supprimer l'emplacement n° 21 à l'Aurière.....	35
4.6 Apporter des ajustements complémentaires au règlement écrit.....	35
4.7 Rectifications d'erreurs matérielles	35
4.7.1 Zones de constructibilité accrue	35
4.7.2 Liste des emplacements réservés et précisions sur la destination de l'ER n°6	36
4.7.3 Des éléments manquants.....	36
4.7.4 La légende du zonage.....	36
5 L'avis du commissaire enquêteur	37

Table des illustrations

Figure 1. Le périmètre à droite, de l'une des 3 OAP, celle du centre de l'avenue.....	8
Figure 2: Le périmètre du zonage UBb et de l'OAP de la Vannerie	9
Figure 3: L'extension de la zone 1AUB au détriment de la zone 1AUEa pour l'accueil d'une résidence travail et d'une autre dédiée aux seniors	10
Figure 4: l'extension mineure de la zone UEb de 1300 m ² par le redressement de son périmètre	11
Figure 5: La parcelle n° 1372 intégrée dans son entier en zone UH avec la suppression de l'ER n° 21	12

A. RAPPORT D'ENQUETE

1 LES GENERALITES

Depuis le 1er janvier 2019, la Commune nouvelle des Sables d'Olonne s'est substituée aux communes historiques des Sables d'Olonne, du Château d'Olonne et d'Olonne-sur-Mer. La Commune nouvelle des Sables-d'Olonne se situe à l'ouest du département de la Vendée. Son territoire présente une superficie de 8 607 hectares. Elle accueillait 43 219 habitants au 1er janvier 2016 en additionnant la population des trois communes historiques. La Commune nouvelle est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du canton des Olonnes, approuvé le 20 février 2008, et par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes des Olonnes, approuvé le 28 février 2014. La Commune nouvelle des Sables d'Olonne envisage de faire évoluer le PLU d'Olonne-sur-Mer avec une procédure de Modification de droit commun. Elle reprend en cela le projet du conseil municipal d'Olonne sur Mer envisagé antérieurement. Mais c'est la Collectivité de Les Sables d'Olonne Agglomération (LSOA) qui porte le projet puisqu'elle détient la compétence urbanisme sur l'ensemble de son territoire depuis l'arrêté préfectoral du 24 décembre 2019

2 L'OBJET DE L'ENQUETE

Cette modification vise à faire évoluer les règlements graphique et écrit, ainsi qu'à créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Elle contient plusieurs objets. Les 3 principaux concernent l'avenue François Mitterrand, le secteur de la Vannerie et celui de la Guérinière.

Un renouvellement urbain est envisagé le long de cette avenue de manière à garantir une urbanisation de qualité dans sa section comprise entre le cœur historique d'Olonne au nord et le boulevard du Vendée-Globe au sud. C'est une section de l'ordre de 2.5 km linéaires qui est ainsi visée par ce projet.

La Vannerie est un secteur localisé à l'angle du boulevard du Vendée-Globe et de l'avenue Charles de Gaulle. Elle permet de marquer l'entrée de ville. Des règles de constructibilité spécifiques sont dans ce cas au cœur de la modification. Dans ces deux cas, les évolutions portent sur le zonage, le règlement écrit et la mise en place d'OAP.

L'implantation d'une résidence-travail pour de jeunes travailleurs et une autre pour des seniors sur une partie du secteur de la Guérinière est à l'origine des évolutions proposées. 90 logements en résidence service-travail et 60 en résidence seniors sont prévus. Un tel projet renforcera la mixité des fonctions à l'échelle du quartier. En matière de zonage, il s'agit d'ajuster la limite entre une zone 1AUEa et une zone 1AUB, celle-ci est étendue au détriment de celle-là.

Les autres objets se traduisent davantage par des ajustements que de véritables changements. Ils visent à faire évoluer le zonage avec des limites de zones urbaines ou de zones à urbaniser corrigées entre elles et ce sans ouverture à l'urbanisation. Un emplacement réservé qui n'a plus lieu d'être est également supprimé. Des OAP existantes connaissent quelques adaptations, de même que le règlement écrit. Enfin,

cette modification est mise à profit pour corriger des erreurs matérielles qui n'avaient pas été identifiées précédemment.

3 LE CADRE JURIDIQUE

La note de présentation qui accompagne ce projet expose dans des termes exhaustifs les conditions qui justifient le régime de la modification dont il relève. Ce que confirme le commissaire enquêteur comme le précise l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme. Si le maître d'ouvrage apporte des changements au règlement, aux orientations d'aménagement et de programmation ou au programme d'orientations et d'actions alors le régime de la modification est adapté. Ce projet n'entre pas dans le champ des conditions prévues par l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme qui prévoit la Révision du PLU dans les 3 cas suivants avec le maître d'ouvrage qui prévoirait :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. ».

En outre l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme précise que «Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

Par les évolutions qu'elle porte, notamment au niveau du point n°2 sur le secteur de la Vannerie, la présente procédure conduira bien à majorer de plus de 20 % les possibilités de construction. La procédure de Modification de droit commun, soumise à enquête publique, est bien la procédure qui convient préalablement à la mise en œuvre de ce projet. De même, conformément à l'article L.153-40 du CU le projet a bien été notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'ouverture de l'enquête publique.

4 LES CARACTERISTIQUES DU PROJET :

Ce projet conduit à des adaptations du règlement graphique et écrit mais aussi des OAP dont plusieurs sont créées. Les différents objets de cette modification ont un impact bien différent sur les changements recherchés par le maître d'ouvrage pour voir évoluer le territoire de la commune historique d'Olonne sur Mer.

4.1 L'ACCOMPAGNEMENT DU RENOUVELLEMENT URBAIN SUR L'AVENUE FRANÇOIS MITTERRAND

La souplesse de constructibilité offerte aujourd'hui par le PLU en cours n'autorise pas une orientation de l'urbanisation suffisante face à un marché immobilier très actif selon l'avis du porteur de projet. Son ambition est de mieux accompagner et de manière adaptée les formes urbaines de part et d'autre de l'avenue François Mitterrand. Cet axe est jugé très structurant et majeur pour ce territoire. Il fait la jonction entre le bourg historique d'Olonne-sur-Mer au Nord et le boulevard du Vendée-Globe au Sud. Une approche plus fine est donc jugée nécessaire.

Pour cette raison, l'avenue François Mitterrand a fait l'objet d'une étude urbaine. A partir d'un état des lieux et d'une identification des enjeux présentés dans le dossier d'enquête, des scénarios d'évolution ont été établis. Ces principes ont permis de définir les éléments à retenir pour mettre en place 3 OAP pour l'ensemble du linéaire. Il a été découpé en autant de secteurs distincts avec un au Nord, un autre au Centre et le troisième au Sud.

Le projet pour le 1er objet de cette modification consiste à conforter le secteur Nord au contact du cœur historique d'Olonne sur Mer et l'autre au Sud reliant le boulevard du Vendée-Globe et la zone commerciale. Au centre, en cohérence avec le tissu urbain existant, il est envisagé de limiter les hauteurs des bâtiments et d'éviter de nouvelles structures commerciales pour respecter celles déjà en place. Il est aussi prévu dans cette seconde OAP, du centre de l'avenue François Mitterrand, la suppression de zones de constructibilité accrue sous forme d'espace-tampon de 20 mètres de profondeur de part et d'autre de l'avenue. Les périmètres de ces 3 OAP sont repris sur les plans de zonage et le règlement écrit avec les articles 10 et 6 des zones UA et UB qui précisent les règles applicables.

Les OAP mentionnent également les conditions d'accès, de desserte ou de continuité douce de ces quartiers. Leur densité minimale d'habitat et leurs typologies figurent également, de même que le traitement paysager d'espaces verts notamment dans la frange de l'avenue. La confortation des secteurs Nord et Sud est définie comme un enjeu pour conduire à la valorisation de 2 entités que sont le centre du bourg d'Olonne sur mer et le secteur urbain et commercial porte d'entrée des Sables d'Olonne.

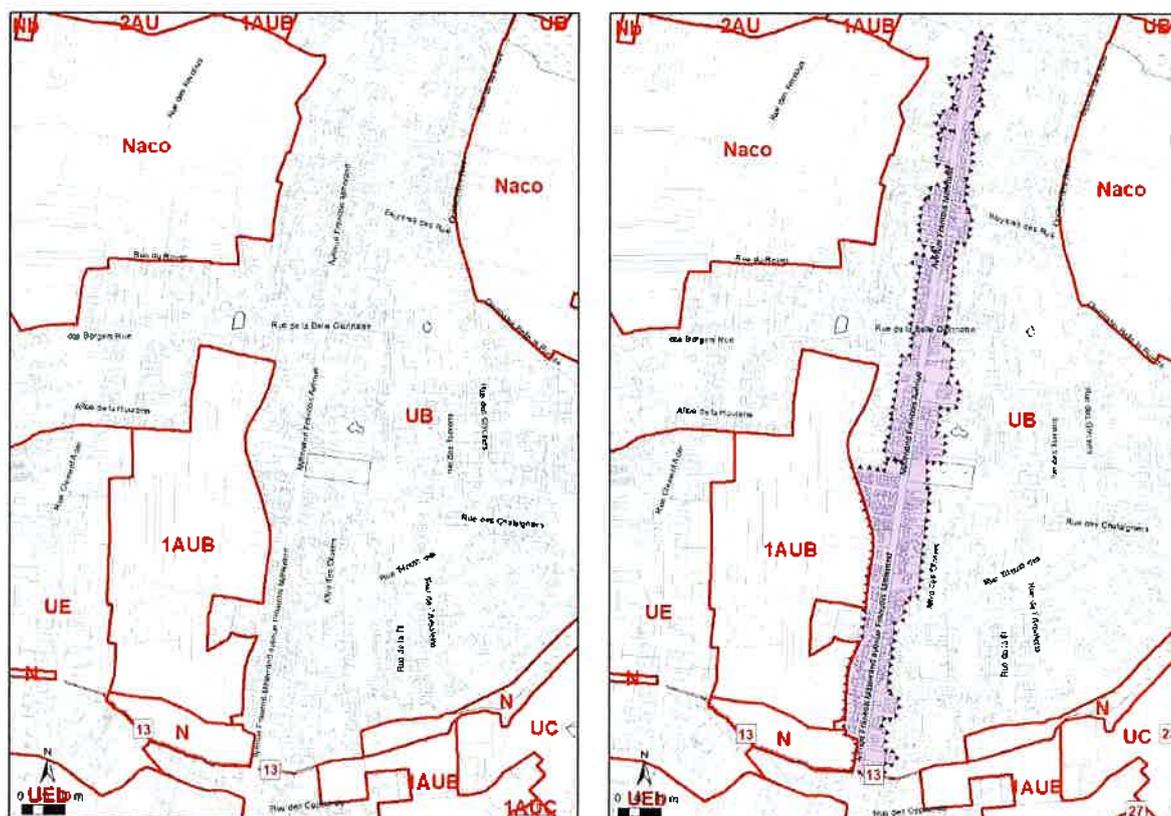


Figure 1. Le périmètre à droite, de l'une des 3 OAP, celle du centre de l'avenue

4.2 DEFINITION DES REGLES DE CONSTRUCTIBILITE DU SECTEUR DE LA VANNERIE

Au nord de l'îlot de la Vannerie des équipements publics dans le domaine de l'évènementiel sportif et culturel sont projetés. Ils conforteront une polarité du fait de la présence de l'hôpital à proximité immédiate. Dans cette perspective, de nouvelles règles de constructibilité sont envisagées afin de marquer l'entrée de ville par une urbanisation structurante, en relation et en adéquation avec le développement de l'îlot Nord de la Vannerie.

Deux éléments marquants sont relevés pour obtenir ce résultat avec d'une part l'importance d'un épannelage travaillé le long du boulevard du Vendée-Globe, et d'autre part l'émergence d'un édifice-signal au contact du giratoire de la Vannerie. Ce second objet de la modification N°4.11 du PLU cherche aussi à conserver l'ambiance végétale avec la préservation du boisement en place. Le document d'urbanisme en vigueur ne répond pas aux exigences d'un tel projet. Le périmètre est localisé en zone UB, dans laquelle la mixité des fonctions est autorisée avec des constructions aux hauteurs limitées.

Les changements projetés concernent le zonage avec la création d'une zone Ubb dédiée à ce site. Ce secteur fait l'objet d'une OAP qui définit l'usage, l'implantation et les hauteurs des constructions. Son urbanisation s'effectuera dans le cadre d'une opération d'ensemble. Cette OAP établit la hauteur des bâtiments, un plan d'épannelage est aussi produit afin de définir les volumes susceptibles d'être construits. Les mobilités douces et motorisées, l'ambiance et le traitement paysager en particulier sur les franges du site, la mixité fonctionnelle et sociale sont autant

d'aspects que contient l'OAP Ubb de la Vannerie. Le zonage et le règlement écrit du PLU s'enrichissent avec ce second objet pour traduire toutes les dimensions de l'urbanisation de ce secteur.

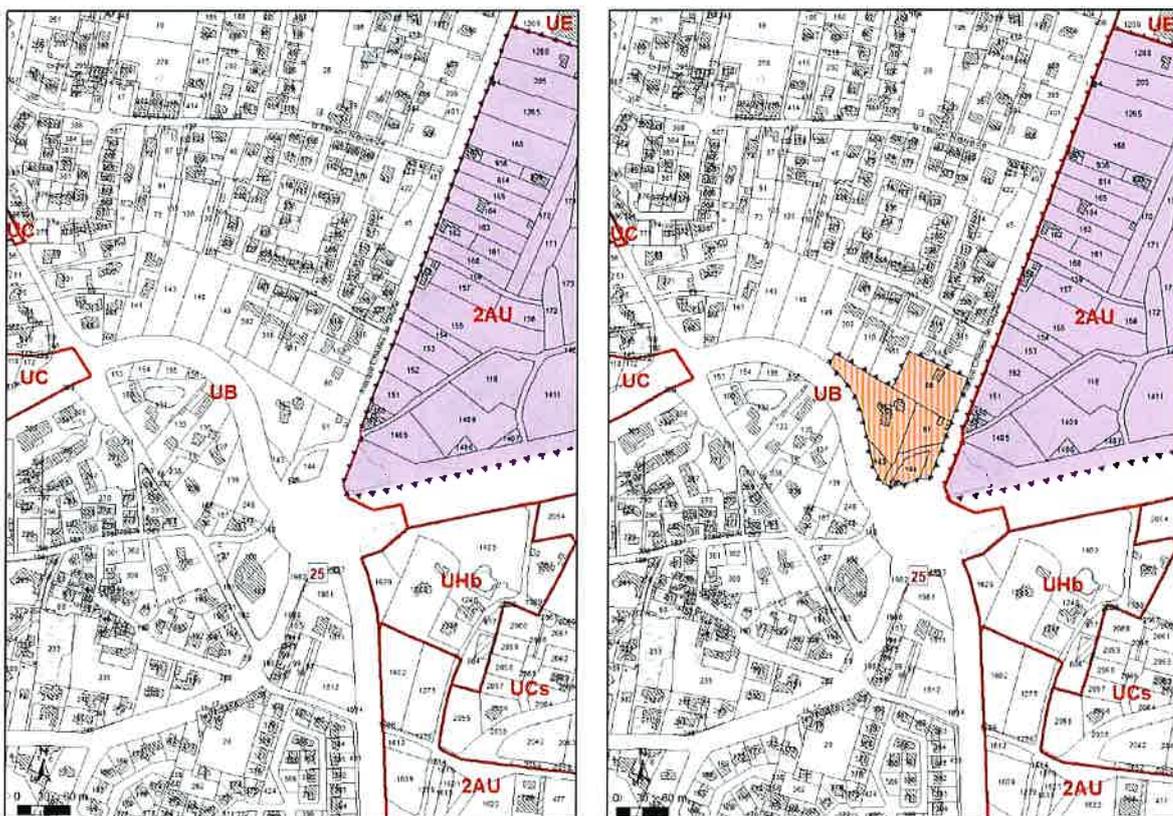


Figure 2: Le périmètre du zonage Ubb et de l'OAP de la Vannerie

4.3 LES EVOLUTIONS DU SECTEUR DE LA GUERINIÈRE POUR L'ACCUEIL D'UNE RESIDENCE SENIORS ET D'UNE RESIDENCE TRAVAIL

L'objet N°3 de la modification N°4 du PLU concerne le secteur de la Guérinière et comme les précédents objets des changements sont apportés dans le règlement écrit, le zonage et l'OAP. L'implantation d'une résidence-travail pour de jeunes travailleurs et une autre pour des seniors sur une partie de ce secteur est à l'origine des évolutions proposées. 90 logements en résidence service-travail et 60 en résidence seniors sont prévus. Un tel projet renforcera la mixité des fonctions à l'échelle du quartier. En matière de zonage, il s'agit d'ajuster la limite entre une zone 1AUEa et une zone 1AUB, celle-ci est étendue au détriment de celle-là.

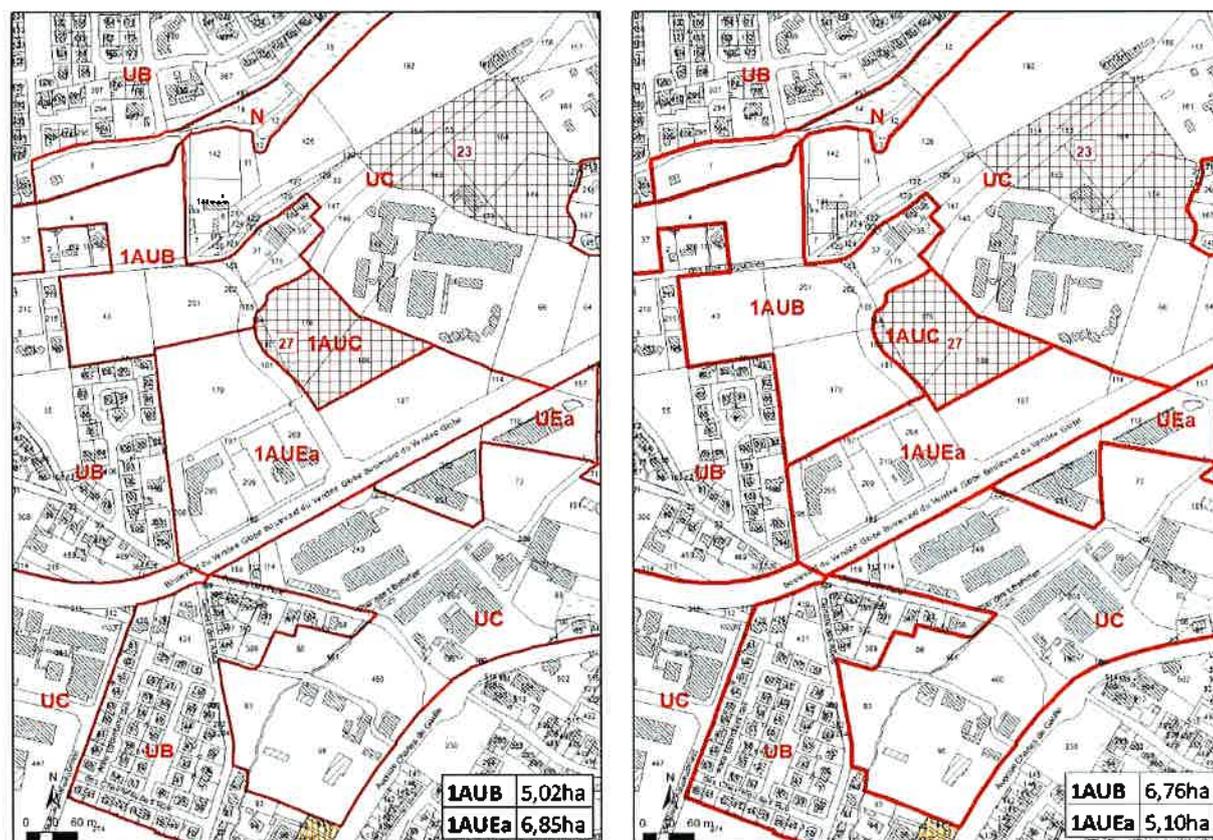


Figure 3: L'extension de la zone 1AUB au détriment de la zone 1AUEa pour l'accueil d'une résidence travail et d'une autre dédiée aux seniors

L'article 9 des dispositions générales du règlement écrit demande que toutes les opérations portant sur 10 logements et plus respectent, un minimum de 25% de logements aidés. Ce même article précise la décomposition attendue au niveau des logements aidés avec 20% de logements sociaux et 5% de logements en accession très sociale à la propriété (PSLA). Or, dans le cadre de l'opération envisagée sur la Guérinière, la programmation sera différente. Un minimum de 50% de logements sociaux de type résidence service-travail est prévu avec en majorité de petits logements de type T1 et T2. Les règles actuelles, sont donc à adapter afin de permettre la mise en œuvre de ce projet, tant sur la question des logements aidés que sur celle de leurs typologies de taille. Les secteurs pavillonnaires et les secteurs d'activités, mais aussi la bande boisée de 20 m située en frange ouest de l'OAP, sont réajustés pour tenir compte de la nouvelle programmation.

4.4 AJUSTEMENT DU ZONAGE AVENUE FRANÇOIS MITTERRAND

Il s'agit de déplacer la limite entre une zone Ub et une zone UEb, pour harmoniser la zone à vocation économique sur l'avenue François Mitterrand. L'évolution porte exclusivement sur le zonage. Cet objet N°4 n'a qu'une incidence mineure de 1300 m² au profit de la zone UEb dont le périmètre est redressé.

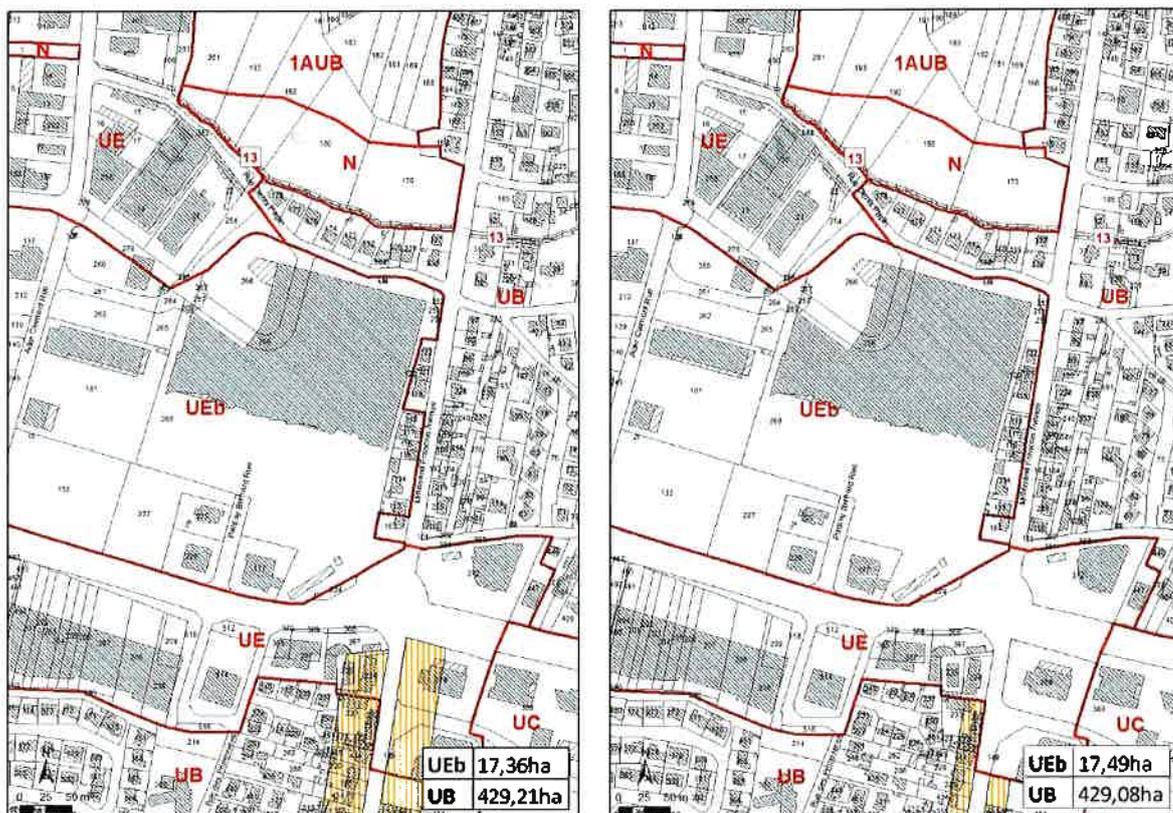


Figure 4: l'extension mineure de la zone UEB de 1300 m² par le redressement de son périmètre

4.5 SUPPRESSION D'UN EMPLACEMENT RESERVE A L'AURIERE

A l'Aurière, un emplacement réservé n°21 « Aire de dépôts de conteneurs de l'Aurière » est identifié dans le PLU en vigueur. Le circuit de collecte d'ordures ménagères n'intègre pas ce site selon la Communauté d'Agglomération qui est le maître d'ouvrage de ce service. L'emplacement réservé N° 21 n'a donc pas de raison d'être, ce qui fonde l'objet N°5 de cette modification du PLU: Sa suppression conduit à ajuster la limite entre la zone UV, zone urbaine de type village et la zone UH, zone urbaine peu équipée. Par cohérence globale, il s'agit de procéder à cette évolution non seulement pour la partie de la parcelle initialement concernée par l'emplacement réservé, mais pour l'ensemble.

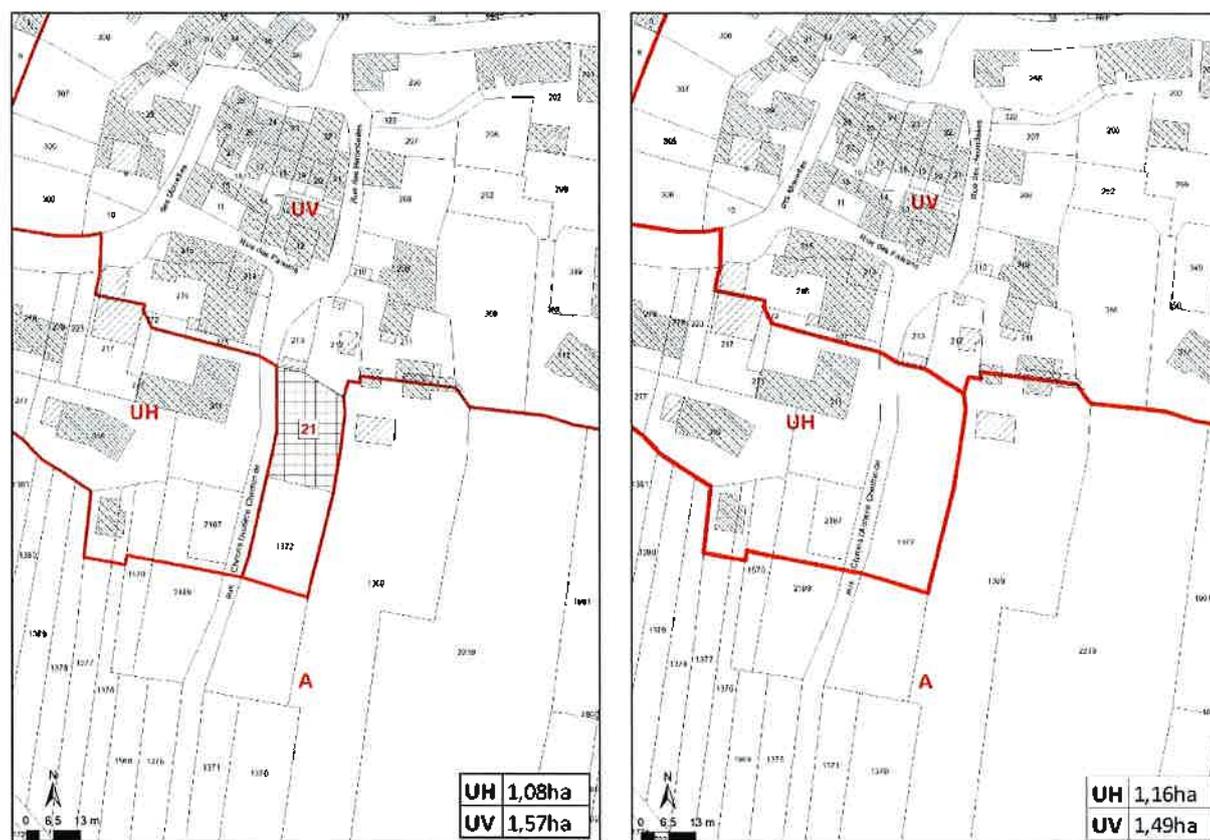


Figure 5: La parcelle n° 1372 intégrée dans son entier en zone UH avec la suppression de l'ER n° 21

4.6 DES EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT

Les évolutions du règlement écrit liées aux différents objets sont présentées dans le document d'enquête dans leurs parties respectives. Un tableau de synthèse recense toutes les modifications et suppressions par zone et articles. L'un d'eux est concerné en dispositions générales du règlement écrit, les 3, 6, 10 et 12 en zone UA ; les 3, 6, 7, 10, 12 et 13 en UB ainsi que le 11 en N. Dans le règlement écrit joint au dossier les changements apportés sont bien matérialisés en rouge dans le texte pour les ajouts et en rouge barré pour les suppressions. Tous ces changements prennent en compte les retours d'expérience de l'instruction des projets d'urbanisme conduits dans un passé récent. Ils traduisent aussi des adaptations recherchés dans divers domaines comme par exemple la meilleure compréhension d'un texte, des règles de desserte des habitations, leur implantation, le stationnement, l'agencement des espaces verts ou l'actualisation juridique d'une disposition.

4.7 DES RECTIFICATIONS D'ERREURS MATERIELLES

4.7.1 Les zones de constructibilités accrue

Une zone de constructibilité accrue existe dans le PLU d'Olonne-sur-Mer. L'articulation entre la représentation graphique de cette zone avec le règlement écrit présente plusieurs erreurs. Pour sa part, le zonage affiche des zones de constructibilité accrue de 40 m de profondeur de part et d'autre de certaines sections comprises entre le boulevard du Vendée-Globe et la limite de la commune historique des Sables-d'Olonne, au niveau des avenues du Général de Gaulle et François

Mitterrand. Ces zones de constructibilité accrue concernent essentiellement des zones UB, et partiellement une zone UE.

De son côté, le règlement écrit mentionne une profondeur de 20 m. En outre, cette règle est mentionnée uniquement dans le règlement écrit de la zone UB pas dans celui de la zone UE. De plus, il porte sur l'ensemble du linéaire de l'avenue François Mitterrand, ce qui inclut également la section localisée entre le boulevard du Vendée-Globe et le cœur historique d'Olonne-sur-Mer et sur l'ensemble du linéaire de l'avenue du Général de Gaulle au sud du boulevard du Vendée-Globe, alors que le zonage n'en retient qu'une partie.

Avec cette modification 4-11 du PLU, il s'agit, au Sud du boulevard du Vendée-Globe, de garder en zone de constructibilité accrue uniquement les sections qui figurent dans le zonage UB. Sur ces sections maintenues en zone de constructibilité accrue, il s'agit parallèlement de réduire la profondeur de la zone de constructibilité accrue à 20 m, en adéquation avec le règlement écrit. Au nord du boulevard du Vendée-Globe, il s'agit de supprimer toute mention à une zone de constructibilité accrue dans le règlement écrit, en adéquation avec le zonage et avec les choix effectués dans les OAP exposées dans l'objet N°1 de cette modification.

4.7.2 Précision sur la destination de l'ER n° 6

Au-delà de la mise à jour de la liste liée à la suppression de l'emplacement réservé n°21 traité avec l'objet n°5 de cette modification, une erreur matérielle est soumise à correction. Il s'agit de la destination de l'emplacement réservé n°6. Il devrait être consacré à la construction de logements aidés et non pas à celle de logements sociaux. De plus sa localisation n'est pas rue de la Corde mais rue des Douaniers.

4.7.3 Des éléments manquants

Lors de l'édition des plans de zonage rectifiés, à l'issue des procédures des Révisions allégées précédentes 4-9 et 4-10, plusieurs éléments figurant sur les plans de zonage n'ont pas été repris. Il s'agit de bâtiments identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme. Cette absence constitue une erreur matérielle manifeste. Il est donc prévu de réintégrer ces éléments sur le plan de zonage, dans le cadre de la présente Modification.

4.7.4 La légende du zonage

La légende du zonage fait toujours mention du «L 123.1.5 alinéa 7 du code de l'urbanisme ». Un zonage qui concerne l'inventaire des surfaces en eau protégées. Sa légende renvoie au même libellé concernant l'identification des éléments paysagers protégés.

Il s'agit de rectifier cette erreur matérielle, qui n'a pas suivi l'évolution du règlement écrit. Une évolution apportée lors de la Modification 4-6 approuvée le 18 avril 2016. Plutôt qu'un renvoi à l'article L 123.1.5 alinéa 7, il convient de le faire à l'article L151-23.

5 LA COMPATIBILITE VIS-A-VIS DES DOCUMENTS DE PROTECTION

Le territoire de la Commune historique d'Olonne-sur-Mer est concerné par un patrimoine naturel particulièrement riche, attesté par plusieurs inventaires : sites Natura 2000, Aire de Protection de Biotope et ZNIEFF. Une carte dans la notice explicative localise les cinq secteurs concernés par la Modification 4-11 pour montrer qu'aucun d'entre eux n'est concerné par ces zonages de protection environnementale.

Dans ces conditions, cette procédure de modification n'est pas soumise à Evaluation environnementale car elle ne génère pas d'incidences notables sur l'environnement et ni sur la santé humaine. Un dossier d'examen au cas par cas a été néanmoins adressé à l'Autorité environnementale par le porteur du projet. Dans sa décision n°2019DKPDL135 / 2019-4155 du 3 septembre 2019, la Mission Régionale de Agence de l'environnement conclut que «la modification n°4-11 du PLU de la commune déléguée d'Olonne-sur-Mer n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et ni sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE de 27 juin 2001 relatives à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement». A cet égard, la MRAe décide que «la modification n°4-11 du PLU de la commune nouvelle des Sables-d'Olonne n'est pas soumise à évaluation environnementale». L'intégralité de l'avis de la MRAe figure en annexe du dossier d'enquête.

6 LA COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Le projet de modification n°4-11 du PLU de la commune historique d'Olonne sur Mer disposait dans le dossier d'enquête des pièces suivantes :

1. Le registre des observations
2. La notice explicative
3. Une fiche par Orientation d'Aménagement et de Programmation
4. Le plan de zonage du PLU d'Olonne sur Mer dans son ensemble
5. Le règlement écrit modifié dans son intégralité
6. Le courrier type adressé aux personnes Publiques Associées (PPA)
7. La liste des PPA consultées
8. Les 2 délibérations du conseil municipal d'Olonne sur Mer des 2 juillet et 15 octobre 2018 fixant les objets de cette modification 4-11 du PLU de son territoire
9. La délibération du conseil communautaire de l'Agglomération des Sables d'Olonne Agglomération du 31 janvier 2020 de poursuivre la procédure de modification engagée par la commune d'Olonne sur Mer
10. L'arrêté du Président de Les Sables d'Olonne Agglomération (LSOA) du 18 mars 2021 organisant l'enquête
11. La décision du Président Tribunal Administratif de Nantes du 25 février 2021 désignant le commissaire enquêteur
12. La liste des 10 Personnes Publiques Associées auxquelles cette modification a été notifiée
13. La 1ère publicité de l'avis d'enquête dans les journaux Ouest-France et celui des Sables d'Olonne

7 L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

7.1 LA DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le Président du Tribunal Administratif de Nantes, dans sa décision du 25 février 2021 N° E21000024/85 a désigné René Grelier, commissaire enquêteur. Cette désignation répondait à la demande du maître d'ouvrage de ce projet, le Président de LSOA, afin de pouvoir procéder à l'enquête publique préalable à la modification n° 4-11 du PLU de la commune historique d'Olonne sur Mer. L'agglomération détient la compétence Urbanisation depuis le 21 décembre 2019.

7.2 LES MODALITES DE L'ENQUETE

Après sa désignation, des contacts ont été pris entre le commissaire enquêteur et le service urbanisme de la LSOA assurant la mise en place de l'enquête. Une rencontre a aussi eu lieu le mardi 30 mars 2021 à la mairie annexe d'Olonne sur Mer en présence de l'équipe urbanisme et de M Nicolas Sénéchaud adjoint au maire des Sables d'Olonne en charge de l'urbanisme. Ce contact a permis d'aborder les principaux objets et enjeux de ce projet.

Le contenu du dossier présenté à l'enquête disposait, selon le commissaire enquêteur, d'informations suffisantes à sa bonne compréhension. L'organisation matérielle de l'enquête a conduit à fixer son ouverture le lundi 12 avril 2021 et sa clôture le mercredi 12 mai 2021, soit une durée de 31 jours consécutifs. A tenir par le commissaire enquêteur, 3 dates de permanences ont été arrêtées :

- Le lundi 12 avril de 8 h 30 à 12 h 00 à l'Hôtel de Ville des Sables d'Olonne
- Le lundi 26 avril de 8 h 30 à 12 h 00 à la Mairie annexe de la Jarrie
- Le mercredi 12 mai 2021 de 13 h 30 à 17 h 30 à l'Hôtel de ville des Sables d'Olonne

Les modalités d'organisation de l'enquête publique ont été rendues exécutoires par l'arrêté du Président de LSOA en date du 18 mars 2021.

7.3 L'INFORMATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

Le projet de modification n° 4- 11 du PLU de la commune historique d'Olonne sur Mer a bien été notifié aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête. Le dossier d'enquête contenait la liste des 10 personnes publiques associées sollicitées par le maître d'ouvrage. Le commissaire enquêteur considère que les termes de l'article L.153-40 et notamment ses délais et les PPA à solliciter ont été respectés.

7.4 L'INFORMATION DU PUBLIC

Conformément aux dispositions de l'article R. 123-11 du code de l'environnement, un avis au public a fait connaître l'ouverture de l'enquête. Il était conforme aux dispositions de l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage mentionné à l'article R. 123-11 du code de l'environnement. Il a été publié plus de quinze jours avant son ouverture, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux habilités en matière d'annonces légales dans le département de la Vendée. Il s'agit du quotidien Ouest France et de l'hebdomadaire le Journal des Sables, le 24 mars 2021 pour le 1er et le 25 mars 2021 pour le second

avec la 1ère parution. Pour la 2ème les 16 et 15 avril 2021. Le dossier d'enquête contenait également le texte de l'annonce légale publié par les 2 journaux.

Il a aussi été procédé à un affichage de cet avis 15 jours avant le début de l'enquête et durant toute la période de celle-ci. Cet affichage a eu lieu en mairie et sur les sites concernés par le projet de modification. Un relevé photographique a été remis au commissaire enquêteur. Il atteste selon lui d'une diffusion suffisante et pertinente. Les sites Internet de la ville des Sables d'Olonne et de la LSOA ont aussi relayé cette information et rendu l'ensemble du dossier d'enquête également accessible. Il en était de même avec le site dédié à cette enquête et son registre des observations dématérialisé.

Était aussi donnée la possibilité de communiquer par mail avec le commissaire enquêteur à l'adresse suivante : enquetepublique.plu@lsoagglo.fr ou sur le site du registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/2404>. Le commissaire enquêteur considère ainsi que les conditions d'information du public ont été très bien remplies.

7.5 LA CLOTURE DE L'ENQUETE

Les résultats de la fréquentation ont conduit le commissaire enquêteur à recueillir 35 observations regroupées dans le registre dématérialisé. A noter que 8 sont identifiées sous le même n° 19. Par ailleurs 36 personnes ont apposé leur signature pour l'observation n° 21 et 35 pour celle du n° 25. Plus de 112 personnes se sont ainsi exprimées par écrit dans le cadre de cette enquête. Des visites durant les permanences du commissaire enquêteur ont aussi eu lieu pour recueillir des informations avec dépôt ultérieur d'observations pour certaines seulement. La fréquentation du site web dédié à cette modification 4-11 du PLU d'Olonne sur Mer a fait l'objet de 1116 consultations et de 476 téléchargements dont 110 pour la notice du dossier, 72 pour le règlement, 123 pour les plans, 113 pour les OAP et 61 pour les pièces administratives.

Le contenu des observations portent sur les conditions d'application de l'article 10 de la zone UB du règlement écrit. Elles ont suscité des commentaires à 15 reprises auxquelles il convient d'ajouter ceux de 71 signataires des 2 observations déposées par le groupe de personnes du secteur Sud de l'avenue François Mitterrand et par celui de l'Allée des Magnolias. A 10 reprises le développement urbain a été évoqué pour le considérer comme excessif. La publicité de l'enquête ou la qualité du dossier ont été traités une dizaine de fois comme l'OAP de l'avenue François Mitterrand. Les OAP de la Guérinière et de la Vannerie ont aussi attiré des remarques à 5 reprises en y ajoutant le groupe de 35 signataires. La mixité sociale liée à l'urbanisation a fait également l'objet d'observations et les 2 groupes de personnes qui se sont exprimés séparément attendent une concertation avec les responsables territoriaux dans de brefs délais.

8 LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

8.1 OBSERVATION N° 1 (WEB) PAR NELLY ANGEBAUD

Cette observation entre partiellement dans le champ de ce projet de modification n° 4-11, car l'article UB 10 du règlement, s'il subit des changements, ceux-ci ne concernent pas la hauteur des constructions et en particulier dans le secteur de la

rue Benjamin-Rabier. Pour autant la question soulevée traduit de réelles inquiétudes. Le commissaire enquêteur demande au maître d'ouvrage si la situation des riverains d'un projet de construction est prise en compte pour éviter ou réduire le "trouble" de perte d'intimité comme l'évoque l'auteur de cette observation?

8.2 OBSERVATION N° 2 (WEB) PAR NELLY ANGEBAUD 11

Doublon avec l'observation n° 1

8.3 OBSERVATION N° 3 (WEB) PAR MICHEL HERMOUET

Doublon avec les observations n° 1 et 2

8.4 OBSERVATION N° 4 (EMAIL) DEPOSEE PAR MME LECUYER

Mme Lécuyer a réservé un appartement Vendu en l'Etat Futur d'Achèvement des travaux à la résidence de la Pinède à l'angle des rues Capucines et Tabarly. Elle se dit donc concernée par la modification du zonage du secteur de la Guérinière et surtout par le projet de résidence service-travail. Elle considère que la donne initiale qui l'a conduite à cette réservation est modifiée et elle subira notamment des nuisances sonores que ce nouvel environnement va générer. Elle s'oppose donc à ce projet porté par l'un des objets de cette modification n° 4-11 du PLU. Le commissaire enquêteur note que le maître d'ouvrage vise, avec ces changements, à renforcer la mixité des fonctions à l'échelle de ce quartier. Il lui demande sa perception des évolutions envisagées sur leur prévisibilité et le vivre ensemble.

8.5 OBSERVATION N° 5 (WEB) DEPOSEE PAR MARC TAILLEFER

Mme et M Taillefer confortent les arguments des 3 observations 1, 2 et 3 en précisant qu'en zone pavillonnaire les constructions avec R+1+attique doivent rester l'exception plutôt que la règle. L'attique pourra être autorisé à condition qu'il n'y ait pas de riverains avec jardins privatifs contigus, afin de ne pas créer un trouble de voisinage tel que la perte d'intimité. " Ils ajoutent vouloir qu'un soin particulier soit apporter à l'esthétique de tout projet afin qu'il s'intègre parfaitement dans le tissu pavillonnaire existant. Ils soulignent les dérives esthétiques et nuisances de voisinage" des Constructions Réalités (immeubles collectifs en forme de Hangars au milieu de jolis pavillons arborés) avenue Charles de Gaulle à Olonne sur Mer. Cette observation concerne elle aussi les conditions dans lesquelles est mise en œuvre la réglementation et le commissaire enquêteur demande au maître d'ouvrage de fournir des précisions sur sa perception faces aux inquiétudes voire aux critiques exprimées.

8.6 OBSERVATION N° 6 (WEB) PAR PERSONNE RESTEE ANONYME

Cette observation anonyme reprend les mêmes arguments que celle enregistrée sous le n°1.

8.7 OBSERVATION N° 7 (WEB)

Ce texte rédigé par le commissaire enquêteur cite le passage de 5 personnes qui ont surtout voulu bénéficier d'informations sur des sujets différents. Certaines d'entre elles ont aussi ultérieurement déposé des observations. Cette observation est

identifiée dans le registre dématérialisé sous le n° 7 et elle n'appelle pas de commentaire ni avis.

8.8 OBSERVATION N° 8 (WEB) DEPOSEE PAR MME ET M MANDIN

Mme et M Mandin sont domiciliés Impasse des Amarantes et ils soulignent les difficultés qui sont les leurs pour sortir et entrer dans leur impasse qui donnent sur l'avenue François Mitterrand. Elles sont liées à l'absence de visibilité quasi totale quand des véhicules sont stationnés de part et d'autre de leur impasse sur le trottoir de l'avenue. Des situations dangereuses sont ainsi constatées. Ils demandent au maître d'ouvrage d'interdire le stationnement de part et d'autre de l'impasse des Amarantes afin d'en sécuriser l'accès et la sortie. Ils mentionnent aussi que 4 maisons sont situées dans cette impasse mais un lotissement qui se termine portera ce nombre à 12. Le commissaire enquêteur demande au porteur de projet de faire part de son analyse de cette situation et des initiatives qu'il pourrait prendre.

8.9 OBSERVATION N° 9 (WEB) PAR M PHILIPPE PETIT

M Philippe Petit s'exprime en tant que promoteur immobilier pour demander des modifications sur la hauteur des logements dans le périmètre de l'OAP sud Avenue François Mitterrand. Il relève en particulier, dans le schéma de traduction réglementaire, le logement collectif ou intermédiaire qu'une couleur fait ressortir et dont la hauteur retenue est R+1+Attique. Il considère que la règle qui impose une hauteur minimale de 3 m pour le RDC afin de permettre la mixité fonctionnelle entre logement et commerce est à revoir. Car dans dans ces conditions, il affirme qu'il est impossible d'avoir avec un R+1+A et une toiture en tuiles. Il demande que pour cet îlot, réservé au logement, d'autoriser une hauteur supérieur à 10 m au point le plus élevé ou de donner la possibilité d'un RDC à 2.70 m. Il considère enfin que la hauteur de 3 m ne sera jamais utilisée pour un logement car inadapté sur le plan thermique. Le commissaire enquêteur demande au maître d'ouvrage de se prononcer sur cet argumentaire et de lui indiquer les adaptations éventuelles qu'il envisage.

8.10 OBSERVATION N° 10 (WEB) DEPOSEE PAR JEAN PAUL MICAL

M Mical exprime une opinion générale sur l'urbanisme de la ville, ville qu'il considère de plus en plus bétonnée. Pourquoi construire encore des immeubles inesthétiques avec des infrastructures routières inadaptées à la densité du trafic croissant? Le commissaire enquêteur identifie avec cette observation le gel attendu du développement urbain et une amélioration de la qualité du bâti. Il demande au porteur du projet de cette modification sa perception des choses face à de telles critiques.

8.11 OBSERVATION N° 11 (WEB) DEPOSEE PAR FRANCIS PICARD

M Picard est riverain de la Vannerie occupant une zone pavillonnaire. Il conteste la construction d'immeubles dans son voisinage immédiat, qui du fait de leur hauteur de R+2 à R+5, donneront la vue sur des habitations individuelles. Pour lui cette OAP affectera ainsi la qualité de vie des occupants de son quartier contrairement aux objectifs annoncés. De ce fait, il prône la remise en cause des hauts immeubles y compris pour le signal d'entrée de la ville des Sables d'Olonne. Le commissaire enquêteur demande au maître d'ouvrage si des initiatives sont prévues de sa part pour atténuer la crainte des riverains. Ils verront le quartier se densifier avec des

habitations dont la hauteur pourrait par exemple être limitée en périphérie de la nouvelle zone urbanisée.

8.12 OBSERVATION N° 12 (WEB) DEPOSEE PAR GERARD TARDY

Mme et M Tardy reprennent les mêmes arguments que ceux qui se rattachent à l'observation n°1 avec l'article UB10 du règlement du PLU. Ils souhaitent eux aussi en zones pavillonnaires que le R+1+attique, qui est la règle en vigueur à ce jour, reste l'exception. L'attique pourra être autorisé dans la mesure où il n'y a pas de riverains avec un jardin privatif contigu, afin de ne pas créer un trouble de voisinage avec la perte d'intimité.

8.13 OBSERVATION N° 13 (WEB) DEPOSEE PAR M FAU

M Fau exprime surtout sa déception à l'égard du porteur de projet. La manière d'informer avec l'avis affiché sur site est contesté. Il interroge aussi sur comment construire encore alors que des gens vivent et travaillent sur l'avenue François Mitterrand ? Le commissaire enquêteur souhaite connaître l'avis du porteur de projet face à une telle opinion.

8.14 OBSERVATION N° 14 (WEB) DEPOSEE PAR UNE PERSONNE ANONYME

L'auteur de cette observation reste anonyme et s'affiche comme un jeune soucieux de la préservation de la nature. Il écrit ne pas voir ce qui pourrait aller dans ce sens avec les objectifs d'augmentation de la population. Il cite pêle-mêle la destruction de zones naturelles, l'artificialisation des sols, le toujours plus en matière économique, la circulation routière saturée ou encore son incrédulité à l'égard du plan forêt 2050. Le commissaire enquêteur perçoit une critique en règle et l'absence de propositions susceptibles de faire évoluer le contenu de cette modification n° 4-11 du PLU et souhaite connaître l'avis du maître d'ouvrage.

8.15 OBSERVATION N° 15 (WEB) DEPOSEE PAR ISABELLE DUPIRE

Mme Dupire procède à une analyse des évolutions de son quartier, face au magasin Leclerc, en tirant de la note de présentation de ce projet de modification du PLU des éléments qui la conduisent à craindre une remise en cause de l'existant. La modification permettrait en lieu et place de son quartier d'édifier des logements collectifs R+1+A sur la base d'une densité de 39 logts/ha et avec des commerces en rez-de-chaussée. Elle relève page 21 de la note de présentation que son secteur mute. Il viendrait conforter la zone commerciale actuellement en dissonance avec le centre du même nom. Pour elle construire du R+1+A créerait une nouvelle dissonance avec les maisons pavillonnaires. Elle relève un exemple de ce qu'elle ne veut pas voir avec une construction récente en bordure de l'avenue François Mitterrand qui génère pour elle disharmonie et hétérogénéité.

Elle souligne aussi que dans ce secteur 920 logements individuels et collectifs s'y concentrent aux Moinardes, rue des Capucines et à la Guérinière. Elle juge considérable la part de 15% d'augmentation de la population de la commune historique d'Olonne sur Mer en voie d'être constatée avec les 2300 personnes supplémentaires ainsi accueillies. Elle exprime aussi sa perplexité quant à la capacité des infrastructures routières d'absorber le trafic routier supplémentaire car déjà trop

dense. Elle considère enfin que cette modification met en échec les ambitions affichées du futur PLUi. La nouvelle planification urbaine prône un point d'équilibre entre la production de logements nécessaires à la ville et la préservation de l'espace naturel.

Elle demande en résumé que le R+1+A, qui est la règle en vigueur à ce jour en zone UB article 10, reste l'exception. Pour elle l'attique ne pourrait être autorisé que dans la mesure où il n'y a pas de riverain avec un jardin privatif contigu pour ne pas créer un trouble de perte d'intimité. Le commissaire enquêteur demande au maître d'ouvrage de lui faire part de son analyse face à cet argumentaire et d'évoquer les conditions dans lesquelles pourraient s'appliquer l'article 10 du règlement de la zone UB.

8.16 OBSERVATION N° 16 (WEB) DEPOSEE PAR PASCALE LECONTE

Mme Pascale Leconte fait référence à ses anciennes fonctions de chargée d'urbanisme d'Olonne sur Mer. Elle considère la publicité de l'enquête insuffisante de même que la qualité du dossier avec des plans si anciens qu'ils permettent juste de se repérer. Une actualisation eut été souhaitable pour montrer à ce jour l'état des parcelles urbanisées. Idem pour elle, avec des éléments d'OAP de modifications précédentes à propos du centre Ylium. Ils n'ont pas été repris et auraient dû l'être pour illustrer simultanément les deux côtés de l'avenue François Mitterrand.

Quant au fond Mme Pascale Leconte relève 3 points. L'insuffisante programmation pour quantifier le nombre de logements sociaux dont elle suggère une proportion plus grande qui irait dans le sens de l'intérêt général constitue le premier. Le second vise l'insuffisant verdissement de la commune en citant l'exemple de la Vannerie dont l'aménagement projeté ne respecte pas le caractère boisé. Pour elle l'entrée de la nouvelle ville est constituée par la masse des équipements communautaires en amont du giratoire et non par ce dernier. Le troisième point abordé par Mme Leconte, c'est le toujours plus habitat avec les sites de la poste, de la rue des ajoncs et du bd du Vendée Globe et de la Guérinière. Selon elle le PADD et le SCoT prônent le contraire. Elle ajoute que les résidences seniors se multiplient ce qui ne justifie pas d'en promouvoir une à la Guérinière pour accentuer le vieillissement de la population sablaise. Le commissaire enquêteur souhaite obtenir du porteur de projet son analyse à l'égard de cette observation très critique.

8.17 OBSERVATION N° 17 (WEB) DEPOSEE PAR NELLY ANGEBAUD

Mme Angebaud est opposée à l'édification d'un R+5 à la Vannerie. Elle prétend que si l'on veut affirmer que la ville est zone d'immeubles, c'est ce qu'il faut faire. Mais elle dit entendre le discours du porteur de projet qui annonce freiner l'urbanisation et privilégier l'environnement. Alors elle suggère un bois ou un parc, ce qui serait un signal fort et cohérent avec les ambitions affichées. Le commissaire enquêteur demande au porteur de projet son argumentaire face à cette observation de Mme Angebaud.

8.18 OBSERVATION N° 18 (WEB) DEPOSEE PAR DAVID BAES

M David Baes juge incohérent la construction d'un R+5 à la Vannerie avec la volonté affichée du porteur de projet de limiter le développement urbain. Riverain de ce site il conteste la possibilité de construction de R+2+A donnant directement sur des maisons avec jardins existantes. Dans ce cas, pour lui, le R+1 serait plus judicieux

pour le respect du voisinage en ne le privant pas de toute intimité. Il se réfère à l'article UB10 du règlement du PLU pour souhaiter que la règle en vigueur demeure l'exception afin d'autoriser l'attique seulement quand il n'y a pas de riverain avec un jardin privatif contigu à la nouvelle habitation. Pour cette raison aussi il dit qu'il est impératif de conserver les haies et les arbres voire d'en imposer dans la mise en œuvre de cette future zone d'habitat. Le commissaire enquêteur demande au maître d'ouvrage son opinion sur les attentes traduites dans cette observation.

8.19 OBSERVATION N° 19 (WEB)

Cette observation enregistrée sous le n° 19 du registre dématérialisé en contient 8 déclinées ci-après.

Observation n° 19-1: M Picard reprend les arguments qu'il a déjà développés dans l'observation n° 11.

Observation n° 19-2: M Baès reprend les arguments qu'il a déjà développés dans l'observation n° 18.

Observation n° 19-3: Mme Fournier traduit une insatisfaction sur la manière dont elle a été informée. Elle demande que soit évitée la possibilité pour les promoteurs immobiliers de créer des vis à vis sur des parcelles qui en sont aujourd'hui préservées.

Observation n° 19-4: Mme Sire exprime les mêmes attentes que celles de l'observation n° 19-3.

Observation n° 19-5: M Bernard exprime les mêmes attentes que celles de l'observation n° 19-3.

Observation n° 19-6: M Focquemberg conteste la référence au volume du bâti du centre commercial pour une harmonisation de l'habitat. Il craint l'accroissement de la population qui affectera le caractère familial de son quartier.

Observation n° 19-7: l'auteur de cette observation a signé son texte sans décliner son identité. Il se contente de souscrire à tous les arguments de l'observation n° 19-6.

Observation n° 19-8: Mme et M Poupard attirent l'attention du maître d'ouvrage sur le caractère de constructibilité de leur terrain dont ils donnent les références cadastrales. En zone 2 AU du PLU, ils souhaiteraient le voir évoluer pour devenir urbanisable au plus tôt. Cette demande n'appelle pas de réponse particulière car elle n'entre pas dans l'un des objets de cette modification 4-11 du PLU.

8.20 OBSERVATION N° 20 (WEB) DEPOSEE PAR CLAUDE VASSEUR

M Claude Vasseur est l'un des riverains de l'avenue François Mitterrand dans le secteur Sud et il s'inquiète de la hauteur de futures constructions en rappelant lui aussi que le R+2+A en vigueur doit rester l'exception. Il demande que l'attique soit seulement possible quand il n'y a pas de riverains avec un jardin privatif contigu. Il conteste l'importance du périmètre de l'OAP. Pour lui, 30 mètres de part et d'autre de l'avenue cela suffirait pour un objectif limité à son aménagement. Le commissaire enquêteur souhaite recueillir l'avis du maître d'ouvrage.

8.21 OBSERVATION N° 21 (WEB) DEPOSEE PAR 36 RIVERAINS DU SUD DE L'AVENUE FRANÇOIS MITTERRAND

Ce courrier est adressé au Président de LSOA maître d'ouvrage de ce projet de modification n° 4-11 du PLU d'Olonne sur mer et pour copie au commissaire enquêteur qui le prend en compte au titre d'une observation avec 36 signataires. Ceux-ci se déclarent propriétaires et occupants du quartier Sud de l'avenue François

Mitterrand. Ils se disent aussi choqués par le mode d'information utilisé qu'ils estiment contraire aux règles élémentaires de démocratie locale. S'ils reconnaissent que l'enquête publique s'inscrit dans le cadre réglementaire de la concertation, ils fustigent néanmoins les difficultés d'accès à cette information diffusée au milieu d'un dossier de plus de 150 pages. Ils réclament la tenue d'une réunion publique d'information pour connaître les échéances et impacts fonciers des projets. Ils expriment une inquiétude quant à la valorisation dans ces conditions de leurs propriétés voire d'expropriations qui pourraient découler de projets dont ils disent n'avoir jamais été informés. Et ils expriment une nouvelle fois leur demande pour que la règle du R+1+A ne soit autorisée que dans la mesure où un trouble de voisinage tel qu'une perte d'intimité ne soit pas engendrée. Le commissaire enquêteur sollicite une réponse du maître d'ouvrage.

8.22 OBSERVATION N° 22 (WEB) DEPOSEE PAR PERSONNE ANONYME

Cette observation déposée anonymement est de même nature que l'observation n° 1.

8.23 OBSERVATION N° 23 (WEB) DEPOSEE PAR ISABELLE DUPIRE

Mme Isabelle Dupire se présente avec une propriété impactée par la modification n° 4-11 dans le périmètre de l'OAP du Sud de l'avenue François Mitterrand et comme membre des Comités de Consultatifs de Quartiers (CCQ). Elle invite à une concertation en amont avec les riverains et les CCQ sur ce projet municipal qui vise l'avenue. Elle relève les termes du bulletin municipal de mars 2021 qui annonce pour le 3ème trimestre 2021 le début des travaux et une information préalable aux riverains. Elle voit avec l'objet de cette enquête un tout autre projet que celui annoncé avec le seul aménagement de l'avenue. Elle suggère que ce qui a été conduit en matière de concertation sur le secteur de Port Olona, le soit avec l'avenue François Mitterrand. Le commissaire enquêteur souhaite obtenir la perception du maître d'ouvrage sur cette observation.

8.24 OBSERVATION N° 24 (WEB) DEPOSEE PAR PERSONNE ANONYME

Cette observation anonyme est déposée par une personne qui vit depuis peu aux Sables d'Olonne. Elle s'interroge sur son avenir compte tenu des changements annoncés sur l'avenue François Mitterrand. Elle relève tous les désagréments attachés au voisinage d'habitations denses et hautes voire même à la suppression de certaines comme celles à proximité du centre commercial Leclerc. Le commissaire enquêteur souhaite recueillir l'avis du maître d'ouvrage sur l'inquiétude exprimée.

8.25 OBSERVATION N° 25 (WEB) DEPOSEE PAR ÉRIC HUBERT

Cette observation est remise par MM Éric Hubert et Patrick Bavay pour le Comité de Défense des intérêts des habitants de l'allée des Magnolias. Ce dernier regroupe les 25 familles de cette rue et 35 signatures traduisent leur opposition au projet de modification n° 4-11 du PLU d'Olonne sur Mer concernant son objet n° 3 avec les évolutions au niveau du secteur de la Guérinière. Ce rejet est formulé avec un non à la densification de la parcelle n° 179 de 1.74 ha et la construction de plus de 150 logements. Sont refusées aussi les hauteurs des immeubles de 10 m à l'égout et 12 au faitage en lisière de la bande des 20 mètres. Planter une vingtaine d'arbres espacés de 5 m est un leurre pour ce Comité de Défense. Ils ne masqueront pas les vues plongeantes sur l'ensemble des maisons de plain-pied de l'allée des Magnolias.

L'impact de l'hôtel Ibis à proximité illustre. Les habitants de cette rue s'opposent ainsi au trafic que générerait l'augmentation de la population qui viendrait changer le contexte de ce quartier créé en 1993. Ils ajoutent ne pas voir l'utilité et la nécessité de créer un passage supplémentaire pour rejoindre par exemple la coulée verte.

Ils se disent favorables à une véritable mixité sociale équitable sur l'ensemble du territoire communautaire. Ils demandent un réel traitement architectural et environnemental de la parcelle n° 179 et la progressivité des hauteurs des futures constructions au-delà de la bande des 20 mètres. Ils précisent à partir de la bande de 20 mètres, constructions de plain-pied, puis R+1 et enfin R+2 le long de la rue Tabarly. Ils réclament aussi la fermeture du passage entre l'allée des Magnolias et la parcelle n° 179 par la réalisation d'un mur de 1.80 m de haut dans le prolongement des murs de propriétés existantes et ce avant le démarrage des travaux. Enfin ils terminent en demandant une visite sur place des membres des commissions Urbanisme et Environnement du Conseil Communautaire. Le commissaire enquêteur souhaite disposer de l'analyse du maître d'ouvrage sur les divers aspects de cette observation portée par les habitants de la rue des Magnolias.

8.26 OBSERVATION N° 26 (WEB) DEPOSEE PAR DIDIER TARRAL

M Taral dépose une observation sur ce projet de modification n° 4-11 du PLU d'Olonne sur Mer dans le contexte des procédures en matière d'urbanisme qui sont déjà en cours dans ce territoire. Il se réfère aux diagnostics du SCoT et au contenu de son PADD en voie de finalisation pour citer en particulier les évolutions de population recherchées à l'horizon 2040. Il évoque également l'élaboration du PLUi sur le territoire de LSOA lancée au début de l'année. Il ajoute des éléments de communication du maître d'ouvrage tirés de la presse locale qui traduisent une volonté de maîtrise de la démographie et de l'urbanisation dans ce territoire.

Pour lui il n'en est rien, bien au contraire. Il considère que ce projet avec de nouveaux immeubles dénaturera l'identité actuelle de l'avenue F. Mitterrand faite de petits pavillons. Le centre bourg perdra son identité noyé dans un périmètre plus large. Et l'harmonisation autour du centre commercial le renforcera pour nuire davantage encore à la fonction commerçante en centre-ville. Le secteur de la Vannerie n'est pas une entrée de ville pour M Taral et ce projet avec toujours plus de béton gagnerait à conserver son caractère naturel en l'état ce qui selon lui serait conforme aux déclarations de la municipalité. Le secteur de la Guérinière est vu par M Taral comme un aménagement monofonctionnel alors qu'il devrait être conçu comme un projet mixte avec de l'habitat classique dans un lieu mieux approprié à une vie sociale plus qualitative.

M Taral considère aussi que l'enquête publique de cette modification du PLU n° 4-11 n'est qu'un palliatif de ce qu'aurait dû être une concertation des citoyens. Pour lui ce projet ne s'impose pas compte tenu de l'engagement de la révision du SCoT. La Collectivité en procédant ainsi se prive de solutions pour une meilleure utilisation foncière. Il demande que soit repoussée cette modification dans le cadre du SCoT au vu des enjeux actuels opposés à toute stratégie de grignotage. Le commissaire enquêteur attend du maître d'ouvrage qu'il traduise les éléments qu'il peut avancer face à cette demande.

8.27 OBSERVATION ANONYME N° 27 (WEB)

Cette personne anonyme affirme qu'il n'y a pas d'architecture balnéaire aux Sables d'Olonne mais de la densité d'habitations. Elle cite l'avenue François Mitterrand pour y dénoncer la présence de commerces, des garages ou des parkings...

8.28 OBSERVATION N° 28 (WEB) DEPOSEE MADAME SIRE

Madame Sire confirme ses précédentes observations pour écrire à nouveau son incompréhension quant à cette modification et ne pas en comprendre la finalité, tout en soulignant son inquiétude sur le devenir de sa propriété.

8.29 OBSERVATION N° 29 (WEB) PAR DAVID BAES

M Baes dépose une autre observation pour demander le maintien de la palissade anti-bruit du rond pont de la Vannerie et écrire à nouveau son opposition au bâtiment R+5 qu'il propose du pôle Numérimier. Quel est l'avis du maître d'ouvrage ?

8.30 OBSERVATION N° 30 (WEB) PAR JEAN-CAROL LEZE

M Leze et Mme Brunet contestent les mesures prévues par l'OAP sud Avenue François Mitterrand. Ils considèrent qu'elles conduiront à un fort accroissement de la population et ils s'opposent à la place susceptible d'être accordée aux activités de commerce pour venir les conforter dans ce secteur. Pour eux, les références au centre commercial ne sont pas pertinentes car c'est lui qui est en dissonance avec son environnement immédiat. Des questions diverses sont posées qui traduisent une compréhension partielle du projet. Le souhait d'un travail en amont de celui-ci avec des représentants des Comités Consultatifs de Quartiers est exprimé. Quel est l'avis du maître d'ouvrage ?

8.31 OBSERVATION N° 31 (WEB) PAR PATRICK BAVAY

M Patrick BAVAY réitère le contenu de l'observation n° 25 déposée par tous les habitants de l'allée des Magnolias dans les termes suivants:

"NON à la densification de la parcelle N° 179 (plus de 150 logements sur 1,74ha !!).

NON à l'édification d'immeubles de 10m de hauteur à l'égout du toit en lisière de la bande de 20m. La plantation de quelques arbres est un "leurre".

OUI à une progressivité des hauteurs des futures constructions au-delà de la bande des 20m.

(à partir de la bande des 20m, constructions de plain-pied, puis r+1, puis R+2, le long de la rue Tabarly).

NON aux passages journaliers de plus de 100 personnes par l'allée des Magnolias.

OUI à la fermeture du passage entre l'allée des Magnolias et la parcelle N° 179 par la réalisation d'un mur de 1.80m de hauteur minimum.

OUI à une véritable mixité sociale sur l'ensemble du territoire communautaire avec 20% maximum de logements sociaux au-dessus de 10 logements construits.

OUI à un réel traitement architectural et environnemental de la parcelle N° 179." Les observations n° 25 et 31 appellent une seule et même réponse du maître d'ouvrage.

8.32 OBSERVATION N° 32 (COURRIER) DEPOSEE PAR L'APNO

L'Association pour la Protection de la Nature du pays des Olonne (APNO) critique la forme de ce dossier. Elle exprime son opposition aux projets de la Vannerie et de la Guérinière. Elle le motive en jugeant cette modification mal préparée, comme les plans insuffisamment actualisés. Elle est, selon l'APNO, contraire aux ambitions communiquées par le porteur de projet dans le cadre des travaux du SCoT préparatoires au PLUi accompagné d'un PCAET. Cette étape de la modification est donc considérée comme inopportune car elle offre une occasion de densifier toujours plus l'habitat et d'artificialiser les sols sans la concertation citoyenne préalable que son importance aurait dû imposer.

Elle remarque que les OAP oublient le volet programmation et l'obligation d'une proportion de logements sociaux au nombre très insuffisants aux Sables d'Olonne. Rien n'est prévu pour limiter les îlots de chaleur ou l'imperméabilisation des sols, le tissu pavillonnaire de l'avenue François Mitterrand ménage des espaces de pleine terre à conserver. A la Vannerie la notion d'entrée de ville est contestée et l'APNO défend la préservation de la végétation existante. Les capacités de l'alimentation en eau potable et celles du traitement des eaux usées ne sont pas étayées. Enfin pour l'APNO l'évolution du zonage à la Guérinière est regrettable car elle offrirait des emplois de plus grande proximité facteur d'amélioration du bilan carbone. Quel est l'avis du maître d'ouvrage ?

8.33 OBSERVATION N° 33 DEPOSEE PAR JEAN-CAROL LEZE

Strict doublon avec l'observation n° 30

8.34 OBSERVATION N° 34 DEPOSEE PAR MME BARRAUD

Mme Barraud synthétisent des arguments développés par l'APNO dans son observation n° 32. Elle se demande quel est l'intérêt de cette modification alors qu'un PLUi est en préparation. Elle est jugée contraire à l'affichage des ambitions du porteur de projet de freiner l'urbanisation et protéger l'environnement. Elle prône la préservation de la végétation arbustive de la Vannerie et de conserver le slogan "Olonne naturellement". Les observations n° 32 et 34 appellent une seule et même réponse du maître d'ouvrage.

8.35 OBSERVATION N° 35 DEPOSEE MME CLANCHE ET M HOFFMANN

Mme Clanché et M Hoffmann déposent une observation de portée générale et axée sur la préservation de l'environnement avec la limitation de l'artificialisation des sols, leur végétalisation et la conservation des zones de biodiversité. Quel est l'avis du maître d'ouvrage ?

9 REPONSES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Sur les 10 sollicitées une seule personne publique associée a adressé une réponse au porteur de projet. Il s'agit de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de la Loire. Elle souligne la place et le rôle des activités artisanales dans l'aménagement du territoire. Elle émet un avis favorable à ce projet de modification.

10 REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE ET ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Au terme de l'enquête le 17 mai 2021, conformément à l'article R.123.18 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur a remis au représentant du maître d'ouvrage M Nicolas Chénéchaud son procès-verbal de synthèse. Une réponse a été produite dans le délai prévu des 15 jours. Ces 2 documents figurent en annexe de ce rapport.

La structuration de la réponse du maître d'ouvrage convient au commissaire enquêteur. Ce dernier note que le regroupement proposé des thématiques prend en compte les éléments tirés de la fréquentation du public et de la nature de ses observations. Il a d'ailleurs pris le soin de les identifier et de les regrouper en 2 points. Le 1^{er} traite de thème de portée assez générale et le second des objets de cette modification 4.11.

10.1 ELEMENTS DE REPONSES AUX OBSERVATIONS ET INQUIETUDES FORMULEES PORTANT SUR DES THEMATIQUES GENERALES :

10.1.1 Articulation modification 4.11 et document de planification en cours d'élaboration ou de révision

Selon le maître d'ouvrage la modification 4.11 du PLU d'Olonne sur Mer a été initiée par la collectivité en 2018 dans un objectif premier d'accompagner le renouvellement urbain sur l'avenue François Mitterrand et la constructibilité du secteur de la Vannerie, et ce, afin de promouvoir une urbanisation maîtrisée et de qualité. D'autres modifications ont été intégrées dans la procédure et notamment la réalisation de projet d'intérêt public pour l'agglomération comme le celui de résidence sociale pour des jeunes travailleurs.

Pour le porteur de projet cette modification s'inscrit dans les enjeux définis dans le cadre de l'élaboration du SCOT afin de promouvoir une urbanisation plus raisonnée sur des secteurs déjà constructibles au PLU en vigueur. Il souligne ainsi prendre en compte le tissu urbain existant, les éléments naturels et les paysages par la définition d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Il inscrit aussi cette modification dans les premières orientations définies dans le PLH pour le logement des jeunes travailleurs.

Le commissaire enquêteur reconnaît le bien fondé des arguments du porteur du projet qui considère sa démarche compatible avec celle du SCoT et du PLH en cours de révision. Cette analyse n'est cependant pas partagée par tous comme plusieurs observations le traduisent. L'élaboration des documents de programmation à l'échelle intercommunale et sur le long terme ne sera pas affectée par le contenu de cette modification qui ne concerne que des zones déjà urbanisées ou bien déjà ouvertes à la construction.

10.1.2 Développement urbain et qualité du bâti

Le maître d'ouvrage souligne que cette modification 4.11 porte sur des secteurs déjà urbanisables. La mise en place d'OAP permettra de maîtriser au mieux leur constructibilité, en orientant les aménagements futurs vers une meilleure intégration dans le bâti et l'environnement existant. La maîtrise du développement urbain est recherchée afin de préserver les espaces naturels. L'ambition du porteur de projet est d'arriver à trouver le juste équilibre entre la nécessité de produire des logements et d'offrir un cadre de vie de qualité aux habitants pour produire moins mais mieux.

Le commissaire enquêteur considère que les moyens mobilisés avec de nouvelles OAP assurent à la Collectivité, qui porte ce projet, une maîtrise accentuée des évolutions de son urbanisme dans des secteurs déjà ouverts à la construction. Une perception pas toujours partagée par des riverains préoccupés par tout changement quel qu'il soit.

10.1.3 Préservation environnement, artificialisation des sols

Le maître d'ouvrage tient à rappeler que les OAP définissent des principes de continuité paysagère, de frange paysagère, de coulée verte à conforter ou même à créer. Elles sont ainsi plus ambitieuses que le règlement du PLU actuel. Il cite l'exemple de l'OAP Centre de l'Avenue François Mitterrand qui formalise un retrait végétalisé de 3 à 4 m le long de l'avenue. Elle permet ainsi de réintégrer la nature en ville sur cet axe, une façon de marquer la volonté d'assurer une qualité environnementale et une valorisation paysagère des futurs projets d'aménagement.

Le commissaire enquêteur admet que la réflexion plus globale pour atteindre ces objectifs est en cours dans le cadre de la révision du SCOT et du PLUi. Offrir des espaces de respiration en milieu urbain et mieux intégrer l'environnement dans les futurs projets d'aménagement et de construction sont des buts communs aux évolutions recherchées avec ces documents de planification en préparation.

10.1.4 Article UB.10 : R+1+A

Pour le porteur de projet la zone UB a vocation à demeurer une zone urbaine diversifiée. Le gabarit admis dans la zone UB au PLU en vigueur est du R+1+attique en règle générale. Toutefois, son règlement avant cette modification 4.11 permet dans une bande de 20 mètres de profondeur à compter de la voie de réaliser des constructions en R+2+attique. Cela se vérifie le long d'une partie des axes structurants que sont l'Avenue De Gaulle et l'Avenue François Mitterrand.

Le commissaire enquêteur reconnaît que les OAP viennent préciser l'application de cette règle de hauteur des constructions. Il souligne la volonté exprimée par la Collectivité en faveur de l'insertion du bâti dans le tissu urbain existant notamment dans les opérations de renouvellement. Il enregistre son intention de limiter les co-visibilités et les troubles sur les propriétés limitrophes des projets.

10.1.5 Absence de lisibilité de l'impasse des Amarantes

Cette observation ne concerne pas la modification 4.11, mais elle sera transmise au service de la ville pour être étudiée. Pour le commissaire enquêteur une telle opinion de la Collectivité traduit sa préoccupation d'une réponse adaptée à une attente exprimée par des usagers.

10.2. REPONSES AUX OBSERVATIONS ET INQUIETUDES FORMULEES SUR LES OBJETS DE LA MODIFICATION 4.11 :

10.2.1 Déroulement et communication de l'enquête publique

La collectivité fait savoir au commissaire enquêteur qu'elle a respecté la procédure de communication des enquêtes publiques. Ce dernier a pu le constater et le relater dans son rapport. Le choix volontaire du registre dématérialisé a amplifié la communication attestée par les statistiques de fréquentation du site dédié à l'enquête.

Le commissaire enquêteur enregistre également les dires du porteur de projet qui fait savoir que la tenue de réunion publique n'est pas obligatoire dans le cadre d'une modification de PLU. Mais il mentionne que compte tenu d'inquiétudes soulevées par plusieurs observateurs, la ville a souhaité très rapidement rencontrer les riverains de l'OAP de la Guérinière (12 mai 2021) et de l'OAP SUD de l'Avenue François Mitterrand (26 mai 2021), et elle reviendra vers eux si des choix sont faits par la collectivité. Pour le commissaire enquêteur, cette volonté d'informer les riverains de projets trouve ainsi une application immédiate.

10.2.2 Objet n° 1 : Renouvellement urbain de l'Avenue Mitterrand

10.2.2.1 Renouvellement urbain de l'Avenue Mitterrand : hauteur

Le secteur de l'Avenue Mitterrand, est un axe structurant du territoire, classé au PLU en vigueur (avant modification 4.11) en zone UB avec possibilité d'une constructibilité accrue (R+2+A) sur une bande de 20 m, de part et d'autre de l'avenue. Le maître d'ouvrage précise que l'objectif de cette modification 4.11 est d'encadrer le renouvellement urbain sur ce secteur attractif de par sa situation. Il vise ainsi à éviter une densification trop importante des constructions et une implantation anarchique.

Le commissaire enquêteur reconnaît que la mise en place d'une OAP permettra à la collectivité de gérer plus finement les possibilités de construction sur ce secteur. Elle se donne ainsi des moyens d'action pour accompagner les futurs projets de construction pour veiller à leur intégration dans l'environnement existant en diminuant par exemple les possibilités de construction de R+2+A en R+1+A.

10.2.2.2 Programmation de logements sociaux

Le PLH n'étant pas encore approuvé, la collectivité n'a pas défini dans les OAP créées des objectifs quantitatifs de logements sociaux, ce sont les objectifs de logements sociaux définis dans le PLU actuel qui s'appliqueront. Mais le porteur de projet souligne qu'un tel programme est prévu dans l'OAP de la Guérinière, avec l'implantation d'une Résidence Jeunes Travailleurs.

Le commissaire enquêteur entend les arguments développés à cet égard. Le développement d'une offre de logements pour les jeunes actifs répond à un des objectifs du PLH en cours d'élaboration et est attendu par les entreprises locales en recherche de main d'œuvre.

10.2.2.3 Les objectifs de l'OAP SUD

Le maître d'ouvrage indique que cette OAP anticipe et encadre les aménagements futurs. Ses dispositions permettent de renforcer la qualité et la cohérence des projets dans un secteur où la collectivité n'avait pas la maîtrise foncière. Elles offrent des moyens de négociation avec les porteurs de projets privés pour éviter une urbanisation discontinue et au coup par coup sans vision globale.

Cette présentation des résultats attendus avec cette OAP Sud est partagée par le commissaire enquêteur. Il reconnaît aussi qu'elle vise à diminuer les hauteurs du R+2+A au R+1+A. Elle prévoit également des gabarits en cohérence avec l'OAP du Vendée Globe soit 9m50 au faitage ou à l'acrotère en bordure de l'avenue Mitterrand. Le commissaire enquêteur note la volonté de la Collectivité d'y faire référence dans le dossier de modification.

10.2.2.4 La hauteur des rez-de-chaussée dans l'OAP Sud

La hauteur d'un étage droit en rez-de-chaussée, pour les constructions à vocation notamment d'habitat collectif, ne devra pas être inférieure à 3 m, afin de permettre la mixité des fonctions urbaines. Pour le maître d'ouvrage cette disposition de la modification 4.11 n'a pas vocation à remettre en question cette notion de hauteur qui s'applique à l'ensemble de la zone UB.

Le commissaire enquêteur enregistre la bonne volonté du maître d'ouvrage avec cette OAP Sud. Il fait savoir que la modification de cette règle pourrait être examinée pour l'ilot destiné à recevoir uniquement du logement. Les commerces et services sont en effet clairement identifiés au rez-de-chaussée des ilots de mixité de programmes.

10.2.3 Objet n° 2 : OAP de la Vannerie

- Ce secteur est déjà classé en zone UB au PLU d'Olonne sur Mer en vigueur, il a donc déjà vocation à être urbanisé précise le maître d'ouvrage. En définissant une OAP sur ce secteur et en imposant une opération d'ensemble sur tout le périmètre, la ville souhaite avoir une vision globale et qualitative de l'aménagement de ce secteur. Elle ajoute que la proposition d'aménagement de cette modification oblige la conservation des espaces boisés, ainsi que la préservation ou la création des haies en limite de l'OAP. Autant de dispositions prévues afin de minimiser l'impact visuel et mieux prendre en compte le bâti environnant à usage d'habitat.

Le commissaire enquêteur partage l'opinion exprimée par la Collectivité d'inscrire cette OAP dans un objectif de réduction de la consommation foncière. Ses dispositions conditionneront la mise en œuvre des projets avec la recherche d'une optimisation des espaces et une emprise au sol limitée. Autant d'aspects susceptibles de favoriser le traitement paysager de ce secteur de la Vannerie.

Pour le maître d'ouvrage la proposition d'un bâtiment signal en R+4 ou R+5 permettra de marquer l'entrée de ville, tout en conservant l'écran de verdure sur le secteur. Il mentionne aussi que pour une meilleure intégration du projet d'aménagement d'ensemble, une précision sur le recul minimum le long des 2 axes bordant l'OAP sera à prévoir.

Pour le commissaire enquêteur, il s'agit là d'une disposition complémentaire favorable à une meilleure insertion du projet dans son environnement. Il note aussi le dégradé des hauteurs vers les habitations riveraines qui prend en compte la dimension de la qualité de vie de ses occupants. Le commissaire enquêteur note que le bâtiment signal voulu par la Collectivité est le plus éloigné des zones riveraines urbanisées. Il juge aussi que l'édification d'une telle construction relève pleinement de ses compétences même si de tels choix ne sont pas compris dans certains cas comme le traduisent certaines des observations recueillies au cours de l'enquête.

10.2.4 Objet n° 3 : OAP de la Guérinière

La modification 4.11 prévoit l'implantation d'une résidence senior et d'un Foyer Jeunes Travailleurs sur le secteur de la Guérinière. Pour le maître d'ouvrage ces 2 projets permettent une mixité fonctionnelle et répondent à un réel besoin de logements chez les jeunes actifs. Il considère que le site de la Guérinière est adapté à ce type d'opération. Il est à proximité des infrastructures routières, des réseaux de bus (ligne A, transport à la demande pour les actifs). Il permettra ainsi de développer des modes de transport alternatifs à l'usage de la voiture.

Par ailleurs, la collectivité rappelle l'objectif de mixité des fonctions. Elle précise que ces 2 structures sont très encadrées en terme de gestion et d'organisation (personnel, site fermé ...). Le nombre de logement de 150 au total, correspond à des habitations de petite superficie (T1 ou T2 maximum) avec une population évaluée à 150 personnes.

Le maître d'ouvrage de cette modification ajoute qu'une bande boisée de 20 m sera créée pour intégrer au mieux les futurs projets. Il sera vigilant sur sa réalisation. La hauteur en R+2 permet selon lui d'avoir des projets moins consommateurs d'emprise au sol et il sera attentif sur la qualité architecturale et le traitement paysager. Le cheminement piéton mentionné dans l'OAP de la Guérinière sera étudié et pourra être enlevé de l'OAP.

Avec l'ensemble de ces précisions le commissaire enquêteur constate que la Collectivité maître d'ouvrage prend en compte les attentes des riverains de cette future zone à urbaniser. Il note aussi qu'une rencontre a eu lieu au terme de l'enquête avec eux et que certains aspects vont pouvoir évoluer comme le cheminement piéton. Pour autant ce projet est maintenu pour répondre à un besoin de logements mais aussi de mixité sociale.

Le commissaire enquêteur considère que les réponses apportées par le maître d'ouvrage, à son procès-verbal construit avec les observations recueillies au cours de l'enquête, sont appropriées. Tous ces éléments alimentent ses conclusions traduites dans un document identifié et séparé de ce rapport d'enquête.

Fait au Poiré sur Vie le 10 juin 2020

Le commissaire enquêteur : René Grelier.

B. LES CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE MODIFICATION 4-11 DU PLU D'OLONNE SUR MER COMMUNE DES SABLES D'OLONNE A L'ISSUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE ORGANISEE DU 12/04/2021 AU 12/05/2021

1 L'ENQUETE

Depuis le 1er janvier 2019, la Commune nouvelle des Sables d'Olonne s'est substituée aux communes historiques des Sables d'Olonne, du Château d'Olonne et d'Olonne-sur-Mer. Elle envisage de faire évoluer le PLU d'Olonne-sur-Mer avec une procédure de Modification de droit commun reprenant ainsi le projet envisagé auparavant par le Conseil Municipal d'Olonne sur Mer. C'est la Collectivité de Les Sables d'Olonne Agglomération (LSOA) qui est mandatée pour conduire cette modification du PLU du territoire de la commune historique d'Olonne sur Mer. Elle a intégré la compétence urbanisme sur l'ensemble de son territoire composée de 5 communes depuis l'arrêté préfectoral du 24 décembre 2019.

2 LE PROJET

Cette modification du PLU du territoire de la commune historique d'Olonne sur Mer vise à faire évoluer les règlements graphique et écrit, ainsi qu'à créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Elle contient plusieurs objets. Les 3 principaux concernent l'avenue François Mitterrand, le secteur de la Vannerie et celui de la Guérinière

Un renouvellement urbain est envisagé le long de cette avenue de manière à garantir une urbanisation de qualité dans sa section comprise entre le cœur historique d'Olonne au nord et le boulevard du Vendée-Globe au sud. C'est une section de l'ordre de 2.5 km linéaires qui est ainsi visée par ce projet avec la mise en place de 3 OAP identifiées Nord, Centre et Sud. Cette division permet de projeter une urbanisation qui prend en compte les caractéristiques spécifiques à chacune de ces 3 zones de l'avenue François Mitterrand.

La Vannerie est un secteur localisé à l'angle du boulevard du Vendée-Globe et de l'avenue Charles de Gaulle. Ce site marque l'entrée de ville. Des règles nouvelles de constructibilité sont dans ce cas au cœur de la modification. Une OAP est créée pour accompagner la maîtrise de l'urbanisation projetée dans cette zone avec un épannelage travaillé le long du boulevard du Vendée Globe et l'émergence d'un édifice signal au contact du giratoire qui préserve le boisement existant.

L'implantation d'une résidence-travail pour de jeunes travailleurs et une autre pour des seniors sur une partie du secteur de la Guérinière est à l'origine des évolutions proposées. 90 logements en résidence service-travail et 60 en résidence seniors sont prévus. Un tel projet renforce la mixité des fonctions à l'échelle de ce quartier. En matière de zonage, il s'agit d'ajuster la limite entre une zone 1AUEa et une zone 1AUB, celle-ci est étendue au détriment de celle-là pour une superficie de 1.74 ha.

Le contenu de l'OAP en place est modifié pour prendre en compte le projet d'implantation des 2 résidences. L'article 9 des dispositions générales du règlement est aussi adapté concernant la répartition des logements aidés et de leur superficie.

Les autres objets se traduisent davantage par des ajustements que de véritables changements. Ils visent à faire évoluer le zonage avec des limites de zones urbaines ou de zones à urbaniser corrigées entre elles et ce sans ouverture à l'urbanisation. Un emplacement réservé qui n'a plus lieu d'être est également supprimé. Quelques adaptations du règlement écrit ont été apportées dans les dispositions générales ainsi que dans les zones UA, UB et N. Enfin, cette modification est mise à profit pour corriger des erreurs matérielles qui n'avaient pas encore été identifiées.

3 LES CONDITIONS DE FORME

Je considère que le projet de modification n° 4-11 du PLU d'Olonne sur Mer a fait l'objet d'un dossier complet. Sa notice explicative de 66 pages était rendue accessible par sa structuration bien établie. La partie principale consacrée à la portée de la modification traitait chacun des objets séparément pour une facilité de lecture et compréhension. Les pièces du dossier avec une fiche extraite par OAP, le règlement écrit et graphique offraient une approche complète de ce projet. L'actualisation des plans, certes insuffisante, assurait néanmoins un repérage satisfaisant. Je note que toutes ces pièces répondent aux exigences législatives et réglementaires en vigueur.

J'ai relevé que tous les avis à recueillir auprès des personnes publiques associées et de la mission régionale d'autorité environnementale des Pays de la Loire l'ont été dans les délais.

Je considère que l'organisation de l'enquête avec 3 permanences a permis le contact avec le commissaire enquêteur autant qu'il était souhaitable pour le public. Ce dernier a été informé par la publication de 2 annonces légales à 2 reprises et dans les délais dans des journaux habilités. Un avis d'enquête accessible en ligne a également été publié sur les sites Internet des 2 collectivités concernées, la ville des Sables d'Olonne et LSOA, mais aussi affiché en mairie et dans de nombreux points du territoire communal. Des lieux que je juge adaptés à une diffusion suffisante et pertinente de cette information.

L'accès au dossier de l'enquête était possible en ligne sur le site Internet de la Commune et de l'Agglomération. Il l'était aussi dans sa version papier aux heures d'ouverture des bureaux de la mairie des Sables d'Olonne, siège de l'enquête, mais également à la mairie annexe de la Jarrie.

A ces moyens pour s'informer et déposer des observations s'ajoutait le registre dématérialisé offrant lui aussi les mêmes possibilités avec un accès permanent. Son usage s'est révélé prépondérant tout au long de l'enquête. Les chiffres de la fréquentation en ligne avec 1116 consultations ou les 112 personnes ayant déposé

une observation ainsi que les visites lors des permanences attestent des bonnes conditions de circulation de l'information.

Je considère que le déroulement de cette enquête a été pleinement satisfaisant. Les locaux de permanence disposaient d'un espace important permettant le respect de la distanciation physique prônée pour la lutte contre la Covid 19. J'estime que le dispositif ainsi déployé répondait aux exigences des textes en application.

4 L'ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je constate que les principaux objets de ce projet de modification ont généré des travaux préparatoires dans le cadre d'une étude spécifique. Je considère que le maître d'ouvrage a mis en œuvre des moyens pour rechercher des évolutions qualitatives des sites urbains sans ouverture nouvelle à l'artificialisation des sols. Je note que les zones concernées étaient dédiées à une construction dans le document d'urbanisme en vigueur et que les volumes susceptibles d'être construits seront mieux encadrés avec ce projet.

Je considère que cette modification s'inscrit dans le respect des textes au sens de l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme et tout en demeurant compatible avec le SCoT et le programme local de l'habitat du territoire de l'Agglomération.

Mon analyse des différents objets de cette modification.

4.1 ACCOMPAGNER LE RENOUVELLEMENT URBAIN SUR L'AVENUE FRANÇOIS MITTERRAND

Je note que la souplesse offerte par le PLU en vigueur tout au long de l'avenue François Mitterrand, justifiait de renforcer l'accompagnement du renouvellement urbain. Les 3 OAP ont cette ambition et je considère leur contenu adapté pour donner les moyens d'agir au porteur de ce projet.

Je souligne que les nombreuses observations formulées pour l'OAP Sud et en particulier les conditions d'applications de l'article 10 des zones UB ne sont pas changées. La nouvelle donne ne les affectera pas contrairement à certaines craintes exprimées par des riverains.

J'indique que des dispositions des OAP vont même réduire dans cette zone classée en UB la constructibilité accrue qui était permise de part et d'autre de l'avenue. Elle autorisait le R+2+A pour le limiter dans le périmètre des 3 OAP au R+1+A voir R+1 dans l'OAP du centre.

Je considère que cette modification encadre le renouvellement urbain dans un secteur attractif pour éviter une densification trop importante et une implantation anarchique des constructions au coup par coup et sans vision globale.

J'enregistre aussi que le porteur de projet se dit prêt à revoir la hauteur d'un étage en rez-de-chaussée prévu à au moins 3 m pour la mixité des fonctions habitat et commerce. Il le prévoit pour les seules constructions à vocation d'habitat collectif avec une hauteur inférieure dans l'ilot destiné à recevoir uniquement du logement.

4.2 DEFINIR LES REGLES DE CONSTRUCTIBILITE A L'ANGLE DU BOULEVARD DU VENDEE GLOBE ET DE L'AVENUE CHARLES DE GAULLE

Avec ce second objet du projet de modification du PLU, je perçois les changements recherchés. Ils répondent à l'ambition d'une mise en valeur de l'entrée de ville avec une vision globale et qualitative de l'aménagement de ce secteur de la Vannerie. Je note qu'il s'agit d'une zone déjà classée en UB au PLU d'Olonne sur Mer, donc constructible. La définition d'une OAP impose une opération d'ensemble et une intensification économe des espaces.

Je considère le zonage adapté avec un secteur de constructibilité accrue. Je juge qu'il en est ainsi avec la création d'une OAP afin d'intégrer les hauteurs et implantation des constructions. Je souligne qu'il est tout aussi positif de prévoir les itinéraires de mobilité douce, de traitement paysager sur les franges du site ou de mixité fonctionnelle et sociale. Le dégradé des hauteurs des constructions vers les habitations riveraines vise aussi à faciliter la qualité de vies de chacun. Le bâtiment signal est prévu dans la partie la plus éloignée de celle occupée par des habitations. Je mentionne enfin que pour une meilleure intégration du projet, une précision sur le recul minimum le long des 2 axes bordant l'OAP est envisagée par le porteur de projet.

Je constate que cette OAP prévoit la conservation des espaces boisés, ainsi que la préservation ou la création des haies en limite de l'opération d'ensemble. Je reconnais que ces dispositions sont prévues afin de protéger l'environnement et minimiser l'impact visuel pour mieux prendre en compte le bâti environnant à usage d'habitat.

4.3 APPORTER DES MODIFICATIONS AU PLAN DE ZONAGE ET OAP DANS LE SECTEUR DE LA GUERINIERE POUR PERMETTRE L'IMPLANTATION D'UNE RESIDENCE SOCIALE POUR TRAVAILLEURS

Je note que les changements du zonage et des conditions de l'OAP existante répondent à l'ambition de prendre en compte un projet d'implantation d'une résidence jeunes travailleurs et d'une résidence seniors.

J'estime que ces 2 projets répondent à un besoin de logements et plus particulièrement pour les jeunes actifs, chez lesquels il y a une forte demande. La réussite de mixité sociale me paraît envisageable avec la nouvelle population qui disposera de moyens d'encadrement précieux au sein de ces ensembles.

Je considère que le site de la Guérinière est adapté à ce type d'opération. Il est à proximité des infrastructures routières, des réseaux de bus offrant des modes de transport alternatifs à l'usage de la voiture.

Je souligne qu'une bande boisée de 20 m sera créée pour intégrer au mieux les futurs projets. La hauteur en R+2 permet d'avoir des projets moins consommateurs d'emprise au sol même s'ils demandent une attention particulière à leur qualité architecturale et au traitement paysager à mettre en œuvre.

Le cheminement piéton mentionné dans l'OAP de la Guérinière sera étudié selon le maître d'ouvrage et il pourra être enlevé de l'OAP. Je reconnais qu'il s'agit là d'une prise en compte des attentes exprimées par les riverains.

4.4 HARMONISER LA ZONE A VOCATION ECONOMIQUE SUR L'AVENUE FRANÇOIS MITTERRAND AU NIVEAU DU CENTRE COMMERCIAL YLIUM

Je note qu'il s'agit seulement de déplacer la limite entre une zone Ub et une zone UEb, pour harmoniser la zone à vocation économique sur l'avenue François Mitterrand. Je constate que l'évolution porte exclusivement sur le zonage avec une incidence mineure de 1300 m² au profit de la zone UEb dont le périmètre est redressé.

4.5 SUPPRIMER L'EMPLACEMENT N° 21 A L'AURIERE

A l'Aurière, un emplacement réservé n°21 «Aire de dépôts de conteneurs de l'Aurière» est identifié dans le PLU en vigueur. J'observe que le circuit de collecte d'ordures ménagères n'intègre pas ce site contrairement aux prévisions. L'emplacement réservé N° 21 n'a donc pas de raison d'être, ce qui fonde l'objet N°5 de cette modification du PLU.

4.6 APPORTER DES AJUSTEMENTS COMPLEMENTAIRES AU REGLEMENT ECRIT

Je souligne que les changements projetés prennent en compte les retours d'expérience de l'instruction des projets d'urbanisme conduits dans un passé récent. Ils traduisent aussi des adaptations recherchés dans divers domaines comme par exemple la meilleure compréhension d'un texte, des règles de desserte des habitations, leur implantation, le stationnement, l'agencement des espaces verts ou l'actualisation juridique d'une disposition. Je considère qu'il s'agit d'un ajustement de textes de ce règlement du PLU en vigueur qui en facilitera sa compréhension et son application.

Une nouvelle définition préalable « logements intermédiaires » est intégrée dans les dispositions générales. Puis son article 9 offre une adaptation pour rendre possible la programmation envisagée sur la Guérinière. D'autres articles évoluent : les 3, 6, 10 et 12 en zone UA ; les 3, 6, 7, 10, 12 et 13 en UB ainsi que le 11 en N.

4.7 RECTIFICATIONS D'ERREURS MATERIELLES

4.7.1 Zones de constructibilité accrue

Je note qu'avec cette modification 4-11 du PLU, il s'agit, au Sud du boulevard du Vendée-Globe, de garder en zone de constructibilité accrue uniquement les sections qui figurent dans le zonage UB et de les réduire à 20 m de profondeur, en adéquation avec le règlement écrit. Je souligne qu'au nord du boulevard du Vendée-Globe, il s'agit de supprimer toute mention à une zone de constructibilité accrue dans le règlement écrit, en adéquation avec le zonage et avec les choix effectués dans les OAP exposées dans l'objet N°1 de cette modification.

4.7.2 Liste des emplacements réservés et précisions sur la destination de l'ER n° 6

Au-delà de la mise à jour de la liste liée à la suppression de l'emplacement réservé n°21 traité avec l'objet n° 5 de cette modification, je relève qu'une erreur matérielle est soumise à correction. Il s'agit de la destination de l'emplacement réservé n° 6 avec la mention « logements aidés » en lieu et place de « logements sociaux » et de sa situation rue des Douaniers et non rue de la Corde.

4.7.3 Des éléments manquants

Lors de l'édition des plans de zonage rectifiés, à l'issue des procédures des Révisions allégées précédentes 4-9 et 4-10, plusieurs éléments figurant sur les plans de zonage n'ont pas été repris. Il s'agit de bâtiments identifiés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme. Cette absence que je constate constitue une erreur matérielle manifeste. Il est donc prévu de réintégrer ces éléments sur le plan de zonage.

4.7.4 La légende du zonage

La légende du zonage fait toujours mention du «L 123.1.5 alinéa 7 du code de l'urbanisme ». Il concerne l'inventaire des surfaces en eau protégées. La légende renvoie au même libellé concernant l'identification des éléments paysagers protégés.

J'enregistre qu'il s'agit de rectifier cette erreur matérielle. Elle n'a pas suivi l'évolution du règlement écrit apportée lors de la Modification 4-6 approuvée le 18 avril 2016. Plutôt qu'un renvoi à l'article L 123.1.5 alinéa 7, il s'agit de le faire à l'article L151-23.

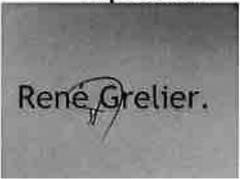
5 L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

J'émet, en conséquence, un avis favorable aux différents objets du projet de modification n° 4-11 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Olonne sur Mer :

- L'objet n°1 avec l'accompagnement du renouvellement urbain sur l'avenue François Mitterrand et la mise en place de 3 OAP
- L'objet n°2 avec la définition de constructibilité spécifique à l'angle du Boulevard du Vendée Globe et de l'avenue Charles de Gaulle dans le secteur de la Vannerie
- L'objet n°3 avec les évolutions dans le secteur de la Guérinière qui concerne des changements de dispositions dans l'OAP mais aussi en matière de règlement écrit et du zonage sur 1 ha 74 au profit de la zone 1AUB
- Objet n°4 avec le changement de limite entre une zone Ub et UEb au niveau de l'avenue François Mitterrand
- Objet n°5 avec la suppression de l'emplacement réservé n°21 à l'Aurière
- Objet n°6 avec les évolutions du règlement écrit concernant la nouvelle définition « logements intermédiaires » et l'article 9 dans les dispositions générales ainsi que les modifications des articles 3,6,10 et 12 en UA ; les 3,6,7,10, 12 et 13 en UB ; le 11 en N.
- Objet n°7 avec :
 - o la réduction des zones de constructibilité accrue en zone UB et partiellement en zone UE
 - o la destination de l'ER n°6 et son adresse à modifier
 - o La reprise d'éléments omis lors des modifications précédentes 4-9 et 4-10 que sont les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-16 du CU, la limite des sites d'intérêt archéologique et les éléments paysagers protégés
 - o La légende du zonage concernant l'inventaire des surfaces en eau protégées avec un renvoi à faire à l'article 151-23 du CU

Fait au Poiré-sur-Vie le 10 juin 2021.

Le commissaire enquêteur



René Grelier.

C. LES ANNEXES

LE PROCES VERBAL DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE
ENQUETEUR

LA REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

LE PROCES VERBAL DE SYNTHESE DE L'ENQUETE PUBLIQUE DU 12/04/2021 AU 12/05/2021 RELATIVE A LA MODIFICATION N°4-11 DU PLU D'OLONNE SUR MER (ART R.123-18 DU CE)

I. Les conditions du déroulement de l'enquête

Les résultats de la fréquentation ont conduit le commissaire enquêteur à recueillir 35 observations regroupées sous le registre dématérialisé. A noter que 8 sont identifiées sous le même n° 19, 36 personnes ont apposé leur signature pour l'observation n°21 et 35 pour celle du n° 25. Plus de 112 personnes se sont ainsi exprimées par écrit dans le cadre de cette enquête. Des visites durant les permanences du commissaire enquêteur ont aussi eu lieu pour recueillir des informations avec dépôt ultérieur d'observations pour certaines seulement. La fréquentation du site web dédié à cette modification 4-11 du PLU d'Olonne sur Mer a fait l'objet de 1116 consultations et de 476 téléchargements dont 110 pour la notice du dossier, 72 pour le règlement, 123 pour les plans, 113 pour les OAP et 61 pour les pièces administratives.

Le contenu des observations portent sur les conditions d'application de l'article 10 de la zone UB du règlement écrit. Elles ont suscité des commentaires à 15 reprises auxquelles il convient d'ajouter ceux de 71 signataires des 2 observations déposées par le groupe de personnes du secteur Sud de l'avenue François Mitterrand et par celui de l'Allée des Magnolias. A 10 reprises le développement urbain a été évoqué pour le considérer comme excessif. La publicité de l'enquête ou la qualité du dossier ont été traités une dizaine de fois comme l'OAP de l'avenue François Mitterrand. Les OAP de la Guérinière et de la Vannerie ont aussi attiré des remarques à 5 reprises en y ajoutant le groupe de 35 signataires. La mixité sociale liée à l'urbanisation a fait également l'objet d'observations et les 2 groupes de personnes qui se sont exprimés séparément attendent d'une concertation avec les responsables territoriaux dans de brefs délais.

1

II. Les observations du public

Observation n°1 (Web) par Nelly Angebaud

Cette observation entre partiellement dans le champ de ce projet de modification n°4-11, car l'article UB 10 du règlement, s'il subit des changements, ceux-ci ne concernent pas la hauteur des constructions et en particulier dans le secteur de la rue Benjamin-Rabier. Pour autant la question soulevée traduit de réelles inquiétudes. Le commissaire enquêteur demande au maître d'ouvrage si la situation des riverains d'un projet de construction est prise en compte pour éviter ou réduire le "trouble" de perte d'intimité comme l'évoque l'auteur de cette observation?

Observation n°2 (Web) par Nelly Angebaud11

Doublon avec l'observation n°1

Observation n°3 (Web) par Michel Hermouet

Doublon avec les observations n° 1 et 2

Observation n°4 (Email) déposée par Mme Lécuyer

Mme Lécuyer a réservé un appartement Vendu en l'Etat Futur d'Achèvement des travaux à la résidence de la Pinède à l'angle des rues Capucines et Tabarly. Elle se dit donc concernée par la modification du zonage du secteur de la Guérinière et surtout par le projet de résidence service-travail. Elle considère que la donne initiale qui l'a conduite à cette réservation est modifiée et elle subira notamment des nuisances sonores que ce nouvel environnement va générer. Elle s'oppose donc à ce projet porté par l'un des objets de cette modification n°4-11 du PLU. Le commissaire enquêteur note que le maître d'ouvrage vise, avec ces changements, à renforcer la mixité des fonctions à l'échelle de ce quartier. Il lui demande sa perception des évolutions envisagées sur leur prévisibilité et le vivre ensemble.

Observation n°5 (Web) déposée par Marc TAILLEFER

Mme et M Taillefer confortent les arguments des observations 1, 2 et 3 en précisant qu'en zone pavillonnaire les constructions avec R+1+attique doivent rester l'exception plutôt que la règle. L'attique pourra être autorisé à condition qu'il n'y ait pas de riverains avec jardins privatifs contigus, afin de ne pas créer un trouble de voisinage tel que la perte d'intimité. " Ils ajoutent vouloir qu'un soin particulier soit apporter à l'esthétique de tout projet afin qu'il s'intègre parfaitement dans le tissu pavillonnaire existant. Ils soulignent les dérives esthétiques et nuisances de voisinage" des Constructions Réalités (immeubles collectifs en forme de Hangars au milieu de jolis pavillons arborés) avenue Charles de Gaulle à Olonne sur Mer. Cette observation concerne elle aussi les conditions dans lesquelles est mise en œuvre la réglementation et le commissaire enquêteur demande au maître d'ouvrage de fournir des précisions sur sa perception faces aux inquiétudes voire aux critiques exprimées.

2

Observation n°6 (Web) par personne restée anonyme

Cette observation anonyme reprend les mêmes arguments que celle enregistrée sous le n°1.

Observation n°7 (Web)

Ce texte rédigé par le commissaire enquêteur cite le passage de 5 personnes qui ont surtout voulu bénéficier d'informations sur des sujets différents. Certaines d'entre elles ont aussi ultérieurement déposé des observations. Cette observation est identifiée dans le registre dématérialisé sous le n° 7 et elle n'appelle pas de commentaire ni avis.

Observation n°8 (Web) déposée par Mme et M Mandin

Mme et M Mandin sont domiciliés Impasse des Amarantes et ils soulignent les difficultés qui sont les leurs pour sortir et entrer dans leur impasse qui donnent sur l'avenue François Mitterrand. Elles sont liées à l'absence de visibilité quasi totale quand des véhicules sont stationnés de part et d'autre de leur impasse sur le trottoir de l'avenue. Des situations dangereuses sont ainsi constatées. Ils demandent au maître d'ouvrage d'interdire le stationnement de part et d'autre de l'impasse des Amarantes afin d'en sécuriser l'accès et la sortie. Ils mentionnent aussi que 4 maisons sont situées dans cette impasse mais un lotissement qui se termine portera ce nombre à 12. Le commissaire enquêteur demande au porteur de projet de faire part de son analyse de cette situation et des initiatives qu'il pourrait prendre.

Observation n°9 (Web) par M Philippe Petit

M Philippe Petit s'exprime en tant que promoteur immobilier pour demander des modifications sur la hauteur des logements dans le périmètre de l'OAP sud Avenue François Mitterrand. Il relève en particulier, dans le schéma de traduction réglementaire, le logement collectif ou intermédiaire qu'une couleur fait ressortir et dont la hauteur retenue est R+1+Attique. Il considère que la règle qui impose une hauteur minimale de 3 m pour le RDC afin de permettre la mixité fonctionnelle entre logement et commerce est à revoir. Car dans ces conditions, il affirme qu'il est impossible d'avoir avec un R+1+A et une toiture en tuiles. Il demande que pour cet îlot, réservé au logement, d'autoriser une hauteur supérieure à 10 m au point le plus élevé ou de donner la possibilité d'un RDC à 2.70 m. Il considère enfin que la hauteur de 3 m ne sera jamais utilisée pour un logement car inadapté sur le plan thermique. Le commissaire enquêteur demande au maître d'ouvrage de se prononcer sur cet argumentaire et de lui indiquer les adaptations éventuelles qu'il envisage.

Observation n°10 (Web) déposée par Jean Paul MICAL

M Mical exprime une opinion générale sur l'urbanisme de la ville, ville qu'il considère de plus en plus bétonnée. Pourquoi construire encore des immeubles inesthétiques avec des infrastructures routières inadaptées à la densité du trafic croissant? Le commissaire enquêteur identifie avec cette observation le gel attendu du développement urbain et une amélioration de la qualité du bâti. Il demande au porteur du projet de cette modification sa perception des choses face à de telles critiques.

Observation n°11 (Web) déposée par Francis Picard

M Picard est riverain de la Vannerie occupant une zone pavillonnaire. Il conteste la construction d'immeubles dans son voisinage immédiat, qui du fait de leur hauteur de R+2 à R+5, donneront la vue sur des habitations individuelles. Pour lui cette OAP affectera ainsi la qualité de vie des occupants de son quartier contrairement aux objectifs annoncés. De ce fait, il prône la remise en cause des hauts immeubles y compris pour le signal d'entrée de la ville des Sables d'Olonne. Le commissaire enquêteur demande au maître d'ouvrage si des initiatives sont prévues de sa part pour atténuer la crainte des riverains. Ils verront le quartier se densifier avec des habitations dont la hauteur pourrait par exemple être limitée en périphérie de la nouvelle zone urbanisée.

Observation n°12 (Web) déposée par Gérard Tardy

Mme et M Tardy reprennent les mêmes arguments que ceux qui se rattachent à l'observation n°1 avec l'article UB10 du règlement du PLU. Ils souhaitent eux aussi en zones pavillonnaires que le R+1+attique, qui est la règle en vigueur à ce jour, reste l'exception. L'attique pourra être autorisé dans la mesure où il n'y a pas de riverains avec un jardin privatif contigu, afin de ne pas créer un trouble de voisinage avec la perte d'intimité.

Observation n°13 (Web) déposée par M Fau

M Fau exprime surtout sa déception à l'égard du porteur de projet. La manière d'informer avec l'avis affiché sur site est contesté. Il interroge aussi sur comment construire encore alors que des gens vivent et travaillent sur l'avenue François Mitterrand ? Le commissaire enquêteur souhaite connaître l'avis du porteur de projet face à une telle opinion.

Observation n°14 (Web) déposée par une personne Anonyme

L'auteur de cette observation reste anonyme et s'affiche comme un jeune soucieux de la préservation de la nature. Il écrit ne pas voir ce qui pourrait aller dans ce sens avec les objectifs

d'augmentation de la population. Il cite pêle-mêle la destruction de zones naturelles, l'artificialisation des sols, le toujours plus en matière économique, la circulation routière saturée ou encore son incrédulité à l'égard du plan forêt 2050. Le commissaire enquêteur perçoit une critique en règle et l'absence de propositions susceptibles de faire évoluer le contenu de cette modification n° 4-11 du PLU et souhaite connaître l'avis du maître d'ouvrage.

Observation n°15 (Web) déposée par Isabelle Dupire

Mme Dupire procède à une analyse des évolutions de son quartier, face au magasin Leclerc, en tirant de la note de présentation de ce projet de modification du PLU des éléments qui la conduisent à craindre une remise en cause de l'existant. La modification permettrait en lieu et place de son quartier d'édifier des logements collectifs R+1+A sur la base d'une densité de 39 logts/ha et avec des commerces en rez-de-chaussée. Elle relève page 21 de la note de présentation que son secteur mute. Il viendrait conforter la zone commerciale actuellement en dissonance avec le centre du même nom. Pour elle construire du R+1+A créerait une nouvelle dissonance avec les maisons pavillonnaires. Elle relève un exemple de ce qu'elle ne veut pas voir avec une construction récente en bordure de l'avenue François Mitterrand qui génère pour elle disharmonie et hétérogénéité.

Elle souligne aussi que dans ce secteur 920 logements individuels et collectifs s'y concentrent aux Moinardes, rue des Capucines et à la Guérinière. Elle juge considérable la part de 15% d'augmentation de la population de la commune historique d'Olonne sur Mer en voie d'être constatée avec les 2300 personnes supplémentaires ainsi accueillies. Elle exprime aussi sa perplexité quant à la capacité des infrastructures routières d'absorber le trafic routier supplémentaire car déjà trop dense. Elle considère enfin que cette modification met en échec les ambitions affichées du futur PLU. La nouvelle planification urbaine prône un point d'équilibre entre la production de logements nécessaires à la ville et la préservation de l'espace naturel.

Elle demande en résumé que le R+1+A, qui est la règle en vigueur à ce jour en zone UB article 10, reste l'exception. Pour elle l'attique ne pourrait être autorisé que dans la mesure où il n'y a pas de riverain avec un jardin privatif contigu pour ne pas créer un trouble de perte d'intimité. Le commissaire enquêteur demande au maître d'ouvrage de lui faire part de son analyse face à cet argumentaire et d'évoquer les conditions dans lesquelles pourraient s'appliquer l'article 10 du règlement de la zone UB.

Observation n°16 (Web) déposée par Pascale LECONTE

Mme Pascale Leconte fait référence à ses anciennes fonctions de chargée d'urbanisme d'Olonne sur Mer. Elle considère la publicité de l'enquête insuffisante de même que la qualité du dossier avec des plans si anciens qu'ils permettent juste de se repérer. Une actualisation eut été souhaitable pour montrer à ce jour l'état des parcelles urbanisées. Idem pour elle, avec des éléments d'OAP de modifications précédentes à propos du centre Ylium. Ils n'ont pas été repris et auraient dû l'être pour illustrer simultanément les deux côtés de l'avenue François Mitterrand.

Quant au fond Mme Pascale Leconte relève 3 points. L'insuffisante programmation pour quantifier le nombre de logements sociaux dont elle suggère une proportion plus grande qui irait dans le sens de l'intérêt général constitue le premier. Le second vise l'insuffisant verdissement de la commune en citant l'exemple de la Vannerie dont l'aménagement projeté

ne respecte pas le caractère boisé. Pour elle l'entrée de la nouvelle ville est constitué par la masse des équipements communautaires en amont du giratoire et non par ce dernier. Le troisième point abordé par Mme Leconte, c'est le toujours plus habitat avec les sites de la poste, de la rue des ajoncs et du bd du Vendée Globe et de la Guérinière. Selon elle le PADD et le SCoT prônent le contraire. Elle ajoute que les résidences seniors se multiplient ce qui ne justifie pas d'en promouvoir une à la Guérinière pour accentuer le vieillissement de la population sablaise. Le commissaire enquêteur souhaite obtenir du porteur de projet son analyse à l'égard de cette observation très critique.

Observation n°17 (Web) déposée par Nelly Angebaud

Mme Angebaud est opposée à l'édification d'un R+5 à la Vannerie. Elle prétend que si l'on veut affirmer que la ville est zone d'immeubles, c'est ce qu'il faut faire. Mais elle dit entendre le discours du porteur de projet qui annonce freiner l'urbanisation et privilégier l'environnement. Alors elle suggère un bois ou un parc, ce qui serait un signal fort et cohérent avec les ambitions affichées. Le commissaire enquêteur demande au porteur de projet son argumentaire face à cette observation de Mme Angebaud.

Observation n°18 (Web) déposée par DAVID BAES

M David Baes juge incohérent la construction d'un R+5 à la Vannerie avec la volonté affichée du porteur de projet de limiter le développement urbain. Riverain de ce site il conteste la possibilité de construction de R+2+A donnant directement sur des maisons avec jardins existantes. Dans ce cas, pour lui, le R+1 serait plus judicieux pour le respect du voisinage en ne le privant pas de toute intimité. Il se réfère à l'article UB10 du règlement du PLU pour souhaiter que la règle en vigueur demeure l'exception afin d'autoriser l'attique seulement quand il n'y a pas de riverain avec un jardin privatif contigu à la nouvelle habitation. Pour cette raison aussi il dit qu'il est impératif de conserver les haies et les arbres voire d'en imposer dans la mise en œuvre de cette future zone d'habitat. Le commissaire enquêteur demande au maître d'ouvrage son opinion sur les attentes traduites dans cette observation.

5

Observation n°19 (Web)

Cette observation enregistrée sous le n° 19 du registre dématérialisé en contient 8 déclinées ci-après.

Observation n° 19-1: M Picard reprend les arguments qu'il a déjà développés dans l'observation n°11.

Observation n° 19-2: M Baès reprend les arguments qu'il a déjà développés dans l'observation n° 18.

Observation n° 19-3: Mme Fournier traduit une insatisfaction sur la manière dont elle a été informée. Elle demande que soit évitée la possibilité pour les promoteurs immobiliers de créer des vis à vis sur des parcelles qui en sont aujourd'hui préservées.

Observation n° 19-4: Mme Sire exprime les mêmes attentes que celles de l'observation n° 19-3.

Observation n° 19-5: M Bernard exprime les mêmes attentes que celles de l'observation n° 19-3.

Observation n° 19-6: M Focquemberg conteste la référence au volume du bâti du centre commercial pour une harmonisation de l'habitat. Il craint l'accroissement de la population qui affectera le caractère familial de son quartier.

Observation n° 19-7: l'auteur de cette observation a signé son texte sans décliner son identité. Il se contente de souscrire à tous les arguments de l'observation n° 19-6.

Observation n° 19-8: Mm et M Poupard attirent l'attention du maître d'ouvrage sur le caractère de constructibilité de leur terrain dont ils donnent les références cadastrales. En zone 2 AU du PLU, ils souhaiteraient le voir évoluer pour devenir urbanisable au plus tôt. Cette demande n'appelle pas de réponse particulière car elle n'entre pas dans l'un des objets de cette modification 4-11 du PLU.

Observation n°20 (Web) déposée par Claude VASSEUR

M Claude Brasseur est l'un des riverains de l'avenue François Mitterrand dans le secteur Sud et il s'inquiète de la hauteur de futures constructions en rappelant lui aussi que le R+2+A en vigueur doit rester l'exception. Il demande que l'attique soit seulement possible quand il n'y a pas de riverains avec un jardin privatif contigu. Il conteste l'importance du périmètre de l'OAP. Pour lui, 30 mètres de part et d'autre de l'avenue cela suffirait pour un objectif limité à son aménagement. Le commissaire enquêteur souhaite recueillir l'avis du maître d'ouvrage.

Observation n°21 (Web) déposée par 36 riverains du Sud de l'avenue François Mitterrand

Ce courrier est adressé au Président de LSOA maître d'ouvrage de ce projet de modification n° 4-11 du PLU d'Olonne sur mer et pour copie au commissaire enquêteur qui le prend en compte au titre d'une observation avec 36 signataires. Ceux-ci se déclarent propriétaires et occupants du quartier Sud de l'avenue François Mitterrand. Ils se disent aussi choqués par le mode d'information utilisé qu'ils estiment contraire aux règles élémentaires de démocratie locale. S'ils reconnaissent que l'enquête publique s'inscrit dans le cadre réglementaire de la concertation, ils fustigent néanmoins les difficultés d'accès à cette information diffusée au milieu d'un dossier de plus de 150 pages. Ils réclament la tenue d'une réunion publique d'information pour connaître les échéances et impacts fonciers des projets. Ils expriment une inquiétude quant à la valorisation dans ces conditions de leurs propriétés voire d'expropriations qui pourraient découler de projets dont ils disent n'avoir jamais été informés. Et ils expriment une nouvelle fois leur demande pour que la règle du R+1+A ne soit autorisée que dans la mesure où un trouble de voisinage tel qu'une perte d'intimité ne soit pas engendrée. Le commissaire enquêteur sollicite une réponse du maître d'ouvrage.

6

Observation n°22 (Web) déposée Par personne Anonyme

Cette observation déposée anonymement est de même nature que l'observation n°1.

Observation n°23 (Web) déposée par Isabelle Dupire

Mme Isabelle Dupire se présente avec une propriété impactée par la modification n° 4-11 dans le périmètre de l'OAP du Sud de l'avenue François Mitterrand et comme membre des Comités de Consultatifs de Quartiers (CCQ). Elle invite à une concertation en amont avec les riverains et les CCQ sur ce projet municipal qui vise l'avenue. Elle relève les termes du bulletin municipal de mars 2021 qui annonce pour le 3ème trimestre 2021 le début des travaux et une information préalable aux riverains. Elle voit avec l'objet de cette enquête un tout autre projet que celui annoncé avec le seul aménagement de l'avenue. Elle suggère que ce qui a été conduit en matière de concertation sur le secteur de Port Olona, le soit avec l'avenue François Mitterrand. Le commissaire enquêteur souhaite obtenir la perception du maître d'ouvrage sur cette observation.

Observation n°24 (Web) déposée par personne Anonyme

Cette observation anonyme est déposée par une personne qui vit depuis peu aux Sables d'Olonne. Elle s'interroge sur son avenir compte tenu des changements annoncés sur l'avenue

François Mitterrand. Elle relève tous les désagréments attachés au voisinage d'habitations denses et hautes voire même à la suppression de certaines comme celles à proximité du centre commercial Leclerc. Le commissaire enquêteur souhaite recueillir l'avis du maître d'ouvrage sur l'inquiétude exprimée.

Observation n°25 (Web) déposée par Éric HUBERT

Cette observation est remise par MM Éric Hubert et Patrick Bavay pour le Comité de Défense des intérêts des habitants de l'allée des Magnolias. Ce dernier regroupe les 25 familles de cette rue et 35 signatures traduisent leur opposition au projet de modification n° 4-11 du PLU d'Olonne sur Mer concernant son objet n° 3 avec les évolutions au niveau du secteur de la Guérinière. Ce rejet est formulé avec un non à la densification de la parcelle n°179 de 1.74 ha et la construction de plus de 150 logements. Sont refusées aussi les hauteurs des immeubles de 10 m à l'égout et 12 au faitage en lisière de la bande des 20 mètres. Planter une vingtaine d'arbres espacés de 5 m est un leurre pour ce Comité de Défense. Ils ne masqueront pas les vues plongeantes sur l'ensemble des maisons de plain-pied de l'allée des Magnolias. L'impact de l'hôtel Ibis à proximité l'illustre. Les habitants de cette rue s'opposent ainsi au trafic que générerait l'augmentation de la population qui viendrait changer le contexte de ce quartier créé en 1993. Ils ajoutent ne pas voir l'utilité et la nécessité de créer un passage supplémentaire pour rejoindre par exemple la coulée verte.

Ils se disent favorables à une véritable mixité sociale équitable sur l'ensemble du territoire communautaire. Ils demandent un réel traitement architectural et environnemental de la parcelle n° 179 et la progressivité des hauteurs des futures constructions au-delà de la bande des 20 mètres. Ils précisent à partir de la bande de 20 mètres, constructions de plain-pied, puis R+1 et enfin R+2 le long de la rue Tabarly. Ils réclament aussi la fermeture du passage entre l'allée des Magnolias et la parcelle n° 179 par la réalisation d'un mur de 1.80 m de haut dans le prolongement des murs de propriétés existantes et ce avant le démarrage des travaux. Enfin ils terminent en demandant une visite sur place des membres des commissions Urbanisme et Environnement du Conseil Communautaire. Le commissaire enquêteur souhaite disposer de l'analyse du maître d'ouvrage sur les divers aspects de cette observation portée par les habitants de la rue des Magnolias.

Observation n°26 (Web) déposée Par Didier TARRAL

M Taral dépose une observation sur ce projet de modification n° 4-11 du PLU d'Olonne sur Mer dans le contexte des procédures en matière d'urbanisme qui sont déjà en cours dans ce territoire. Il se réfère aux diagnostics du SCoT et au contenu de son PADD en voie de finalisation pour citer en particulier les évolutions de population recherchées à l'horizon 2040. Il évoque également l'élaboration du PLUi sur le territoire de LSOA lancée au début de l'année. Il ajoute des éléments de communication du maître d'ouvrage tirés de la presse locale qui traduisent une volonté de maîtrise de la démographie et de l'urbanisation dans ce territoire.

Pour lui il n'en est rien, bien au contraire. Il considère que ce projet avec de nouveaux immeubles dénaturera l'identité actuelle de l'avenue F. Mitterrand faite de petits pavillons. Le centre bourg perdra son identité noyé dans un périmètre plus large. Et l'harmonisation autour du centre commercial le renforcera pour nuire davantage encore à la fonction commerçante en centre-ville. Le secteur de la Vannerie n'est pas une entrée de ville pour M Taral et ce projet avec toujours plus de béton gagnerait à conserver son caractère naturel en l'état ce qui selon lui serait conforme aux déclarations de la municipalité. Le secteur de la Guérinière est vu par

M Taral comme un aménagement monofonctionnel alors qu'il devrait être conçu comme un projet mixte avec de l'habitat classique dans un lieu mieux approprié à une vie sociale plus qualitative.

M Taral considère aussi que l'enquête publique de cette modification du PLU n° 4-11 n'est qu'un palliatif de ce qu'aurait dû être une concertation des citoyens. Pour lui ce projet ne s'impose pas compte tenu de l'engagement de la révision du SCoT. La Collectivité en procédant ainsi se prive de solutions pour une meilleure utilisation foncière. Il demande que soit repoussée cette modification dans le cadre du SCoT au vu des enjeux actuels opposés à toute stratégie de grignotage. Le commissaire enquêteur attend du maître d'ouvrage qu'il traduise les éléments qu'il peut avancer face à cette demande.

Observation anonyme n°27 (Web)

Cette personne anonyme affirme qu'il n'y a pas d'architecture balnéaire aux Sables d'Olonne mais de la densité d'habitations. Elle cite l'avenue François Mitterrand pour y dénoncer la présence de commerces, des garages ou des parkings...

Observation n°28 (Web) déposée Madame SIRE

Madame Sire confirme ses précédentes observations pour écrire à nouveau son incompréhension quant à cette modification et ne pas en comprendre la finalité, tout en soulignant son inquiétude sur le devenir de sa propriété.

Observation n°29 (Web) par DAVID BAES

M Baes dépose une autre observation pour demander le maintien de la palissade anti-bruit du rond pont de la Vannerie et écrire à nouveau son opposition au bâtiment R+5 qu'il propose du pôle Numérimier. Quel est l'avis du maître d'ouvrage ?

Observation n°30 (Web) par Jean-Carol Lézé

M Leze et Mme Brunet contestent les mesures prévues par l'OAP sud Avenue François Mitterrand. Ils considèrent qu'elles conduiront à un fort accroissement de la population et ils s'opposent à la place susceptible d'être accordée aux activités de commerce pour venir les conforter dans ce secteur. Pour eux, les références au centre commercial ne sont pas pertinentes car c'est lui qui est en dissonance avec son environnement immédiat. Des questions diverses sont posées qui traduisent une compréhension partielle du projet. Le souhait d'un travail en amont de celui-ci avec des représentants des Comités Consultatifs de Quartiers est exprimé. Quel est l'avis du maître d'ouvrage ?

Observation n°31 (Web) par Patrick BAVAY

M Patrick BAVAY réitère le contenu de l'observation n° 25 déposée par tous les habitants de l'allée des Magnolias dans les termes suivants:

"NON à la densification de la parcelle N°179 (plus de 150 logements sur 1.74ha !!).

NON à l'édification d'immeubles de 10m de hauteur à l'égout du toit en lisière de la bande de 20m. La plantation de quelques arbres est un "leurre".

OUI à une progressivité des hauteurs des futures constructions au-delà de la bande des 20m. (à partir de la bande des 20m, constructions de plain-pied, puis r+1, puis R+2, le long de la rue Tabarly).

NON aux passages journaliers de plus de 100 personnes par l'allée des Magnolias.

OUI à la fermeture du passage entre l'allée des Magnolias et la parcelle N°179 par la réalisation d'un mur de 1.80m de hauteur minimum.

OUI à une véritable mixité sociale sur l'ensemble du territoire communautaire avec 20% maximum de logements sociaux au-dessus de 10 logements construits.

OUI à un réel traitement architectural et environnemental de la parcelle N°179." Les observations n° 25 et 31 appellent une seule et même réponse du maître d'ouvrage.

Observation n°32 (Courrier) déposée par l'APNO

L'Association pour la Protection de la Nature du pays des Olonne (APNO) critique la forme de ce dossier. Elle exprime son opposition aux projets de la Vannerie et de la Guérinière. Elle le motive en jugeant cette modification mal préparée, comme les plans insuffisamment actualisés. Elle est, selon l'APNO, contraire aux ambitions communiquées par le porteur de projet dans le cadre des travaux du SCoT préparatoires au PLUi accompagné d'un PCAET. Cette étape de la modification est donc considérée comme inopportune car elle offre une occasion de densifier toujours plus l'habitat et d'artificialiser les sols sans la concertation citoyenne préalable que son importance aurait dû imposer.

Elle remarque que les OAP oublient le volet programmation et l'obligation d'une proportion de logements sociaux au nombre très insuffisants aux Sables d'Olonne. Rien n'est prévu pour limiter les îlots de chaleur ou l'imperméabilisation des sols, le tissu pavillonnaire de l'avenue François Mitterrand ménage des espaces de pleine terre à conserver. A la Vannerie la notion d'entrée de ville est contestée et l'APNO défend la préservation de la végétation existante. Les capacités de l'alimentation en eau potable et celles du traitement des eaux usées ne sont pas étayées. Enfin pour l'APNO l'évolution du zonage à la Guérinière est regrettable car elle offrirait des emplois de plus grande proximité facteur d'amélioration du bilan carbone. Quel est l'avis du maître d'ouvrage ?

Observation n°33 déposée par Jean-Carol Lézé

Strict doublon avec l'observation n° 30

Observation n°34 déposée par Mme Barraud

Mme Barraud synthétisent des arguments développés par l'APNO dans son observation n° 32. Elle se demande quel est l'intérêt de cette modification alors qu'un PLUi est en préparation. Elle est jugée contraire à l'affichage des ambitions du porteur de projet de freiner l'urbanisation et protéger l'environnement. Elle prône la préservation de la végétation arbustive de la Vannerie et de conserver le slogan "Olonne naturellement". Les observations n° 32 et 34 appellent une seule et même réponse du maître d'ouvrage.

Observation n°35 déposée Mme Clanché et M Hoffmann

Mme Clanché et M Hoffmann déposent une observation de portée générale et axée sur la préservation de l'environnement avec la limitation de l'artificialisation des sols, leur végétalisation et la conservation des zones de biodiversité. Quel est l'avis du maître d'ouvrage ?

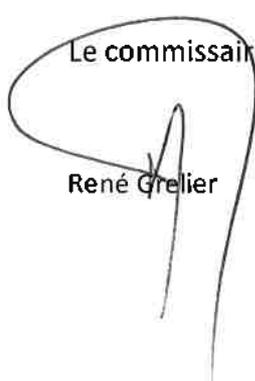
III. Les personnes publiques associées

Sur les 10 sollicitées une seule personne publique associée a adressé une réponse au porteur de projet. Il s'agit de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de la Loire. Elle souligne la place et le rôle des activités artisanales dans l'aménagement du territoire. Elle émet un avis favorable à ce projet de modification.

Comme le prévoit l'article R.123.18, sous quinzaine, le maître d'ouvrage peut émettre, sur ce procès-verbal, ses observations auprès du commissaire enquêteur. Il a été remis en deux exemplaires et commenté par celui-ci à la mairie annexe de la Jarrie aux Sables d'Olonne le 17 mai 2021.

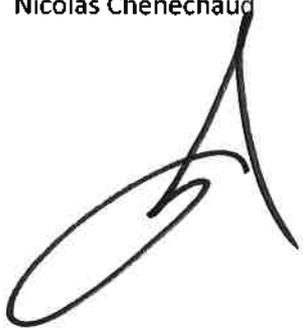
Le commissaire enquêteur

René Grélier



Le représentant du maître d'Ouvrage

Nicolas Chénéchaud



Modification N°4-11 du
Plan Local d'Urbanisme d'Olonne sur Mer
Enquête publique du 12 avril 2021 au 12 mai 2021

Réponse au procès-verbal du commissaire enquêteur

Le 17 Mai 2021, Monsieur René GRELIER, Commissaire-Enquêteur, a fait parvenir à la Communauté d'Agglomération des Sables d'Olonne le procès-verbal dressé suite à l'enquête publique réalisée du 12 avril 2021 au 12 mai 2021 dans le cadre de la modification n°4.11 du Plan Local d'Urbanisme d'Olonne sur Mer.

Le présent mémoire apporte les réponses aux observations formulées ainsi que les informations demandées dans le procès-verbal du commissaire-enquêteur, en les regroupant par thème ou par objet de la modification 4.11 du PLU d'Olonne sur Mer.

1. Eléments de réponses aux observations et inquiétudes formulées portant sur des thématiques générales, à savoir :

- Articulation modification 4.11 et document de planification en cours d'élaboration ou de révision : observations n°16, n° 26, n° 32/34
- Développement urbain et qualité du bâti: observations n° 10, n°14, n°15, n°27,
- Préservation environnement, artificialisation des sols : observation n°35
- Article UB.10 : observations n°1, n°2, n°3, n°5, n°6, n°12, n°15
- Absence de visibilité de l'impasse des Amarantes : observation n°8

2. Eléments de réponses aux observations et inquiétudes formulées portant sur les objets de la modification 4.11, à savoir :

- Déroulement et communication de l'enquête publique : observations n°13, n°16, n°21, n°23, n°32,
- Objet 1 : Renouvellement urbain de l'Avenue Mitterrand : observations n°9, n°15, n°24, n°26
 - o Programmation LLS : observations n°16, n°32
 - o OAP SUD : observations n°13, n°20, n°21, n°30
 - o OAP SUD : hauteur RDC : observations n°9
- Objet 2 : OAP de la Vannerie : observations n°11, n°16, n°26, n°29, n°32/34
- Objet 3 : OAP de la Guérinière : observations n°4, n°16, n°17, n°18, n°25, n°26, n°31, n°32/34

1. Éléments de réponses aux observations et inquiétudes formulées portant sur des thématiques générales :

➤ Articulation modification 4.11 et document de planification en cours d'élaboration ou de révision

La modification 4.11 du PLU d'Olonne sur Mer a été initiée par la collectivité en 2018 dans un objectif premier d'accompagner le renouvellement urbain sur l'avenue François Mitterrand et la constructibilité du secteur de la Vannerie et ce afin de promouvoir une urbanisation maîtrisée et de qualité. D'autres modifications ont été intégrées dans la procédure et notamment afin de permettre la réalisation de projet d'intérêt public pour l'agglomération (projet de résidence sociale pour jeunes travailleurs).

Cette modification s'inscrit dans les enjeux définis dans le cadre de l'élaboration du SCOT dans un objectif de promouvoir une urbanisation plus raisonnée sur des secteurs déjà constructibles au PLU en vigueur en prenant en compte le tissu urbain existant, les éléments naturels et les paysages par la définition d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Elle s'inscrit également dans les premières orientations définies dans le PLH pour le logement des jeunes travailleurs.

Compte tenu de l'enjeu de cette modification 4.11 et de sa compatibilité avec les objectifs du SCOT et du PLH en cours de révision, il est apparu nécessaire de poursuivre la procédure de la modification 4.11 sans attendre l'approbation du PLUi, celle-ci étant envisagée à échéance fin 2023.

Ces modifications doivent par ailleurs s'inscrire dans le respect du PADD du PLU actuel en termes de densification et de limitation de la consommation foncière.

➤ Développement urbain et qualité du bâti

La modification 4.11 porte sur des secteurs déjà urbanisables. La mise en place d'OAP va permettre de maîtriser au mieux la constructibilité de ces secteurs, en orientant les aménagements futurs pour une meilleure intégration dans le bâti et l'environnement existant.

L'enjeu de la collectivité est en effet de maîtriser son développement urbain, avec pour objectif de ralentir l'urbanisation et de préserver les espaces naturels, et ainsi arriver à trouver le juste équilibre entre la nécessité de produire des logements et d'offrir un cadre de vie de qualité aux habitants.

De même, la volonté est de s'attacher à avoir une qualité architecturale des futurs projets d'aménagement, et ainsi produire moins mais mieux.

Ces réflexions seront menées dans le cadre du futur PLUi à l'échelle de l'ensemble du territoire. Toutefois, les OAP permettent d'anticiper la maîtrise du développement urbain et la qualité des secteurs qui font l'objet de la modification 4.11 (valorisation architecturale et paysagère ...).

➤ Préservation environnement, artificialisation des sols

La modification 4.11 concerne uniquement des secteurs déjà urbanisables au PLU en vigueur. Les OAP en définissant des principes de continuité paysagère, de frange paysagère, de coulée verte à conforter ou même à créer ..., sont ainsi plus ambitieuses que le règlement du PLU actuel. Par exemple, l'OAP Centre de l'Avenue Mitterrand en formalisant un retrait végétalisé de 3 à 4 m le long de l'avenue, permet de réintégrer la nature en ville sur cet axe.

La collectivité marque ainsi la volonté d'assurer une qualité environnementale et une valorisation paysagère des futurs projets d'aménagement.

Une réflexion plus globale pour atteindre ces objectifs est menée dans le cadre de la révision du SCOT et du PLU notamment afin d'intégrer des espaces de respiration en milieu urbain et mieux intégrer l'environnement dans les futurs projets d'aménagement et de construction (prise en compte des espaces naturels, de la biodiversité, des paysages, de la transition énergétique...).

➤ **Article UB.10 : R+1+A**

La zone UB est un secteur ayant vocation à demeurer une zone urbaine diversifiée. Elle se caractérise par un tissu pavillonnaire dont la densité et la morphologie ont vocation à évoluer. Le gabarit admis dans la zone UB au PLU en vigueur est du R+1+attique en règle général. Toutefois, le règlement en vigueur avant modification 4.11 permet notamment dans une bande de 20 mètres de profondeur à compter de la voie de réaliser des constructions en R+2+attique, le long d'une partie des axes structurants que sont l'Avenue De Gaulle et l'Avenue Mitterrand (sections identifiées au PLU actuel).

La modification 4.11 ne remet pas en question la règle générale de la hauteur de la zone UB, mais vient préciser son application dans les OAP.

La collectivité est attentive et vigilante dans l'insertion des constructions dans leur environnement immédiat : la volonté est d'intégrer au mieux les constructions dans le tissu urbain existant notamment dans les opérations de renouvellement urbain. L'implantation des futurs projets sera ainsi étudiée afin de limiter les co-visibilités et limiter les troubles sur les propriétés limitrophes aux projets.

Il est à rappeler que la modification 4.11 homogénéise la hauteur des constructions le long de l'avenue Mitterrand en proposant une règle de hauteur de R+1+A ou R+1 et en supprimant la possibilité du R+2+A dans la bande des 20 mètres de manière à prendre en considération le caractère pavillonnaire de la zone UB.

L'interdiction des immeubles collectifs n'est toutefois pas autorisée par le Code de l'Urbanisme. La collectivité ne peut donc réglementer le type d'habitat autorisé.

➤ **Absence de lisibilité de l'impasse des Amarantes**

Cette observation ne concerne par la modification 4.11, mais elle sera transmise au service de la ville pour être étudiée.

2. Eléments de réponses aux observations et inquiétudes formulées portant sur les objets de la modification 4.11, à savoir :

➤ **Déroulement et communication de l'enquête publique**

La collectivité a respecté la procédure de communication des enquêtes publiques et conformément à l'arrêté prescrivant l'enquête publique :

- Affichage quinze jours avant le démarrage de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête sur les sites, affichage en mairie et au siège de l'agglomération, information sur les sites internet de l'agglomération et de la ville des Sables d'Olonne.
- Information aux annonces légales dans 2 journaux locaux 15 jours avant le début de l'enquête et dans les 8 jours suivants.

Par ailleurs, la collectivité a fait le choix de mettre en place un registre dématérialisé qui tend à se généraliser pour les enquêtes publiques pour permettre au plus grand nombre de consulter les observations émises dans le registre. Pour autant, le même dossier d'enquête et le registre restaient accessibles sous format papier, sur les 2 sites de la ville (Hôtel de ville des Sables d'Olonne et mairie annexe de la Jarrie), et les observations pouvaient toujours être faites par courrier ou courriel et ce conformément à l'arrêté d'enquête publique.

La tenue de réunion publique n'est pas obligatoire dans le cadre d'une modification de PLU. En revanche, étant donné les inquiétudes soulevées par plusieurs observateurs, la ville a souhaité très rapidement rencontrer les riverains de l'OAP de la Guérinière (12 mai 2021) et de l'OAP SUD de l'Avenue François Mitterrand (26 mai 2021), et elle reviendra vers eux si des choix sont faits par la collectivité.

Les fonds de plan sont issus du cadastre en vigueur, et il arrive en effet, qu'il y ait un décalage d'1 an et demi par rapport à la réalité. Par ailleurs, le choix d'utiliser la vue aérienne n'a pas été fait car elle aurait manqué de lisibilité pour afficher l'ensemble des informations.

➤ **Objet n° 1 : Renouvellement urbain de l'Avenue Mitterrand**

○ **Renouvellement urbain de l'Avenue Mitterrand : hauteur**

Le secteur de l'Avenue Mitterrand, est un axe structurant du territoire, classé au PLU en vigueur (avant modification 4.11) en zone UB avec possibilité d'une constructibilité accrue (R+2+A) sur une bande de 20 m, de part et d'autre de l'avenue.

L'objectif de la modification 4.11 est d'encadrer le renouvellement urbain sur ce secteur attractif de par sa situation et ainsi éviter une densification trop importante et anarchique. La mise en place d'une OAP doit permettre à la collectivité de gérer plus finement les possibilités de construction sur le secteur et de mieux accompagner les futurs projets de construction afin que ceux-ci s'intègrent dans l'environnement existant, en diminuant les possibilités de construction (R+2+A en R+1+A).

○ **Programmation de logements sociaux**

Le PLH n'étant pas encore approuvé, la collectivité n'a pas défini dans les OAP créées des objectifs quantitatifs de logements sociaux, ce seront les objectifs de logements sociaux défini dans le PLU actuel qui s'appliquera.

Un programme de logements sociaux est prévu dans l'OAP de la Guérinière, avec la possibilité d'implanter une Résidence Jeunes Travailleurs. Le développement d'une offre de logements pour les jeunes actifs répond à un des objectifs du PLH en cours d'élaboration et confirmées par les entreprises locales.

Le PLH en cours de révision définira les objectifs généraux en matière de logements et notamment en matière de logements sociaux. Le PLUi en cours d'élaboration aura pour ambition de mettre en place les outils pour parvenir à ces objectifs.

○ OAP SUD

Les objectifs de l'OAP est d'anticiper et d'encadrer les aménagements futurs. Elles permettent de renforcer la qualité et la cohérence des projets d'aménagement, notamment dans les secteurs dont la collectivité n'a pas la maîtrise foncière. Elles permettent d'être un outil de négociation avec les porteurs de projets privés, et d'éviter une urbanisation discontinue et au coup par coup sans vision globale.

L'OAP tend en effet à garantir la qualité d'insertion architecturale et paysagère des futurs projets d'aménagement, dans le cadre des mutations éventuelles du foncier.

Il est à rappeler que l'OAP SUD diminue les hauteurs du R+2+A au R+1+A, et prévoit des gabarits en cohérence avec l'OAP du Vendée Globe (9m50 au faitage ou à l'acrotère) en bordure de l'avenue Mitterrand, le dossier de modification pourra en effet en faire référence.

○ OAP SUD : hauteur des rez-de-chaussée

La hauteur d'un étage droit en rez-de-chaussée, pour les constructions à vocation notamment d'habitat collectif, ne devra pas être inférieure à 3 m, afin de permettre la mixité des fonctions urbaines.

La modification 4.11 n'a pas vocation à remettre en question cette notion de hauteur qui s'applique à l'ensemble de la zone UB. Toutefois, dans l'OAP SUD, l'îlot destiné à recevoir uniquement du logement, la modification de cette règle pourrait être examinée, les commerces et services étant clairement identifiés au rez de chaussé des îlots de mixité de programmes.

➤ **Objet n° 2 : OAP de la Vannerie**

Ce secteur est déjà classé en zone UB au PLU d'Olonne sur Mer en vigueur et a donc déjà vocation à être urbanisé. En définissant une OAP sur ce secteur et en imposant une opération d'ensemble sur l'ensemble du périmètre, la ville souhaite avoir une vision globale et qualitative de l'aménagement de ce secteur.

La proposition d'aménagement oblige la conservation des espaces boisés, ainsi que la préservation ou la création des haies en limite de l'OAP, afin de minimiser l'impact visuel et mieux prendre en compte le bâti environnant à usage d'habitat.

La définition de cette OAP s'inscrit dans un objectif de réduction de la consommation foncière par une optimisation des espaces en densification, une emprise au sol limitée permettant d'attacher une part plus importante sur le traitement paysager de ce secteur.

La proposition d'un bâtiment signal en R+4 ou R+5 permettra de marquer l'entrée de ville, tout en conservant l'écran de verdure sur le secteur.

Pour une meilleure intégration du projet d'aménagement d'ensemble, une précision sur le recul minimum le long des 2 axes bordant l'OAP sera à prévoir.

➤ **Objet n° 3 : OAP de la Guérinière**

La modification 4.11 tend à permettre l'implantation d'une résidence sénior et d'un Foyer Jeunes Travailleurs sur le secteur de la Guérinière.

Ces 2 projets permettent une mixité fonctionnelle et répondent à un réel besoin de logements particulièrement pour les jeunes actifs, pour lesquels il y a une réelle attente.

Le site de la Guérinière est adapté pour ce type d'opérations, à proximité des infrastructures routières, des réseaux de bus (ligne A, transport à la demande pour les actifs) et ainsi permettre de développer des modes de transport alternatifs à l'usage de la voiture.

Par ailleurs, la collectivité rappelle l'objectif de mixité des fonctions, et tient à rassurer sur la typologie prévue, à savoir :

- Une résidence sénior et un foyer jeunes travailleurs, ces 2 structures sont très encadrées en terme de gestion et d'organisation (personnel, site fermé ...)
- Le nombre de logement de 150 logements au total, correspond à des logements de petite superficie (T1 ou T2 maximum), donc une population de 150 personnes est estimée
- Une bande boisée de 20 m pour intégrer au mieux les futurs projets sera créée et la collectivité sera vigilante sur sa réalisation
- La hauteur en R+2 permet d'avoir des projets moins consommateur d'emprise au sol et la collectivité sera attentive sur la qualité architecturale et le traitement paysager.

Le cheminement piéton mentionné dans l'OAP de la Guérinière sera étudié et pourra être enlevé de l'OAP.

Fait le - 7 JUIN 2021

Armel Pécheul

Vice-Président à l'aménagement



OLONNE SUR MER : modification n°4.11 du PLU de la commune

Du 12 Avril 2021 au 12 Mai 2021

Observation n°1

Déposée le 14 Avril 2021 à 12:16

Par Angebaud Nelly

11, Rue Benjamin-Rabier

85340 LES SABLES-D'OLONNE

Observation:

"En référence à l'article UB10 du PLU, je souhaite une modification relative à la hauteur des constructions dans les zones pavillonnaires. Le R+1+attique, qui est la règle en vigueur à ce jour, doit rester l'exception. L'attique pourra être autorisée dans la mesure où il n'y a pas de riverains avec un jardin privatif contigu, afin de ne pas créer un trouble de voisinage tel que "La perte d'intimité".

Observation n°2

Déposée le 14 Avril 2021 à 12:17

Par Angebaud Nelly

11, Rue Benjamin-Rabier

85340 LES SABLES-D'OLONNE

Observation:

"En référence à l'article UB10 du PLU, je souhaite une modification relative à la hauteur des constructions dans les zones pavillonnaires. Le R+1+attique, qui est la règle en vigueur à ce jour, doit rester l'exception. L'attique pourra être autorisée dans la mesure où il n'y a pas de riverains avec un jardin privatif contigu, afin de ne pas créer un trouble de voisinage tel que "La perte de luminosité".

Observation n°3

Déposée le 16 Avril 2021 à 16:56
Par HERMOUET MICHEL
5 RUE BENJAMIN RABIER
85340 LES SABLES D'OLONNE

Observation:

Bonjour,

Compte tenu de ce qui s'est passé courant ce mois d'avril 2021 concernant un projet de construction d'un immeuble par le Groupe Giboire rue Nelson Mandela, je propose une modification du PLU en référence à l'article UB10 sur la hauteur des constructions dans les zones pavillonnaires.

"Le R+1+attique, qui est la règle en vigueur à ce jour, doit rester l'exception. L'attique pourra être autorisée dans la mesure où il n'y a pas de riverains avec un jardin privatif contigu, afin de ne pas créer un trouble de voisinage tel que "La perte d'intimité".

Observation n°4 (Email)

Déposée le 19 Avril 2021 à 07:56
Par LECUYER Christine

Observation:
Bonjour

En 2019 j ai fait la réservation en Vefa d un appartement dans la future résidence la Pinede située à l angle de la rue des capucines et de la rue Éric Tabarly A cette époque il y avait un terrain destiné à une zone d activité de la même couleur que l emplacement des immeubles de bureaux en cours d achèvement et des restaurants :boucherie, Mac do, Kfc etc..

MAIS Je ne pensais pas me retrouver face à 90 logements sociaux jeunes travailleurs avec ses diverses nuisances

Je suis actuellement au Clos des capucines ou il y a 25 % de logements sociaux et ce sera la même chose du côté de la pinede j ai accepté mais de là à avoir 90 logements sociaux sous ma fenêtre je vous avoue que je ne suis pas d accord

J ai l impression d être prise en otage; je n ai rien a redire quant à la résidence seniors celle-ci n est pas source de nuisance

Aujourd'hui J'entends déjà les pétarades des motos des élèves qui vont au lycée technique mais je les accepte mais supporter les nuisances de 90 logements sociaux trop c est trop et avant même d habiter dans mon logement !!!!

Je vous fait part de mon opposition à ce projet et je suis sûre que vous trouverez une solution à ce problème

Je suis nouvellement arrivée sur les sables et ce n était pas pour retrouver les mêmes inconvénients qu a Nantes

J'espère que vous prendrez en compte mes doléances et que vous me tiendrez informée de la suite donnée à ce projet

Cordialement

Christine LECUYER

Observation n°5

Déposée le 19 Avril 2021 à 14:30

Par TAILLEFER Marc

9 rue Benjamin Rabier - olonne sur mer

85340 les sables d'olonne

Observation:

Bonjour,

Soucieux de préserver la qualité du cadre de vie des Sables d'Olonne, et notamment le quartier d'Olonne sur Mer tant sur le plan architectural que paysager et environnemental sur du long terme, nous souhaitons une modification de l'article UB10 du PLU relative à la hauteur des constructions .

De ce fait, Nous proposons donc cet amendement :

"en zone pavillonnaire les constructions avec R+1+attique doivent rester l'exception plutôt que la règle, sur un terrain . L'attique pourra être autorisé à condition qu'il n'y ait pas de riverains avec jardins privatifs contigus , afin de ne pas créer un trouble de voisinage tel que perte d'intimité. "

De même nous voulons qu'un soin particulier soit apporter à l'esthétique de tout projet afin qu'il s'intègre parfaitement dans le tissu pavillonnaire existant ; ceci afin que ne se reproduisent les dérives esthétiques et nuisances de voisinage" des Constructions Réalités (immeubles collectifs en forme de Hangars au milieux de jolis pavillons arborés) avenue Charles de Gaulle à Olonne sur Mer.

Nous vous remercions par avance de la prise en compte de nos remarques .

Bien cordialement

Marc et Evelyne Taillefer

Observation n°6

Déposée le 22 Avril 2021 à 18:30

Par Anonyme

Observation:

En référence à l'article UB10 du PLU, je souhaite une modification relative à la hauteur des constructions dans les zones pavillonnaires. Le R+1+attique, qui est la règle en vigueur à ce jour, doit rester l'exception. L'attique pourra être autorisée dans la mesure où il n'y a pas de riverains avec un jardin privatif contigu, afin de ne pas créer un trouble de voisinage tel que "La perte d'intimité"

Observation n°7

Déposée le 23 Avril 2021 à 17:09
Par CORRIOU GWENAELE

Observation:

Dépôt d'une observation reçue sur le registre d'enquête publique de l'hôtel de ville des Sables d'Olonne le 12/04

1 document joint.

PREMIÈRE JOURNÉE

Les lundi 12/04/2010 de 8h30 heures à 2h00 heures

Observations de M⁽¹⁾

M et M^e Taillefer G^{ne} Benjamin Ruellet Les Sables d'O.
pense d'informations avant dépôt en ligne

M^r Hubert Eric 16 Allée de Napoléon Les Sables d'O.
s'intéresse à l'OAP de la Guéinière.

Alain Le GAT et Pascale Le Conte de l'APNO, administrateurs,
une information et recherches pour les dépôt d'observa-
tion de cette association environnementale du secteur
de Oloane.

M^r TESSIER Richard Propriétaire à la Vallée de Sables
d'Oloane. recherche du contenu de l'OAP de cette zone.

M^r Dairoud Christian Jean et fils concernés par la suppression de
l'ER à l'Aurière.

⁽¹⁾ Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

Observation n°8

Déposée le 23 Avril 2021 à 17:11
Par CORRIOU GWENAELLE

Observation:

Dépôt d'une observation émise sur le registre d'enquête publique de la mairie annexe de la Jarrie le 21/04/2021

1 document joint.

PREMIÈRE JOURNÉE

Les _____ de _____ heures _____ à _____ heures _____

Observations de M^{lle} Y^o MANDIN. GILLES. A. Marie

L'impasse des Amarantes 85340 Les Sables d'Olonne
Tel. 06 72 58 23 00

le 21.04.2021.

L'impasse des Amarantes sort sur l'avenue
François Mitterrand à la hauteur du 240.

Aucune visibilité sur le boulevard.

Il est très difficile d'en sortir sans s'avancer
sur la piste cyclable si des véhicules sont stationnés
sur le trottoir surtout à la nuit tombée ou la
dernière des vélos Trokinettes ect. n'est pas que de très loc.
Ces stationnements sont très dangereux encore
plus qu'en ce sont des fourgons stationnés.

Pour y rentrer en venant du feu on ne peut pas faire
autrement que de stopper sur la rue pour laisser
passer les cyclistes. Rue TRÈS PASSANTE

Actuellement que 4 maisons dans cette impasse mais
dans 1 ou 2 mois de l'ottinement sera terminée ce qui
portera à 12 le nombre de maisons avec le nombre
de voitures du va avec.

Nous souhaitons que le stationnement soit
interdit de chaque côté de la sortie de l'impasse.

Pour plus de renseignements voir page 2 ou
joindre au 06 72 58 23 00
mandingille @ yahoo.fr

Observation n°9

Déposée le 23 Avril 2021 à 17:12
Par CORRIOU GWENAELE

Observation:

Dépôt d'une observations reçue sur l'adresse mail spécifique à l'enquête publique le 21/04/2021

1 document joint.

23, rue de Verdun

85100 LES SABLES D'OLONNE

02 51 21 21 95

ppetit@phpromoteur.com

Enquête publique relative à la modification 4.11 du PLU d'Olonne Sur Mer

Monsieur Le commissaire enquêteur,

Pour faire suite à la modification du Plu en cours Avenue François Mitterrand Olonne sur Mer LES SABLES D'OLONNE.

Page 5 de la modification

SUD avenue François Mitterrand

Suivant schéma de traduction réglementaire, une couleur fait ressortir : logement collectif ou intermédiaire.

Hauteur R+1+A

Programmation à travers une mixité fonctionnelle :

En termes de spatialisation :

Sur les îlots identifiés en « logement collectif-intermédiaire » : logements.

Actuellement dans le PLU actuel, page 46 de celui-ci :

La hauteur d'un étage droit en RDC pour les constructions à vocation notamment d'habitat collectif, ne devra pas être inférieure à 3 m, afin de permettre la mixité des fonctions urbaines.

(A savoir logement et commerce d'où la hauteur de 3 m).

Avec une hauteur de 8 m à l'égout et 10 au point le plus haut.

Pour satisfaire à la demande de l'urbaniste avec des toitures en tuiles, il est impossible de réaliser un attique.

Cette îlot étant réservé uniquement au logement, pouvons-nous avoir comme dans les zones 1AU une hauteur plus haute, ou réduire la hauteur entre le RDC et l'étage à 2.70 m par exemple ?

La hauteur de 3 m ne sera jamais utilisée pour un logement ; en terme d'isolation thermique des logements, elle sera de 2.50 m maximum sous plafond.

Monsieur PETIT PHILIPPE



Sud Avenue François Mitterrand

Description du site

Le site s'insère au cœur d'un îlot commercial et habité dans l'enveloppe urbaine. Il est entouré au nord et à l'Est par de l'habitat individuel. Il fait face à un centre commercial, de l'autre côté de l'avenue.

Orientations

Enjeux / objectifs

- Créer de nouveaux logements en densification au cœur d'un tissu urbain existant.
- Affirmer l'entrée Sud sur l'avenue François Mitterrand.
- Prolonger le maillage des connexions d'Ouest en Est.

Orientations paysagères, environnementales et urbaines

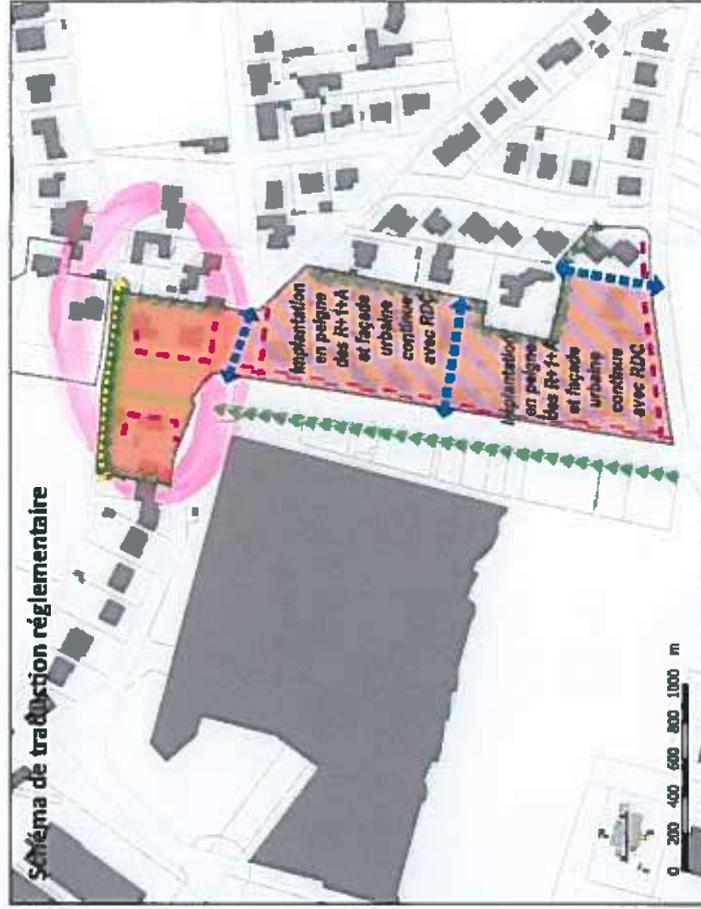
- Retrouver une continuité paysagère en relation avec la coulée verte au nord et la haie existante au nord-ouest.
- Travailler l'organisation des futures constructions en relation avec les maisons existantes. Sur les îlots du Schéma de traduction réglementaire où est indiqué le principe d'« implantation en peigne », celui-ci doit s'appliquer.
- Travailler l'interface vis-à-vis des secteurs alentours déjà urbanisés, notamment par des franges plantées (arbres et/ou arbustes).
- Penser le traitement paysager de la limite ouest en relation avec le centre commercial.
- Hauteur : la hauteur maximale est de R+1+A. Cette hauteur correspond à la hauteur dominante attendue pour les parties principales des constructions.
- Implantation du bâti sur les îlots identifiés en « logement collectif-intermédiaire » : en retrait de 3 à 4 m de la limite de l'espace public, le long de l'avenue F. Mitterrand (cf. schéma ci-contre).

■ Programmation à travers une mixité fonctionnelle :

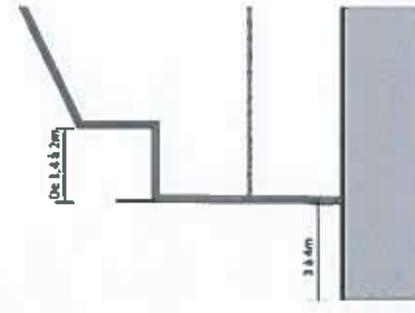
- En termes de spatialisation :
 - Sur les îlots identifiés en « logement collectif-intermédiaire » : logements ;
 - Sur le reste du périmètre de l'OAP : RDC à destination de logements et linéaires commerciaux et de services (et éventuellement possibilité de bureaux) ; étages à destination de logements (et éventuellement de bureaux)
- En termes de programme :
 - Pour l'habitat, le niveau de densité est à appréhender de manière globale à l'échelle du périmètre de l'OAP. Densité : 39 logements/ha minimum.
 - Pour les commerces et services, réalisation d'au moins 2500 m² de surface de plancher à vocation commerciale et de services ;
 - Pour les bureaux : pas de surface minimale ou maximale fixée.
- Viser un traitement architectural en harmonie avec la typologie urbaine ; travailler une architecture balnéaire traditionnelle.

Desserte

- Accompagner la continuité paysagère d'une liaison douce.
- Créer un principe de desserte reconnectant la rue des Cyclamens avec l'avenue François Mitterrand.



- Séquençage des façades : rupture et/ou diversité dans une façade urbaine permettant de donner un rythme et une ambiance à la rue en cohérence avec l'environnement.
- 7. L'implantation des bâtiments (en retrait par rapport à leur limite séparatives), permet d'instaurer une rupture, un séquençage dans la façade urbaine.
- 8. L'implantation de certains bâtiments, en retrait de la limite de rue, permet de donner une diversité et un rythme à la façade urbaine.
- 9. L'homogénéité du traitement des façades et de l'implantation du bâti ne permet pas de créer une diversité ou un rythme. Il n'y a donc pas de séquençage de la façade urbaine.



Coupe indicative de principe pour les façades urbaines et pour la profondeur de l'édifice

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 8 m à l'égout ou à l'acrotère, à compter du niveau du terrain le plus élevé entre le terrain naturel à l'aplomb de la construction et le fil d'eau de la voirie et 10 m au point le plus haut.

La hauteur d'un étage droit en rez-de-chaussée, pour les constructions à vocation notamment d'habitat collectif, ne devra pas être inférieure à 3m, afin de permettre la mixité des fonctions urbaines.

- Dans toutes les zones 1AU sans limitation de profondeur et dans la section de l'avenue du Général de Gaulle, comprise entre le boulevard du Vendée Globe et la limite de la commune avec les Sables d'Olonne, ainsi que le long de l'avenue F. Mitterrand, dans une bande de 20 m de profondeur à compter de la voie telle que définie à l'article UB 7, (Cf. la trame spécifique sur le règlement graphique), les constructions ne devront pas excéder une hauteur de 10m à l'égout ou à l'acrotère, à compter du niveau du terrain le plus élevé entre le terrain naturel à l'aplomb de la construction et le fil d'eau de la voirie et 13m au point le plus haut, soit R+ 2 + attique ou comble (avec dépassement ponctuel pour des raisons techniques : cheminées, extracteurs, ascenseurs, dispositifs pour les énergies renouvelables, etc).

Toutefois, afin d'assurer la faisabilité du gabarit R+2+attique ou comble dans les zones 1AU et le linéaire précité, la hauteur maximale pourra être portée à 15 m en cas de dénivelé important entre le terrain naturel et le niveau de la voirie, l'acrotère ou l'égout de toiture étant remonté dans les mêmes proportions.

Cette disposition concerne également les unités foncières de plus de 5000 m² situées dans les linéaires précités, indépendamment de la trame graphique portée au plan de zonage.

Dans les opérations comportant de l'habitat collectif mixte (logements libres et aidés), les immeubles collectifs en front de l'avenue devront permettre l'implantation de locaux à usage d'activités tertiaires ou artisanales compatibles avec l'habitat en offrant une hauteur disponible de 3 m au niveau du rez de chaussée.

Dans le cas où l'opération ne porte que sur un seul logement, le long des 2 voiries précitées, une hauteur minimum correspondant au gabarit du reste de la zone UB (R+1+attique) est imposée soit 8 m à l'égout et 10 m au point le plus haut.

-En outre, dans le secteur UBn, les constructions respecteront les orientations d'aménagement et la hauteur maximale des immeubles est limitée à 13m soit R+2+attique ou comble hors dépassement ponctuel pour des raisons techniques (cheminées, extracteurs, ascenseurs, dispositifs pour les énergies renouvelables etc...).

Dans le secteur UBn0, la hauteur pourra être portée à 15,50 m (soit R+3 maximum) sur une partie de l'opération.

Dans tous les cas, en cas d'installations multiples en toiture, un garde-corps ou pare-vue sera exigé pour masquer les dispositifs.

Observation n°10

Déposée le 25 Avril 2021 à 18:22

Par MICAL Jean Paul

15 rue Nelson Mandela

85340 LES SABLES D'OLONNE

Observation:

L'ENTRÉE DE VILLE DES SABLES AVENUE CHARLES DE GAULLE DEVIENT CHAQUE ANNÉE DE PLUS EN PLUS BÉTONNÉE, FAUT IL ENCORE EN RAJOUTER ? EN PLUS LES IMMEUBLES R+1+ATTIQUE NE SONT VRAIMENT PAS D'UNE BELLE FACTURE, L'ARCHITECTURE N'EST PAS ESTHÉTIQUEMENT PARLANT UNE RÉUSSITE, L'INFRASTRUCTURE ALENTOUR N'A JAMAIS ÉTÉ PRÉVUE POUR UN TRAFIC SANS CESSÉ CROISSANT.

Observation n°11

Déposée le 26 Avril 2021 à 11:16

Par Picard Francis

3 rue de la petite Bardinière

85340 Les sables d'olonne

Observation:

Bonjour

Mon commentaire concerne la zone de la vannerie situé dans la zone pavillonnaire au nord du boulevard du Vendée globe et à l'ouest de l'avenue Charles de Gaule dont je suis riverain.

Comment peut-on dès le début du PLUi de l'agglo annoncer comme objectif "Préserver la qualité de vie," et projeter de construire dans une zone pavillonnaire des immeubles avec vue directe chez les riverains actuels ?

Quelle est la logique autre que financière qui ferait construire dans une zone en R+1 maximum actuellement des immeubles en R+2 à R+5 ? Etrangement la covid a fait que les gens se sont rendus compte de la nécessité d'avoir des maisons avec jardins et les Sables se défigure en construisant de plus en plus haut. L'avenue Charles de Gaule est parlante !

Enfin l'idée avancé pour le R5 est de donner un signal à l'arrivée aux Sables. Quelle est le signal ? Pour ma part il me semble que la tendance est de détruire les hauts immeubles des années 70 pas d'en construire de nouveaux ! Si on veut donner un signal à l'entrée des Sables il serait sans doute préférable d'aménager le rond point, avec un petit phare par exemple, cela serait sans aucun doute plus agréable et en terme de signal c'est plutôt adéquat.

F Picard

Observation n°12

Déposée le 27 Avril 2021 à 10:52

Par Tardy Gérard

1 rue Nelson Mandela

85340 Olonne sur mer

Observation:

En référence à l'article UB10 du PLU, je souhaite une modification relative à la hauteur des constructions dans les zones pavillonnaires. Le R+1+attique, qui est la règle en vigueur à ce jour, doit rester l'exception. L'attique pourra être autorisée dans la mesure où il n'y a pas de riverains avec un jardin privatif contigu, afin de ne pas créer un trouble de voisinage tel que "La perte d'intimité".

Observation n°13

Déposée le 28 Avril 2021 à 08:48
Par CORRIOU GWENAELLE

Observation:

Dépôt d'une observation reçue dans le boite mail enquête publique le 26 avril 2021.

1 document joint.

modification 4.11
Expéditeur: Jean
À: enquetepublique plu

25 Avril 2021 20:41

Bonjour,

Je viens de prendre connaissance de la modification 4.11 du PLU d'Olonne sur Mer et plusieurs points m'interpellent:

- Ne serait-il pas plus correct d'informer les principaux intéressés plutôt que t'apprendre vos projets sur une pancarte de rond point?
- Que prévoyez-vous pour les commerçants et propriétaires de l'avenue François Mitterrand? Comment comptez-vous procéder pour construire de nouveaux bâtiments alors que des gens vivent et travaillent sur cette avenue?

Je trouve ces méthodes peu courageuses et à l'encontre des "promesses" de M. Moreau, prônant la végétalisation des Sables.

Cordialement,

Jean-Baptiste FAU
62, rue des Ajoncs - 85340 Olonne sur Mer
0675863982

Observation n°14

Déposée le 01 Mai 2021 à 23:53

Par Anonyme

Observation:

Je suis un jeune habitant d'Olonne sur mer.

Étant sensibilisé à la préservation de la nature lors de mes études, et notamment à l'impact de l'homme sur son espace, je ne peux m'empêcher de constater que notre belle ville côtière ne déroge pas à ce problème.

On nous dit aménager le territoire pour améliorer les conditions de vie des sablais, une augmentation de la population qui ne dépasserait pas les 10000 habitants de plus et plan forêt 2050.

Je ne vois pas en quoi les différents projets d'aménagement proposés seront bénéfiques à long terme pour nous et la future génération qui arrive. C'est plutôt la destruction encore plus grande de zones naturelles ou non construites qui sont à protéger de l'artificialisation des sols. Ce n'est pas une discothèque ou une salle multifonctions (on en a déjà une le vendespace) qui va fournir de l'oxygène ou qui va filtrer la pollution ou diminuer les futures températures caniculaires de longue durée qui arrivent à grands pas.

On nous parle de 10 000 habitants de plus. Quand ce seuil sera atteint, sachant que notre économie actuelle est toujours « dans le plus encore plus ».

Quels seront les prochains objectifs?

A l'heure actuelle, en été notre ville devient un bouchon ambulante car celle-ci voit sa population X3 à 4 alors imaginons 10000 de plus.

Ah et ce bon plan forêt 2050, comment créer une forêt si toutes les terres qui peuvent le devenir sont construites.

Je pense qu'il y a beaucoup de choses à changer sur la conception du futur et notre occupation des territoires.

Même si cette observation est anonyme,

j'aimerais qu'elle soit entendue.

Observation n°15

Déposée le 03 Mai 2021 à 11:26

Par Dupire Isabelle

2 ter rue des Pavots

85340 Les Sables d'Olonne

Observation:

Monsieur le commissaire enquêteur,

La modification 4-11 du PLU d'Olonne "Sud avenue François Mitterrand" (face au centre Leclerc-Ylium) prévoit de faire table rase (progressivement sans doute) d'une zone de 2 ha environ, entièrement construite de 21 maisons et de 3 commerces.

Il s'agit de 21 pavillons, de style vendéen homogène, occupés à l'année, essentiellement en rez-de chaussée, avec de beaux jardins privatifs fleuris, arborés, potagers. Certains d'entre eux sont de construction ou de rénovation récente, voire très récente.

La modification 4-11 permettrait d'y reconstruire - en lieu et place :

- des logements collectifs jusqu'à R+1+A (39 logements/ha min.) d'un standard bien inférieur au tissu urbain à détruire,
- des commerces en rez-de-chaussée (au moins 2 500 m²)
- des bureaux.

Quel est le but de cette opération, d'après le dossier?

Le dossier de notification en page 21 stipule: "[...] Afin de renforcer cela, le secteur d'habitat situé de l'autre côté de la voie, face au centre commercial, mute. Il vient véritablement conforter la zone commerciale: des bâtiments plus hauts et plus denses viennent répondre à la morphologie et à la hauteur du centre commercial qui est actuellement en dissonance avec les maisons."

Plus hauts ?

Le centre commercial Leclerc-Ylium (version 2019) est dorénavant présenté comme le mètre-étalon de la hauteur des constructions situées en face, de l'autre côté de l'avenue F. Mitterrand.

Sur le fond, prétendre atténuer une dissonance de morphologie et de hauteur avec le centre commercial, en reconstruisant en face, du R+1+attique, n'est pas recevable. Car en fait, cela ne ferait que transférer la dite dissonance, entre les nouveaux R+1+attique et le tissu urbain pavillonnaire existant, situé à l'arrière.

Un exemple de cette dissonance « secondaire » est d'ores et déjà visible en bordure de l'avenue F. Mitterrand. Avec une construction récente, aux murs gris, qui comprend en 1er rang, un laboratoire d'analyses, une entreprise de pompes funèbres, un horloger, surmontés d'un étage et d'une attique, et en 2e rang, un logement collectif R+1 entouré de places de parking. A l'arrière et autour, on retrouve le tissu urbain classique avec pavillons en rez-de chaussée, murs blancs, toits roses et jardins.

Tout en disharmonie et en hétérogénéité !

Accessoirement : le tissu urbain du centre de l'avenue F. Mitterrand et partiellement de la rue des Capucines et de la rue Tabarly est également pavillonnaire. Là, la modification 4-11 du PLU d'Olonne précise qu'il faudra y « limiter les hauteurs [à R+1] en cohérence avec le tissu urbain existant » (OAP, p. 2 et p. 4). Cohérent !

[Aussi, pourrions-nous sérieusement proposer d'abaisser la hauteur du centre Leclerc-Ylium afin de résoudre pour longtemps toute dissonance avec l'environnement. Inutile de préciser que le tissu urbain pavillonnaire environnant immédiat est historiquement bien plus ancien que le centre commercial, reformaté à la hausse en 2019.]

Plus denses ?

Nombre d'opérations de densification urbaine se concentrent actuellement dans notre quartier (au détriment des 25 derniers hectares d'espaces naturels rendus constructibles).

920 nouveaux logements individuels et collectifs y sont soit tout juste construits, soit en cours de construction, dont :

- 420 aux Moinardes (160 au sud de la rue Marcellin Berthelot et 260 au nord)
- 350 de part et d'autre de la rue des Capucines et Tabarly
- 150 à La Guérinière pour des résidence seniors et service-travail (selon la modif. 4-11 du PLU d'Olonne).

Ces 920 logements représentent 2 300 personnes environ : soit 15% de la population de l'ex-commune d'Olonne-sur-mer. Ce qui est

considérable. Il semble bien que notre quartier soit en train de payer très largement son tribut en matière de création de logements.

Réflexions sur le fond et sur la forme

Par conséquent, nous remettons en cause :

- les arguments justifiant le R+1+attique en bordure du "Sud de l'avenue François Mitterrand".
- les arguments justifiant la créations de 39 logements /ha au "Sud de l'avenue François Mitterrand".

De plus, nous sommes perplexes :

- quant à la capacité des infrastructures du quartier à absorber en quantité et en toute sécurité les flux de piétons et de véhicules liés à la zone commerciale agrandie et à la construction en cours de ces 920 nouveaux logements, en particulier en période estivale. Le rond-point de Leclerc y verrait déjà passer, à l'heure qu'il est, entre 14 000 et 19 000 véhicules par jour (Le Journal des Sables, jeudi 25 mars 2021, p. 18).

- quant au réaménagement de notre quartier. Il n'a pas attendu les dispositions du futur PLUi qui sera finalisé en 2023, mais est emballé discrètement, avec la modification 4-11.

C'est dommage car la communication officielle sur ce futur PLUi prône « un point d'équilibre entre la production de logements nécessaires à la ville et la préservation de l'espace naturel, de la qualité de vie sablaise... ». (Le Journal des Sables, jeudi 15 avril 2021, p.16).

Pour conclure

Nous remettons donc en cause la montée en hauteur et en densité sur "Sud avenue François Mitterrand".

Et nous préconisons que « le R+1+attique, qui est la règle en vigueur à ce jour en zone UB, doit rester l'exception. L'attique pourra être autorisée dans la mesure où il n'y a pas de riverains avec un jardin privatif contigu, afin de ne pas créer un trouble de voisinage tel que la perte d'intimité ». (UB10)

Nous vivons ici encore au vert et au calme, sous le soleil. Nous souhaitons tout simplement continuer à le faire.

Nous vous prions, monsieur le commissaire enquêteur, d'agréer l'expression de nos sincères salutations.

Isabelle Dupire 2 ter rue des Pavots Olonne-sur-mer 85340 Les Sables d'Olonne

Observation n°16

Déposée le 04 Mai 2021 à 00:35
Par LECONTE Pascale
36 rue Denis Papin
85180 LES SABLES d'OLONNE

Observation:

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document joint.

Enquête publique Modif 4-11 du PLU d'Olonne sur Mer-Les Sables d'Olonne : 12 avril /12 mai 2021

Sur la forme :

Il est très difficile pour un simple citoyen d'accéder au dossier dématérialisé de cette enquête publique car, ni le site de la Commune des Sables, ni le site de la communauté d'agglomération ne font référence au dossier qui comporte pourtant des modifications importantes à l'échelle de la seule ancienne commune d'Olonne sur Mer. On cherche également en vain un affichage sur les panneaux lumineux de la commune... Seules les affiches réglementaires en jaune sur le terrain attirent l'attention de l'habitant sur ces projets.

A l'heure où l'on réclame partout ailleurs plus d'implication citoyenne dans la vie communale, on ne peut que déplorer une bien vieille pratique locale!

Une fois dans le rapport de présentation, on constate que les fonds de plan utilisés sont si anciens qu'ils permettent tout juste de se repérer, notamment au niveau des principaux secteurs impactés, face à la Poste, le long du Bd du Vendée Globe et près du rond point de la Vannerie où une photo aérienne aurait pu compléter utilement la présentation.

Les planches de l'Atelier du lieu (en page 5 et 7/30 de leur étude) ne reprennent pas le contenu de l'étude d'AUP, réalisée pour accompagner les nouvelles hauteurs et la structuration du bâti le long du Bd du Vendée Globe, préalablement à la modification antérieure au permis de construire du centre commercial agrandi. En résulte, un parcellaire abusivement teinté de vert alors que les constructions sont majoritairement livrées dans ces espaces !

S'agissant de la modification du secteur de l'avenue F. Mitterrand en vis à vis du centre commercial, on peut déplorer que le dossier ne reprenne pas l'OAP qui a permis la construction dudit centre Ylium et dans laquelle (p 33 du dossier actuellement en ligne suite aux modifications 4-9 et 4-10) , on relève que la rive ouest de l'avenue est limitée à 9,50m de hauteur maxi; traiter de la rive est sans faire référence à la rive ouest ne paraît pas logique pour éclairer le projet de densification et ce d'autant moins que le bâti a été démoli et que le dossier vient en modifier le zonage(UB) pour l'intégrer à la vocation commerciale(UE), exception faite de la construction à caractère balnéaire qui a été sauvegardée sur cette rive ouest. Pour combien de temps encore ?

Sur le fond :

En matière d'OAP, on cherche vainement la **programmation supposée encadrer les opérations** pour qu'elles respectent plus que les dispositions minimales de la loi (25 % de LLS) dans la mesure où aucune quantification des logements locatifs sociaux ni d'une accession sociale à la propriété n'est indiquée; c'était pourtant l'occasion d'en faire un peu plus dans ces sites stratégiques, que la règle de base portée dans les dispositions générales ne l'impose. Occasion manquée de montrer le souci de l'intérêt général!

Quant à la qualité des opérations permises à travers cette modification, on pouvait croire que le verdissement de la commune nouvelle, à travers l'ancien plan vert Olonnais et le nouveau plan forêt Sablais, conduirait à **imposer des plantations nouvelles tout en évitant d'en détruire d'existantes**. Làs ! Au lieu de respecter le caractère boisé du giratoire de la Vannerie, reconnu selon la même étude AUP, comme une entrée qualitative à poursuivre vers l'ouest telle que le long du Bd du Vendée Globe, le projet immobilier en ce lieu doit impérativement s'élever au dessus de la cime des arbres (sic) pour être identifié comme un signal d'entrée dans la ville et répondre à la masse des équipements communautaires qui feront face à l'hôpital, pourtant seule véritable porte d'entrée de la nouvelle ville, puisque culminant jusqu'à 25 m de hauteur selon le règlement en vigueur.

Avec des densités imposées de 37logts/ha (site de la poste même pas signalée)et même 39 logts/ha (site mixte habitat et tertiaire entre rue des Ajoncs et Bd du Vendée globe), et la transformation à la Guérinière d'une parcelle « économique » de 1,74 ha en « résidentielle », le coup de frein affiché pour le secteur de l'Habitat, selon les dires d'une certaine presse locale et selon les tendances du PADD récemment débattu pour le ScoT, n'est pas près de produire ses effets ; la modification de l'OAP de la Guérinière vient **interdire l'implantation d'activités compatibles avec un environnement résidentiel et aggraver le vieillissement**, combattu en apparence seulement , de la population sablaise puisque la programmation prévoit en ce lieu 60 logements pour seniors., (outre les 90 logements pour jeunes travailleurs), sachant que les résidences seniors se multiplient dans d'autres quartiers de la Ville en renouvellement urbain (ancienne clinique, rue de la Croix Blanche,...)

La ville aux courtes distances, idéale dans le contexte du PCAET en cours, n'est pas pour demain !

Cette modification vient donc contredire le tout récent discours mis en avant depuis janvier 2021 et ne paraît pas très cohérente avec les nouvelles ambitions urbanistiques affichées d'une ville respirable.

Pascale Leconte
anciennement chargée de l'Urbanisme d'Olonne sur Mer
36 rue Denis Papin
85180 Les Sables d'Olonne

Observation n°17

Déposée le 05 Mai 2021 à 09:53

Par Angebaud Nelly

11, rue benjamin rabier

85340 Les sables d'olonne

Observation:

Je voudrais reagir sur l'îlot compris entre la route de Sainte-Foy/Saint-Mathurin et le boulevard du Vendée globe. Cette zone definie comme une entrée promotionnelle de la ville, la première impression.... Il est prévu un R +5. Alors oui, si l'on veut affirmer que la ville est une zone d'immeuble, c'est ce qu'il faut faire.

Mais...

J'entends le discours de la municipalité qui annonce freiner l'urbanisation et privilegier l'environnement. Alors de grâce, cet îlot est l'occasion d'envoyer un signal fort pour la préservation de notre environnement et de l'image nature que veut renvoyer la ville.... Pas d'immeuble. Une mini forêt ou un parc dans cet îlot serait la meilleure façon de promouvoir la ville. Et il faudra l'expliquer et le mettre en avant. .. Les Sables c'est la nature. Il faut inverser le mouvement et être précurseur.

Alors, de grace, pas de R+5 en entrée de ville...

Merci

Observation n°18

Déposée le 06 Mai 2021 à 12:45

Par BAES DAVID

5 bis rue de la petite bardinière

85340 OLONNE SUR MER

Observation:

Bonjour,

mon commentaire concerne le projet immobilier qui doit voir le jour au rond point de la vannerie.

Pourquoi ce besoin de vouloir faire un bâtiment Signal R+5 à l'entrée de la ville ? un bâtiment avec une architecture soignée ou particulière, ce ne sont pas forcément ceux qui dans le temps vieillisse le mieux en terme d'esthétisme. Une construction de 18 mètres de hauteur en entrée de ville ! Quelle incohérence avec la volonté affichée de limiter le développement urbain. La ville Permettre aussi la construction de R+2 donnant directement sur les maisons avec jardin existantes, alors que le R+1 serait le plus judicieux afin de ne pas priver de toute intimité le voisinage. Cela semble lié à la volonté de valoriser le terrain pour les vendeurs, mais qu'en est-il de l'impact des riverains.

En référence à l'article UB10 du PLU, je souhaite une modification relative à la hauteur des constructions dans les zones pavillonnaires. Le R+1+attique ,qui est la règle en vigueur à ce jour, doit rester l'exception. L'attique pourra être autorisée dans la mesure où il n'y a pas de riverains avec un jardin privatif contigu, afin de ne pas créer un trouble de voisinage tel que "La perte d'intimité ".

Il est aussi impératif de conserver les arbres existants qui constituent des haies naturelles, et d'imposer au promoteur de réaliser des haies et murs afin de préserver le peu de vie privée des riverains.

Merci de prendre en compte ces différentes notions, et préserver l'image naturel de cet entrée de ville.

Cordialement.

Observation n°19

Déposée le 06 Mai 2021 à 14:22
Par CORRIOU GWENAELE

Observation:

Dépôt des observations complémentaire portées au registre de la mairie annexe de la Jarrie à la date du 6 mai 2021

1 document joint.

M PICARD Francis 3 rue de la petite Bardinière

Je trouve illogique qu'après avoir eu à l'été 2000 m² pour pouvoir construire il y a 20 ans on permette la construction de R+2 à R+5 juste à côté de ma maison.

De plus l'ensemble de la zone nord du boulevard étant actuellement en R+1 il est difficile de comprendre la logique de ce PLU pour installer un "faucard" à l'entrée de la ville.



M BAËS David 5 bis rue de la petite bardinière

Merci de prendre en compte l'habitat pavillonnaire existant et éviter d'implanter des bâtiments R+2, 24, bordure de nos terrains. Cela va impacter clairement notre intimité, notre qualité de vie, et à terme la valeur de nos maisons.

Évitez au maximum les vues directes, et préservez les haies (chênes) existantes. Cordialement.



FOURNIER Thérèse, copropriétaire
56 Rue des Ajoncs, 85340 Les Sables d'Olonne

N° le commissaire enquêteur m'a avisé ce jour que l'avis d'enquête publique porte exclusivement sur la modification du PLU. Il m'assure qu'il n'est aucunement question d'expropriation et qu'il n'y a pas de projet en cours, ni de projet d'utilité publique.

Nous avons été informés de cet avis d'enquête par une voisine, avec son point de vue. Il eût été préférable que nous recevions un courrier ou qu'un médiateur vienne nous informer de ce projet de modification. Merci de veiller autant que possible à améliorer la communication afin que nous puissions émettre un avis objectif.

~~Nous~~ Merci d'éviter la possibilité aux promoteurs de créer du vis à vis sur des parcelles qui en sont aujourd'hui préservées.

SIRE Patricia, propriétaire
52 rue des Ajoncs
85340 Les Sables d'Olonne.

Je souhaiterai une meilleure communication avec la mairie et l'agglomération afin d'établir une relation de confiance et d'éviter tout malentendu.
Je ne souhaite pas être expropriée et me trouve très bien dans mon quartier.

Je n'ai actuellement aucun vis à vis sur ma parcelle qui est indépendante. Merci de préserver cette intimité et notre bien-être.
Merci de préserver les espaces verts de notre quartier.

Je souhaiterai une meilleure communication avec l'agglomération afin d'établir une relation de confiance et d'éviter tout malentendu.
Je ne souhaite pas être expropriée et me trouve très bien dans mon quartier.
Je n'ai actuellement aucun vis à vis sur ma parcelle et notre bien-être.

je ne souhaitais pas avoir altérieurement dans construction
souterrain à R+1

Merci de mesurer les espaces vides de notre lot:

M^r BERNARD Claude

6 Rue des Cyclamens

85340 La Solle d'Olonne

~~Fouquet~~

Nous n'avons pas à nous harmoniser à la taille d'égliem.
nous étions un secteur pavillonnaire avant de devenir aussi
commercial avec les nuisances qui arrivent peu à peu.
Plus de densité de population engendra plus d'agressivité
et ôtera le caractère familial & humain qui caractérisait
ce lotissement.

Fouquet Fouquet Claude

2 rue des cyclamens Olonne

Je saurai avec tous ces arguments

~~Fouquet~~

~~Fouquet~~

Mr et Mme POUPARD Bruno et Marie-Thérèse

2, le chemin creux (Olonne sur mer) 85340 SABLES D'OLONNE

1) Objet : enquête publique relative à la modification 4.11 du PLU d'Olonne sur Mer (ville des Sables d'Olonne)

2) Objet: urbanisation du lot 147 section AL surface de 2677 m2

- situé entre la rue Paul Bert et la rue des Rouliers

- compris à l'Est par : la zone 1 AUB

au Nord par : la zone UBA

Nous constatons que notre parcelle serait en 2 AU (auparavant en ZAD depuis les années 80)

Or nous espérons pouvoir construire et qu'elle devienne urbanisable comme les parcelles proches.

Car : - elle se situe à la porte du bourg.

- dans la continuité du bâti Nord : 185 m et du bâti Est : 60m

- ayant une position au sud du bourg, orientation idéale pour la construction de l'habitat.

- jouxtant une liaison douce.

- étant, pour les futurs logements, à proximité des jardins familiaux existants: 320 m

- desservie par 2 voiries : la rue Paul Bert et la rue des Rouliers.

- à proximité des arrêts de bus.

NB : distances : Situation qui favorise les déplacements en liaisons douces.

533 m. de *la nouvelle mairie*

344 m. de *la poste*

246 m. de *la pharmacie*

665 m. *des écoles*

821 m. de *l'Eglise*

730 m. *du cimetière*

604 m. de *l'Office du tourisme*

550 m. de *la Bibliothèque*

650 m. *d'une banque*

720 m. de *commerces (presse...)*

690 m. *du dentiste*

320 m. *des jardins familiaux*

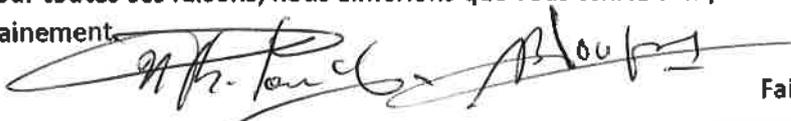
250 m. de *la boulangerie*

670 m. du *Centre de loisirs*

530 m. *d'un parc*

*Observation
déposée le lundi
25/04.*

Pour toutes ces raisons, nous aimerions que vous teniez compte de notre souhait afin de pouvoir construire prochainement.



Fait à Olonne sur Mer le 25/04/2021

Observation n°20

Déposée le 07 Mai 2021 à 12:49
Par VASSEUR Claude
2 BIS Rue des Pavots
85340 LES SABLES D'OLONNE

Observation:

Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe.

1 document joint.

Monsieur le commissaire enquêteur,

Ma requête concerne la modification 4.11 de la zone UB secteur sud de l'avenue François Mitterrand.

Je suis propriétaire depuis deux ans et demi d'un pavillon conforme au PLU 2011, construit en 2012 sur la zone concernée par la modification 4.11.

Je ne pensais pas être en si peu de temps confronté à ce genre de situation qui donne une image de flou et d'incertitude sur la commune des Sables d'Olonne.

Si l'objectif de cette modification est d'embellir et d'homogénéiser l'avenue Mitterrand et s'il n'y a pas de projet sur les futures constructions dans ce quartier, pourquoi réserver une profondeur d'environ 60m alors qu'il suffirait de la moitié pour atteindre cet objectif sur l'avenue?

Pourquoi impacter les constructions actuelles au delà du nécessaire?

A minima, le R+1+attique, qui est la règle en vigueur à ce jour, doit rester l'exception. L'attique ne pourra être autorisée que dans la mesure où il n'y a pas de riverains avec un jardin privatif contigu, afin de ne pas créer un trouble de voisinage tel que la perte d'intimité et d'ensoleillement.

J'espère aussi que nous aurons des précisions sur les projets sur cette zone lors de la réunion du 12 mai 2021.

Cordialement.

Claude VASSEUR
2 BIS rue des Pavots.

Claude49.PLU@laposte.net

Observation n°21

Déposée le 07 Mai 2021 à 18:12
Par CORRIOU GWENAELE

Observation:
Dépôt d'une observation reçue par courrier le 6 mai 2021.

1 document joint.

Objet : avis d'enquête publique : modification 4.11 du plan local d'urbanisme d'Olonne sur mer.

rec + ar

Les Sables d'Olonne, le 27 avril 2021



Monsieur le Président d'Agglomération,

Dans le cadre de l'enquête publique en cours relative à la modification 4.11 du plan local d'urbanisme d'Olonne-sur-Mer, nous nous adressons à vous en tant que propriétaires et occupants du quartier Sud de l'avenue François Mitterrand. Nous découvrons en effet dans le dossier d'enquête publique un projet de transformation urbaine sur nos parcelles.

Si l'enquête publique s'inscrit bien dans le cadre réglementaire de la concertation, le fait de ne découvrir ce projet urbain sur nos parcelles qu'au milieu d'un dossier de plus de 150 pages, alors même qu'il n'est pas mentionné dans l'avis d'enquête, et qu'il concerne notre environnement immédiat et nos parcelles, nous choque. Cette méthode nous semble contrevenir aux règles élémentaires de démocratie locale, d'accès à l'information, de participation à l'élaboration des décisions, de transparence de l'action publique.

Faisant le constat que les propriétaires et occupants du quartier ne sont pas en capacité d'en comprendre les tenants et les aboutissants, nous vous demandons par la présente la tenue d'une réunion publique d'information dans les meilleurs délais, pour expliquer aux propriétaires et occupants du quartier les projets qui y sont planifiés, leurs calendriers, leurs impacts fonciers.

Nous vous exprimons également notre très vive inquiétude sur nos propriétés, qu'il s'agisse de leur valorisation ou de perspectives d'acquisition, voire d'expropriations, qui pourraient découler de projets dont nous n'avons jusqu'à présent jamais été informés.

Enfin, s'agissant du projet de modification du PLU relatif à notre environnement immédiat, nous demandons expressément à ce que la règle relative au R+1 + attique ne soit autorisée que dans la mesure où il n'engendre pas un trouble de voisinage tel que « la perte d'intimité ».

Certains que vous comprendrez nos inquiétudes et notre souhait d'information et de transparence, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président d'Agglomération, nos sincères salutations.

Copie :

Monsieur le Maire Délégué d'Olonne-sur-Mer

Monsieur le Commissaire enquêteur

Pierre et Isabelle DUPIRE
2ter rue des Pavots
85340 Les Sables d'Olonne
POUR MÈ I. Dupire
Clavery Jean Pierre / Michèle
6, Rue des Pavots
85340 Les Sables d'Olonne
Clavery Clavery

13 ROSSARD Pierre et Aurélie
128 Av. F. Mitterrand - Olonne
M. Honorel
M. BARANGER Nicolas et M. RICHARD Hélène
118 Av. François Mitterrand
Richard Jean 114 Av. François Mitterrand
85340
Richard
Mme SORIN, gérante de JARDIN des FLEURS, 62 Rue des Affens
M. VASSEUR Claude 2 Bis rue des Pavots
Mme VINCENT Michèle 2 Bis Rue des Pavots

Mme SIRE Patricia,
53 Rue des Ajoncs
85340 Olonne Sur mer.

Richard Patrick
4 rue des Cyclamens
85340 Les Sables d'Olonne

M et J^e Leony

14 Rue des
Cyclamens
Olonne / m

Mme Christine Rousseau
12 Rue des Cyclamens
85340 Olonne Sur mer

Mme Guilleminne Hongue
10 rue des Cyclamens
85340 Sables d'Olonne
Guilleminne

Sylvie GAUTRET
8 Rue des Cyclamens
85340 OLONNE MER.

Benderburg Brigitte et Abdallah
2 Rue Lucie Abbaac - Olonne

Monsieur et Madame Michel
11 Rue des Pavots Olonne

M et Mme BERNARD Claude
6 Rue des Cyclamens
85340 Olonne sur mer
Les Sables d'Olonne

M et Mme FOUQUENBERG J^e
2, Rue des Cyclamens
85340 - OLONNE MER

Monsieur CHIRON Henri et
Madame Dyot Sylviane
2 rue des pavots Olonne sur mer

M et Mme Cecile Bernard
~~HEUR~~ 50 Rue des Ajoncs
Olonne sur mer

Thérèse FOURNIER pour
la Copropriété 56 rue des Ajoncs
85340 Les Sables d'Olonne.

Jacqueline Chamer
106 AVENUE FRANCOIS MITTE RANT

Objet : avis d'enquête publique : modification 4.11 du plan local d'urbanisme d'Olonne sur mer.

rec + ar

Les Sables d'Olonne, le 27 avril 2021.

Monsieur le Président d'Agglomération,

Dans le cadre de l'enquête publique en cours relative à la modification 4.11 du plan local d'urbanisme d'Olonne-sur-Mer, nous nous adressons à vous en tant que propriétaires et occupants du quartier Sud de l'avenue François Mitterrand. Nous découvrons en effet dans le dossier d'enquête publique un projet de transformation urbaine sur nos parcelles.

Si l'enquête publique s'inscrit bien dans le cadre réglementaire de la concertation, le fait de ne découvrir ce projet urbain sur nos parcelles qu'au milieu d'un dossier de plus de 150 pages, alors même qu'il n'est pas mentionné dans l'avis d'enquête, et qu'il concerne notre environnement immédiat et nos parcelles, nous choque. Cette méthode nous semble contrevenir aux règles élémentaires de démocratie locale, d'accès à l'information, de participation à l'élaboration des décisions, de transparence de l'action publique.

Faisant le constat que les propriétaires et occupants du quartier ne sont pas en capacité d'en comprendre les tenants et les aboutissants, nous vous demandons par la présente la tenue d'une réunion publique d'information dans les meilleurs délais, pour expliquer aux propriétaires et occupants du quartier les projets qui y sont planifiés, leurs calendriers, leurs impacts fonciers.

Nous vous exprimons également notre très vive inquiétude sur nos propriétés, qu'il s'agisse de leur valorisation ou de perspectives d'acquisition, voire d'expropriations, qui pourraient découler de projets dont nous n'avons jusqu'à présent jamais été informés.

Enfin, s'agissant du projet de modification du PLU relatif à notre environnement immédiat, nous demandons expressément à ce que la règle relative au R+1 + attique ne soit autorisée que dans la mesure où il n'engendre pas un trouble de voisinage tel que « la perte d'intimité ».

Certains que vous comprendrez nos inquiétudes et notre souhait d'information et de transparence, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président d'Agglomération, nos sincères salutations.

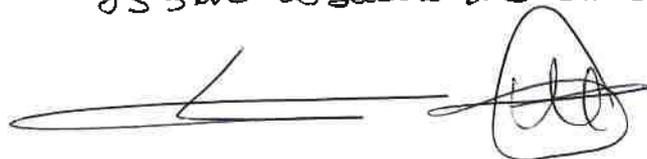
Copie :

Monsieur le Maire Délégué d'Olonne-sur-Mer

Monsieur le Commissaire enquêteur

Mme Boyeronique
54 rue des Ajoncs
Olonne sur Mer
M. Boyer

Monsieur LEZÉ Jean-Clod
et Monsieur Brunet Sandy
4 rue Lucie de la Roche
85340 Les Sables d'Olonne



Observation n°22

Déposée le 08 Mai 2021 à 12:45

Par Anonyme

Observation:

En référence à l'article UB10 du PLU, je souhaite une modification relative à la hauteur des constructions dans les zones pavillonnaires. Le R+1+attique, qui est la règle en vigueur à ce jour, doit rester l'exception. L'attique pourra être autorisée dans la mesure où il n'y a pas de riverains avec un jardin privatif contigu, afin de ne pas créer un trouble de voisinage tel que "La perte d'intimité".

Observation n°23

Déposée le 08 Mai 2021 à 13:57

Par Dupire Isabelle

2 ter rue des Pavots

85340 Les Sables d'Olonne

Observation:

Monsieur le commissaire enquêteur,

En tant que riveraine habitant au 2 ter rue des Pavots, directement impacté par la modification 4-11 du PLU d'Olonne, en tant que membre des Comités Consultatifs de Quartiers,

dans un but constructif, j'avance ici qu'il est nécessaire – et encore temps – de diligenter une CONCERTATION EN AMONT avec les riverains et avec les CCQ, pour le projet municipal qui vise l'avenue François Mitterrand et ses rives ((Sud-Centre-Nord)).

En effet,

- Dans le n° 7 de mars 2021 du bulletin municipal des Sables-d'Olonne (p. 21), en toute fin de l'article intitulé « Poursuivre l'embellissement de l'avenue François Mitterrand », il est écrit :

« Concernant les travaux de voirie : le tronçon compris entre le boulevard du Vendée Globe et la rue Lucie Aubrac devrait débiter au 3e trimestre 2021. Actuellement à l'étude, le projet d'aménagement sera présenté aux riverains le moment venu. L'objectif de la Ville est de créer une artère fluide et sécurisée sur laquelle il fait bon vivre et circuler, à pied, à vélo, ou en voiture. Le coût de l'aménagement de ce tronçon est estimé à 600 000 €. »

- Le 12 avril 2021, nous découvrons que la modification 4-11 du PLU d'Olonne-sur-mer soumise à enquête publique ne porte pas sur des travaux de voirie (chaussée et trottoirs) comme le bulletin municipal le laisse entendre, mais bel et bien sur les parcelles privées qui longent l'avenue François Mitterrand. Ce n'est pas du tout la même chanson.

Doit-on comprendre que la municipalité a prévu de présenter le projet, celui qui impacte les parcelles privées qui longent l'avenue François Mitterrand, après l'enquête publique?

Quelle est la véritable logique de ce calendrier ?

A toutes fins utiles, la municipalité dispose d'un outil tout à fait adapté pour « donner des avis en amont des décisions sur des projets municipaux » : les Comités Consultatifs de Quartiers (CCQ). (cf. bulletin municipal des Sables-d'Olonne, n°7, mars 2021, p. 10).

[Pour exemple, l'association J'aime les Sables, membre du CCQ-Centre, a été conviée à une "déambulation" sur le secteur élargi de Port Olona dans la cadre de la réalisation de l'étude Port Olona 2030 - 2040. « Cette concertation amont est menée par l'agence URBICUS. L'objectif n'était pas de nous faire réagir à un projet mais plutôt d'entendre nos avis sur les évolutions qui nous paraîtraient pertinentes. Ainsi 5 groupes de 10 personnes ont pu parcourir avec l'agence d'urbanisme missionnée tout le secteur et nous avons pu donner nos suggestions et avis sur les évolutions souhaitables du secteur. Les groupes étaient principalement constitués de membres des Comités Consultatifs de Quartier, de représentants d'associations liées au nautisme, à la culture et au patrimoine et au cadre de vie. Un exercice très intéressant et riche d'échanges. »...] Source : FB J'aime les Sables

Nous vous prions, monsieur le commissaire enquêteur, d'entendre notre requête et d'agréer l'expression de nos sincères salutations.

Isabelle Dupire 2 ter rue des Pavots Olonne-sur-mer 85340 Les Sables-d'Olonne

Observation n°24

Déposée le 09 Mai 2021 à 15:08

Par Anonyme

Observation:

Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

Depuis peu de temps, je suis retraitée et heureuse d'avoir la chance de choisir de VIVRE de bons moments aux Sables ...

Sauf qu'un panneau jaune, installé Avenue Mitterrand en vue d'une Enquête Publique sur l'aménagement du quartier, m'interpelle ...???

Comment ne pas s'interroger et s'inquiéter sur l'avenir de notre joli pavillon moderne tout juste aménagé à notre goût...

Et avec encore plein de projets...???

Comment se profile notre avenir...

Devrons- nous vivre :

Les volets fermés pour ne pas être vu, loin des regards indiscrets ???

Aurons-nous le sentiment de ne plus se sentir bien dans notre jardin joliment arboré ???

Devrons- nous connaître la démolition de notre maison à l'image de celles démolies le long de l'Hyper Bâtiment Leclerc ??? (Un crève-cœur à mes yeux...!!!)

Serons-nous entourés de béton où on ne pense plus à l'humain mais au profit...???

Une preuve :

Le quartier des Capucines a bien changé...

Merci de limiter de tels désagréments...

Merci de nous épargner "un tel gâchis écologique "...

On a envie de continuer à VIVRE SEREINEMENT dans ce quartier.

Et Merci de prendre en compte mes remarques.

Recevez Monsieur le Commissaire Enquêteur mes salutations distinguées.

Observation n°25

Déposée le 10 Mai 2021 à 14:56

Par HUBERT Eric

16 allée des Magnolias

85340 Les Sables d'Olonne

Observation:

De la part du Comité de défense des intérêts des habitants de l'allée des Magnolias

OLONNE SUR MER 85340 LES SABLES D'OLONNE,

Vous trouverez en PJ, le courrier de présentation à l'attention du commissaire enquêteur ainsi que les courriers de demandes de prise en compte des intérêts des habitants de l'allée des Magnolias

OLONNE SUR MER 85340 LES SABLES D'OLONNE signés par chaque résidents. Enfin des photos d'installations similaires existantes.

Cordialement,

5 documents joints.







Comité de défense des intérêts des habitants de l'allée des Magnolias

Olonne sur mer 85340 LES SABLES D'OLONNE

Nous nous opposons au projet de modification N°4-11 du PLU, article 4.3 EVOLUTIONS AU NIVEAU DU SECTEUR DE LA GUERINIERE (OBJET N°3), tel qu'il est présenté.

NON à la densification de la parcelle N°179 d'une superficie de 1.74ha pour la construction de plus de 150 logements, **soit plus de 86 logements à l'hectare !!**

NON à l'édification d'immeubles de 10m de hauteur à l'égout du toit et 12m au faitage en lisière de la bande des 20m !!

La plantation d'une vingtaine d'arbres espacés tous les 5m est "un leurre", qui ne masquera pas les vues plongeantes sur l'ensemble des maisons de plain-pied de l'allée des Magnolias situées en bordure de la bande des 20m.

Il suffit de se rendre sur place pour observer concrètement l'impact d'un immeuble d'une telle hauteur :

l'hôtel IBIS (120 chambres), inauguré le 12 juin 2014, surmonté de ses "hideuses" ventilations

/climatisations bruyantes 24h sur 24 et la plantation de 4 arbres à hautes tiges dans la bande des 20m !!

NON aux passages de plus de 100 personnes matin, midi et soir par l'allée des Magnolias.

Depuis 1993, date de la création du lotissement "résidentiel" des Magnolias, le passage vers la parcelle N°179 est **"exclusivement" réservé pour l'exploitation agricole.**

Depuis cette même date les habitants des Magnolias peuvent se rendre, par exemple, à la coulée verte **sans la moindre difficulté**, en empruntant soit le passage piétons qui longe le boulevard du Vendée Globe soit la rue des capucines. **Nous ne voyons pas la nécessité ni l'utilité de créer un passage supplémentaire.**

OUI à une "véritable et équitable" mixité sociale sur l'ensemble du territoire communautaire.

(20% maximum de logements sociaux par programmes de plus de 10 logements).

OUI à un réel traitement architectural et environnemental de la parcelle N°179.

OUI à la progressivité des hauteurs des futures constructions au-delà de la bande des 20m.

(à partir de la bande des 20m, constructions de Plain-pied, puis R+1, puis R+2 le long de la rue Tabarly).

OUI à la fermeture du passage entre l'allée des Magnolias et la parcelle N°179 par la réalisation d'un mur maçonné et ravalé d'une hauteur de 1.80m minimum dans le prolongement des murs des propriétés existantes, **avant le démarrage des travaux.**

NON à une délibération du Conseil Communautaire qui porterait atteintes aux intérêts des administrés de l'allée des Magnolias en dévalorisant leur environnement.

Noms Prénoms adresse Signatures

PAULI KOWSKA Beauvais
1 Allée des Magnolias
85340 Olonne sur Mer



Comité de défense des intérêts des habitants de l'allée des Magnolias

Olonne sur mer 85340 LES SABLES D'OLONNE

Nous nous opposons au projet de modification N°4-11 du PLU, article 4.3 EVOLUTIONS AU NIVEAU DU SECTEUR DE LA GUERINIERE (OBJET N°3), tel qu'il est présenté.

NON à la densification de la parcelle N°179 d'une superficie de 1.74ha pour la construction de plus de 150 logements, **soit plus de 86 logements à l'hectare !!**

NON à l'édification d'immeubles de 10m de hauteur à l'égout du toit et 12m au faitage en lisière de la bande des 20m !!

La plantation d'une vingtaine d'arbres espacés tous les 5m est "un leurre", qui ne masquera pas les vues plongeantes sur l'ensemble des maisons de plain-pied de l'allée des Magnolias situées en bordure de la bande des 20m.

Il suffit de se rendre sur place pour observer concrètement l'impact d'un immeuble d'une telle hauteur : l'hôtel IBIS (120 chambres), inauguré le 12 juin 2014, **surmonté de ses "hideuses" ventilations /climatisations bruyantes 24h sur 24 et la plantation de 4 arbres à hautes tiges dans la bande des 20m !!**

NON aux passages de plus de 100 personnes matin, midi et soir par l'allée des Magnolias.

Depuis 1993, date de la création du lotissement "résidentiel" des Magnolias, le passage vers la parcelle N°179 est **"exclusivement" réservé pour l'exploitation agricole.**

Depuis cette même date les habitants des Magnolias peuvent se rendre, par exemple, à la coulée verte **sans la moindre difficulté**, en empruntant soit le passage piétons qui longe le boulevard du Vendée Globe soit la rue des capucines. **Nous ne voyons pas la nécessité ni l'utilité de créer un passage supplémentaire.**

OUI à une "véritable et équitable" mixité sociale sur l'ensemble du territoire communautaire.

(20% maximum de logements sociaux par programmes de plus de 10 logements).

OUI à un réel traitement architectural et environnemental de la parcelle N°179.

OUI à la progressivité des hauteurs des futures constructions au-delà de la bande des 20m.

(à partir de la bande des 20m, constructions de Plain-pied, puis R+1, puis R+2 le long de la rue Tabarly).

OUI à la fermeture du passage entre l'allée des Magnolias et la parcelle N°179 par la réalisation d'un mur maçonné et ravalé d'une hauteur de 1.80m minimum dans le prolongement des murs des propriétés existantes, **avant le démarrage des travaux.**

NON à une délibération du Conseil Communautaire qui porterait atteintes aux intérêts des administrés de l'allée des Magnolias en dévalorisant leur environnement.

Noms Prénoms adresse Signatures

Blaineau Jacques - Monique
2 Allée des Magnolias
Olonne S/ Mer





Comité de défense des intérêts des habitants de l'allée des Magnolias

Olonne sur mer 85340 LES SABLES D'OLONNE

Nous nous opposons au projet de modification N°4-11 du PLU, article 4.3 EVOLUTIONS AU NIVEAU DU SECTEUR DE LA GUERINIERE (OBJET N°3), tel qu'il est présenté.

NON à la densification de la parcelle N°179 d'une superficie de 1.74ha pour la construction de plus de 150 logements, **soit plus de 86 logements à l'hectare !!**

NON à l'édification d'immeubles de 10m de hauteur à l'égout du toit et 12m au faitage en lisière de la bande des 20m !!

La plantation d'une vingtaine d'arbres espacés tous les 5m est "un leurre", qui ne masquera pas les vues plongeantes sur l'ensemble des maisons de plain-pied de l'allée des Magnolias situées en bordure de la bande des 20m.

Il suffit de se rendre sur place pour observer concrètement l'impact d'un immeuble d'une telle hauteur : l'hôtel IBIS (120 chambres), inauguré le 12 juin 2014, **surmonté de ses "hideuses" ventilations /climatisations bruyantes 24h sur 24 et la plantation de 4 arbres à hautes tiges dans la bande des 20m !!**

NON aux passages de plus de 100 personnes matin, midi et soir par l'allée des Magnolias.

Depuis 1993, date de la création du lotissement " résidentiel " des Magnolias, le passage vers la parcelle N°179 **est " exclusivement " réservé pour l'exploitation agricole.**

Depuis cette même date les habitants des Magnolias peuvent se rendre, par exemple, à la coulée verte **sans la moindre difficulté**, en empruntant soit le passage piétons qui longe le boulevard du Vendée Globe soit la rue des capucines. **Nous ne voyons pas la nécessité ni l'utilité de créer un passage supplémentaire.**

OUI à une " véritable et équitable " mixité sociale sur l'ensemble du territoire communautaire.

(20% maximum de logements sociaux par programmes de plus de 10 logements).

OUI à un réel traitement architectural et environnemental de la parcelle N°179.

OUI à la progressivité des hauteurs des futures constructions au-delà de la bande des 20m.

(à partir de la bande des 20m, constructions de Plain-pied, puis R+1, puis R+2 le long de la rue Tabarly).

OUI à la fermeture du passage entre l'allée des Magnolias et la parcelle N°179 par la réalisation d'un mur maçonné et ravalé d'une hauteur de 1.80m minimum dans le prolongement des murs des propriétés existantes, **avant le démarrage des travaux.**

NON à une délibération du Conseil Communautaire qui porterait atteintes aux intérêts des administrés de l'allée des Magnolias en dévalorisant leur environnement.

Noms Prénoms adresse Signatures

J. Boucly Jean 3, allée des Magnolias
Boucly Genevieve Magnolias
Beaucl



Comité de défense des intérêts des habitants de l'allée des Magnolias

Olonne sur mer 85340 LES SABLES D'OLONNE

Nous nous opposons au projet de modification N°4-11 du PLU, article 4.3 EVOLUTIONS AU NIVEAU DU SECTEUR DE LA GUERINIERE (OBJET N°3), tel qu'il est présenté.

NON à la densification de la parcelle N°179 d'une superficie de 1.74ha pour la construction de plus de 150 logements, soit plus de 86 logements à l'hectare !!

NON à l'édification d'immeubles de 10m de hauteur à l'égout du toit et 12m au faîtage en lisière de la bande des 20m !!

La plantation d'une vingtaine d'arbres espacés tous les 5m est "un leurre", qui ne masquera pas les vues plongeantes sur l'ensemble des maisons de plain-pied de l'allée des Magnolias situées en bordure de la bande des 20m.

Il suffit de se rendre sur place pour observer concrètement l'impact d'un immeuble d'une telle hauteur : l'hôtel IBIS (120 chambres), inauguré le 12 juin 2014, surmonté de ses "hideuses" ventilations /climatisations bruyantes 24h sur 24 et la plantation de 4 arbres à hautes tiges dans la bande des 20m !!

NON aux passages de plus de 100 personnes matin, midi et soir par l'allée des Magnolias.

Depuis 1993, date de la création du lotissement "résidentiel" des Magnolias, le passage vers la parcelle N°179 est "exclusivement" réservé pour l'exploitation agricole.

Depuis cette même date les habitants des Magnolias peuvent se rendre, par exemple, à la coulée verte sans la moindre difficulté, en empruntant soit le passage piétons qui longe le boulevard du Vendée Globe soit la rue des capucines. **Nous ne voyons pas la nécessité ni l'utilité de créer un passage supplémentaire.**

OUI à une "véritable et équitable" mixité sociale sur l'ensemble du territoire communautaire.

(20% maximum de logements sociaux par programmes de plus de 10 logements).

OUI à un réel traitement architectural et environnemental de la parcelle N°179.

OUI à la progressivité des hauteurs des futures constructions au-delà de la bande des 20m.

(à partir de la bande des 20m, constructions de Plain-pied, puis R+1, puis R+2 le long de la rue Tabarly).

OUI à la fermeture du passage entre l'allée des Magnolias et la parcelle N°179 par la réalisation d'un mur maçonné et ravalé d'une hauteur de 1.80m minimum dans le prolongement des murs des propriétés existantes, avant le démarrage des travaux.

NON à une délibération du Conseil Communautaire qui porterait atteintes aux intérêts des administrés de l'allée des Magnolias en dévalorisant leur environnement.

Noms Prénoms adresse

Signatures

Leroyer Jean Pierre et Leroyer Madeleine
4 Allée de Magnolias 85340 Olonne s/ Mer
Les Sables d'Olonne



Comité de défense des intérêts des habitants de l'allée des Magnolias

Olonne sur mer 85340 LES SABLES D'OLONNE

Nous nous opposons au projet de modification N°4-11 du PLU, article 4.3 EVOLUTIONS AU NIVEAU DU SECTEUR DE LA GUERINIERE (OBJET N°3), tel qu'il est présenté.

NON à la densification de la parcelle N°179 d'une superficie de 1.74ha pour la construction de plus de 150 logements, **soit plus de 86 logements à l'hectare !!**

NON à l'édification d'immeubles de 10m de hauteur à l'égout du toit et 12m au faitage en lisière de la bande des 20m !!

La plantation d'une vingtaine d'arbres espacés tous les 5m est "un leurre", qui ne masquera pas les vues plongeantes sur l'ensemble des maisons de plain-pied de l'allée des Magnolias situées en bordure de la bande des 20m.

Il suffit de se rendre sur place pour observer concrètement l'impact d'un immeuble d'une telle hauteur : l'hôtel IBIS (120 chambres), inauguré le 12 juin 2014, **surmonté de ses "hideuses" ventilations**

/climatisations bruyantes 24h sur 24 et la plantation de 4 arbres à hautes tiges dans la bande des 20m !!

NON aux passages de plus de 100 personnes matin, midi et soir par l'allée des Magnolias.

Depuis 1993, date de la création du lotissement "résidentiel" des Magnolias, le passage vers la parcelle N°179 est **"exclusivement" réservé pour l'exploitation agricole.**

Depuis cette même date les habitants des Magnolias peuvent se rendre, par exemple, à la coulée verte **sans la moindre difficulté,** en empruntant soit le passage piétons qui longe le boulevard du Vendée Globe soit la rue des capucines. **Nous ne voyons pas la nécessité ni l'utilité de créer un passage supplémentaire.**

OUI à une "véritable et équitable" mixité sociale sur l'ensemble du territoire communautaire.

(20% maximum de logements sociaux par programmes de plus de 10 logements).

OUI à un réel traitement architectural et environnemental de la parcelle N°179.

OUI à la progressivité des hauteurs des futures constructions au-delà de la bande des 20m.

(à partir de la bande des 20m, constructions de Plain-pied, puis R+1, puis R+2 le long de la rue Tabarly).

OUI à la fermeture du passage entre l'allée des Magnolias et la parcelle N°179 par la réalisation d'un mur maçonné et ravalé d'une hauteur de 1.80m minimum dans le prolongement des murs des propriétés existantes, **avant le démarrage des travaux.**

NON à une délibération du Conseil Communautaire qui porterait atteintes aux intérêts des administrés de l'allée des Magnolias en dévalorisant leur environnement.

Noms Prénoms adresse Signatures

ISLANA CHRISTIAN 5, allée des Magnolias, 85340, Les Sables d'Olonne
ISLANA Muriel 5, allée des Magnolias, 85340, Les Sables d'Olonne.



Comité de défense des intérêts des habitants de l'allée des Magnolias
Olonne sur mer 85340 LES SABLES D'OLONNE

Nous nous opposons au projet de modification N°4-11 du PLU, article 4.3 EVOLUTIONS AU NIVEAU DU SECTEUR DE LA GUERINIERE (OBJET N°3), tel qu'il est présenté.

NON à la densification de la parcelle N°179 d'une superficie de 1.74ha pour la construction de plus de 150 logements, soit plus de 86 logements à l'hectare !!

NON à l'édification d'immeubles de 10m de hauteur à l'égout du toit et 12m au faîtage en lisière de la bande des 20m !!

La plantation d'une vingtaine d'arbres espacés tous les 5m est "un leurre", qui ne masquera pas les vues plongeantes sur l'ensemble des maisons de plain-pied de l'allée des Magnolias situées en bordure de la bande des 20m.

Il suffit de se rendre sur place pour observer concrètement l'impact d'un immeuble d'une telle hauteur : l'hôtel IBIS (120 chambres), inauguré le 12 juin 2014, surmonté de ses "hideuses" ventilations /climatisations bruyantes 24h sur 24 et la plantation de 4 arbres à hautes tiges dans la bande des 20m !!

NON aux passages de plus de 100 personnes matin, midi et soir par l'allée des Magnolias.

Depuis 1993, date de la création du lotissement " résidentiel " des Magnolias, le passage vers la parcelle N°179 est " exclusivement " réservé pour l'exploitation agricole.

Depuis cette même date les habitants des Magnolias peuvent se rendre, par exemple, à la coulée verte sans la moindre difficulté, en empruntant soit le passage piétons qui longe le boulevard du Vendée Globe soit la rue des capucines. Nous ne voyons pas la nécessité ni l'utilité de créer un passage supplémentaire.

OUI à une " véritable et équitable " mixité sociale sur l'ensemble du territoire communautaire.

(20% maximum de logements sociaux par programmes de plus de 10 logements).

OUI à un réel traitement architectural et environnemental de la parcelle N°179.

OUI à la progressivité des hauteurs des futures constructions au-delà de la bande des 20m.

(à partir de la bande des 20m, constructions de Plain-pied, puis R+1, puis R+2 le long de la rue Tabarly).

OUI à la fermeture du passage entre l'allée des Magnolias et la parcelle N°179 par la réalisation d'un mur maçonné et ravalé d'une hauteur de 1.80m minimum dans le prolongement des murs des propriétés existantes, avant le démarrage des travaux.

NON à une délibération du Conseil Communautaire qui porterait atteintes aux intérêts des administrés de l'allée des Magnolias en dévalorisant leur environnement.

Noms	Prénoms	adresse	Signatures
			<i>Yvonne Marie Thérèse</i>
		<i>6 Allée des Magnolias Olonne sur Mer</i>	
		<i>85340 Les Sables D'Olonne</i>	<i>Yvonne Marie Thérèse</i>



Comité de défense des intérêts des habitants de l'allée des Magnolias
Olonne sur mer 85340 LES SABLES D'OLONNE

Nous nous opposons au projet de modification N°4-11 du PLU, article 4.3 EVOLUTIONS AU NIVEAU DU SECTEUR DE LA GUERINIERE (OBJET N°3), tel qu'il est présenté.

NON à la densification de la parcelle N°179 d'une superficie de 1.74ha pour la construction de plus de 150 logements, soit plus de 86 logements à l'hectare !!

NON à l'édification d'immeubles de 10m de hauteur à l'égout du toit et 12m au faitage en lisière de la bande des 20m !!

La plantation d'une vingtaine d'arbres espacés tous les 5m est "un leurre", qui ne masquera pas les vues plongeantes sur l'ensemble des maisons de plain-pied de l'allée des Magnolias situées en bordure de la bande des 20m.

Il suffit de se rendre sur place pour observer concrètement l'impact d'un immeuble d'une telle hauteur : l'hôtel IBIS (120 chambres), inauguré le 12 juin 2014, surmonté de ses "hideuses" ventilations /climatisations bruyantes 24h sur 24 et la plantation de 4 arbres à hautes tiges dans la bande des 20m !!

NON aux passages de plus de 100 personnes matin, midi et soir par l'allée des Magnolias.

Depuis 1993, date de la création du lotissement "résidentiel" des Magnolias, le passage vers la parcelle N°179 est "exclusivement" réservé pour l'exploitation agricole.

Depuis cette même date les habitants des Magnolias peuvent se rendre, par exemple, à la coulée verte sans la moindre difficulté, en empruntant soit le passage piétons qui longe le boulevard du Vendée Globe soit la rue des capucines. **Nous ne voyons pas la nécessité ni l'utilité de créer un passage supplémentaire.**

OUI à une "véritable et équitable" mixité sociale sur l'ensemble du territoire communautaire.

(20% maximum de logements sociaux par programmes de plus de 10 logements).

OUI à un réel traitement architectural et environnemental de la parcelle N°179.

OUI à la progressivité des hauteurs des futures constructions au-delà de la bande des 20m.

(à partir de la bande des 20m, constructions de Plain-pied, puis R+1, puis R+2 le long de la rue Tabarly).

OUI à la fermeture du passage entre l'allée des Magnolias et la parcelle N°179 par la réalisation d'un mur maçonné et ravalé d'une hauteur de 1.80m minimum dans le prolongement des murs des propriétés existantes, avant le démarrage des travaux.

NON à une délibération du Conseil Communautaire qui porterait atteintes aux intérêts des administrés de l'allée des Magnolias en dévalorisant leur environnement.

Noms Prénoms adresse Signatures

RENELLEAU Maryliène
8 Allée des Magnolias
85340 OLONNE SUR MER



Comité de défense des intérêts des habitants de l'allée des Magnolias
Olonne sur mer 85340 LES SABLES D'OLONNE

Nous nous opposons au projet de modification N°4-11 du PLU, article 4.3 EVOLUTIONS AU NIVEAU DU SECTEUR DE LA GUERINIERE (OBJET N°3), tel qu'il est présenté.

NON à la densification de la parcelle N°179 d'une superficie de 1.74ha pour la construction de plus de 150 logements, soit plus de 86 logements à l'hectare !!

NON à l'édification d'immeubles de 10m de hauteur à l'égout du toit et 12m au faitage en lisière de la bande des 20m !!

La plantation d'une vingtaine d'arbres espacés tous les 5m est "un leurre", qui ne masquera pas les vues plongeantes sur l'ensemble des maisons de plain-pied de l'allée des Magnolias situées en bordure de la bande des 20m.

Il suffit de se rendre sur place pour observer concrètement l'impact d'un immeuble d'une telle hauteur : l'hôtel IBIS (120 chambres), inauguré le 12 juin 2014, surmonté de ses "hideuses" ventilations

/climatisations bruyantes 24h sur 24 et la plantation de 4 arbres à hautes tiges dans la bande des 20m !!

NON aux passages de plus de 100 personnes matin, midi et soir par l'allée des Magnolias.

Depuis 1993, date de la création du lotissement "résidentiel" des Magnolias, le passage vers la parcelle N°179 est "exclusivement" réservé pour l'exploitation agricole.

Depuis cette même date les habitants des Magnolias peuvent se rendre, par exemple, à la coulée verte sans la moindre difficulté, en empruntant soit le passage piétons qui longe le boulevard du Vendée Globe soit la rue des capucines. **Nous ne voyons pas la nécessité ni l'utilité de créer un passage supplémentaire.**

OUI à une "véritable et équitable" mixité sociale sur l'ensemble du territoire communautaire.

(20% maximum de logements sociaux par programmes de plus de 10 logements).

OUI à un réel traitement architectural et environnemental de la parcelle N°179.

OUI à la progressivité des hauteurs des futures constructions au-delà de la bande des 20m.

(à partir de la bande des 20m, constructions de Plain-pied, puis R+1, puis R+2 le long de la rue Tabarly).

OUI à la fermeture du passage entre l'allée des Magnolias et la parcelle N°179 par la réalisation d'un mur maçonné et ravalé d'une hauteur de 1.80m minimum dans le prolongement des murs des propriétés existantes, avant le démarrage des travaux.

NON à une délibération du Conseil Communautaire qui porterait atteintes aux intérêts des administrés de l'allée des Magnolias en dévalorisant leur environnement.

Noms Prénoms adresse Signatures

FRANCHETEAU BRUNO 3 ALLÉE DES MAGNOLIAS

Olonne sur mer 85340

4/05/2021



Comité de défense des intérêts des habitants de l'allée des Magnolias
Olonne sur mer 85340 LES SABLES D'OLONNE

Nous nous opposons au projet de modification N°4-11 du PLU, article 4.3 EVOLUTIONS AU NIVEAU DU SECTEUR DE LA GUERINIERE (OBJET N°3), tel qu'il est présenté.

NON à la densification de la parcelle N°179 d'une superficie de 1.74ha pour la construction de plus de 150 logements, soit plus de 86 logements à l'hectare !!

NON à l'édification d'immeubles de 10m de hauteur à l'égout du toit et 12m au faitage en lisière de la bande des 20m !!

La plantation d'une vingtaine d'arbres espacés tous les 5m est "un leurre", qui ne masquera pas les vues plongeantes sur l'ensemble des maisons de plain-pied de l'allée des Magnolias situées en bordure de la bande des 20m.

Il suffit de se rendre sur place pour observer concrètement l'impact d'un immeuble d'une telle hauteur : l'hôtel IBIS (120 chambres), inauguré le 12 juin 2014, surmonté de ses "hideuses" ventilations /climatisations bruyantes 24h sur 24 et la plantation de 4 arbres à hautes tiges dans la bande des 20m !!

NON aux passages de plus de 100 personnes matin, midi et soir par l'allée des Magnolias.

Depuis 1993, date de la création du lotissement "résidentiel" des Magnolias, le passage vers la parcelle N°179 **est "exclusivement" réservé pour l'exploitation agricole.**

Depuis cette même date les habitants des Magnolias peuvent se rendre, par exemple, à la coulée verte **sans la moindre difficulté**, en empruntant soit le passage piétons qui longe le boulevard du Vendée Globe soit la rue des capucines. **Nous ne voyons pas la nécessité ni l'utilité de créer un passage supplémentaire.**

OUI à une "véritable et équitable" mixité sociale sur l'ensemble du territoire communautaire.

(20% maximum de logements sociaux par programmes de plus de 10 logements).

OUI à un réel traitement architectural et environnemental de la parcelle N°179.

OUI à la progressivité des hauteurs des futures constructions au-delà de la bande des 20m.

(à partir de la bande des 20m, constructions de Plain-pied, puis R+1, puis R+2 le long de la rue Tabarly).

OUI à la fermeture du passage entre l'allée des Magnolias et la parcelle N°179 par la réalisation d'un mur maçonné et ravalé d'une hauteur de 1.80m minimum dans le prolongement des murs des propriétés existantes, avant le démarrage des travaux.

NON à une délibération du Conseil Communautaire qui porterait atteintes aux intérêts des administrés de l'allée des Magnolias en dévalorisant leur environnement.

Noms
PRIOUX
PRIOUX

Prénoms
TARA
ARNAUD

adresse
10 Allée des Magnolias
10 Allée des Magnolias

Signatures



Comité de défense des intérêts des habitants de l'allée des Magnolias

Olonne sur mer 85340 LES SABLES D'OLONNE

Nous nous opposons au projet de modification N°4-11 du PLU, article 4.3 EVOLUTIONS AU NIVEAU DU SECTEUR DE LA GUERINIERE (OBJET N°3), tel qu'il est présenté.

NON à la densification de la parcelle N°179 d'une superficie de 1.74ha pour la construction de plus de 150 logements, soit plus de 86 logements à l'hectare !!

NON à l'édification d'immeubles de 10m de hauteur à l'égout du toit et 12m au faitage en lisière de la bande des 20m !!

La plantation d'une vingtaine d'arbres espacés tous les 5m est "un leurre", qui ne masquera pas les vues plongeantes sur l'ensemble des maisons de plain-pied de l'allée des Magnolias situées en bordure de la bande des 20m.

Il suffit de se rendre sur place pour observer concrètement l'impact d'un immeuble d'une telle hauteur :

l'hôtel IBIS (120 chambres), inauguré le 12 juin 2014, surmonté de ses "hideuses" ventilations

/climatisations bruyantes 24h sur 24 et la plantation de 4 arbres à hautes tiges dans la bande des 20m !!

NON aux passages de plus de 100 personnes matin, midi et soir par l'allée des Magnolias.

Depuis 1993, date de la création du lotissement "résidentiel" des Magnolias, le passage vers la parcelle N°179 est "exclusivement" réservé pour l'exploitation agricole.

Depuis cette même date les habitants des Magnolias peuvent se rendre, par exemple, à la coulée verte **sans la moindre difficulté**, en empruntant soit le passage piétons qui longe le boulevard du Vendée Globe soit la rue des capucines. **Nous ne voyons pas la nécessité ni l'utilité de créer un passage supplémentaire.**

OUI à une "véritable et équitable" mixité sociale sur l'ensemble du territoire communautaire.

(20% maximum de logements sociaux par programmes de plus de 10 logements).

OUI à un réel traitement architectural et environnemental de la parcelle N°179.

OUI à la progressivité des hauteurs des futures constructions au-delà de la bande des 20m.

(à partir de la bande des 20m, constructions de Plain-pied, puis R+1, puis R+2 le long de la rue Tabarly).

OUI à la fermeture du passage entre l'allée des Magnolias et la parcelle N°179 par la réalisation d'un mur maçonné et ravalé d'une hauteur de 1.80m minimum dans le prolongement des murs des propriétés existantes, avant le démarrage des travaux.

NON à une délibération du Conseil Communautaire qui porterait atteintes aux intérêts des administrés de l'allée des Magnolias en dévalorisant leur environnement.

Noms Prénoms adresse Signatures

THOMAS Daniel l'Allée des Magnolias

THOMAS Jocelyne " "



Comité de défense des intérêts des habitants de l'allée des Magnolias

Olonne sur mer 85340 LES SABLES D'OLONNE

Nous nous opposons au projet de modification N°4-11 du PLU, article 4.3 EVOLUTIONS AU NIVEAU DU SECTEUR DE LA GUERINIERE (OBJET N°3), tel qu'il est présenté.

NON à la densification de la parcelle N°179 d'une superficie de 1.74ha pour la construction de plus de 150 logements, soit plus de 86 logements à l'hectare !!

NON à l'édification d'immeubles de 10m de hauteur à l'égout du toit et 12m au faitage en lisière de la bande des 20m !!

La plantation d'une vingtaine d'arbres espacés tous les 5m est "un leurre", qui ne masquera pas les vues plongeantes sur l'ensemble des maisons de plain-pied de l'allée des Magnolias situées en bordure de la bande des 20m.

Il suffit de se rendre sur place pour observer concrètement l'impact d'un immeuble d'une telle hauteur : l'hôtel IBIS (120 chambres), inauguré le 12 juin 2014, surmonté de ses "hideuses" ventilations

/climatisations bruyantes 24h sur 24 et la plantation de 4 arbres à hautes tiges dans la bande des 20m !!

NON aux passages de plus de 100 personnes matin, midi et soir par l'allée des Magnolias.

Depuis 1993, date de la création du lotissement "résidentiel" des Magnolias, le passage vers la parcelle N°179 est "exclusivement" réservé pour l'exploitation agricole.

Depuis cette même date les habitants des Magnolias peuvent se rendre, par exemple, à la coulée verte sans la moindre difficulté, en empruntant soit le passage piétons qui longe le boulevard du Vendée Globe soit la rue des capucines. **Nous ne voyons pas la nécessité ni l'utilité de créer un passage supplémentaire.**

OUI à une "véritable et équitable" mixité sociale sur l'ensemble du territoire communautaire.

(20% maximum de logements sociaux par programmes de plus de 10 logements).

OUI à un réel traitement architectural et environnemental de la parcelle N°179.

OUI à la progressivité des hauteurs des futures constructions au-delà de la bande des 20m.

(à partir de la bande des 20m, constructions de Plain-pied, puis R+1, puis R+2 le long de la rue Tabarly).

OUI à la fermeture du passage entre l'allée des Magnolias et la parcelle N°179 par la réalisation d'un mur maçonné et ravalé d'une hauteur de 1.80m minimum dans le prolongement des murs des propriétés existantes, avant le démarrage des travaux.

NON à une délibération du Conseil Communautaire qui porterait atteintes aux intérêts des administrés de l'allée des Magnolias en dévalorisant leur environnement.

Noms Prénoms adresse Signatures

CHARRON Jacques. 12 Allée des Magnolias.

CHARRON Chantal. 12 Allée des Magnolias.

85340. OLONNE/MER.



Comité de défense des intérêts des habitants de l'allée des Magnolias

Olonne sur mer 85340 LES SABLES D'OLONNE

Nous nous opposons au projet de modification N°4-11 du PLU, article 4.3 EVOLUTIONS AU NIVEAU DU SECTEUR DE LA GUERINIERE (OBJET N°3), tel qu'il est présenté.

NON à la densification de la parcelle N°179 d'une superficie de 1.74ha pour la construction de plus de 150 logements, soit plus de 86 logements à l'hectare !!

NON à l'édification d'immeubles de 10m de hauteur à l'égout du toit et 12m au faîtage en lisière de la bande des 20m !!

La plantation d'une vingtaine d'arbres espacés tous les 5m est "un leurre", qui ne masquera pas les vues plongeantes sur l'ensemble des maisons de plain-pied de l'allée des Magnolias situées en bordure de la bande des 20m.

Il suffit de se rendre sur place pour observer concrètement l'impact d'un immeuble d'une telle hauteur : l'hôtel IBIS (120 chambres), inauguré le 12 juin 2014, surmonté de ses "hideuses" ventilations /climatisations bruyantes 24h sur 24 et la plantation de 4 arbres à hautes tiges dans la bande des 20m !!

NON aux passages de plus de 100 personnes matin, midi et soir par l'allée des Magnolias.

Depuis 1993, date de la création du lotissement " résidentiel " des Magnolias, le passage vers la parcelle N°179 est " exclusivement " réservé pour l'exploitation agricole.

Depuis cette même date les habitants des Magnolias peuvent se rendre, par exemple, à la coulée verte sans la moindre difficulté, en empruntant soit le passage piétons qui longe le boulevard du Vendée Globe soit la rue des capucines. Nous ne voyons pas la nécessité ni l'utilité de créer un passage supplémentaire.

OUI à une " véritable et équitable " mixité sociale sur l'ensemble du territoire communautaire.

(20% maximum de logements sociaux par programmes de plus de 10 logements).

OUI à un réel traitement architectural et environnemental de la parcelle N°179.

OUI à la progressivité des hauteurs des futures constructions au-delà de la bande des 20m.

(à partir de la bande des 20m, constructions de Plain-pied, puis R+1, puis R+2 le long de la rue Tabarly).

OUI à la fermeture du passage entre l'allée des Magnolias et la parcelle N°179 par la réalisation d'un mur maçonné et ravalé d'une hauteur de 1.80m minimum dans le prolongement des murs des propriétés existantes, avant le démarrage des travaux. (voir 2 m)

NON à une délibération du Conseil Communautaire qui porterait atteintes aux intérêts des administrés de l'allée des Magnolias en dévalorisant leur environnement.

Noms Prénoms adresse

Signatures

TRICHET Joël
13, allée des Magnolias
85340 Olonne sur Mer



Comité de défense des intérêts des habitants de l'allée des Magnolias

Olonne sur mer 85340 LES SABLES D'OLONNE

Nous nous opposons au projet de modification N°4-11 du PLU, article 4.3 EVOLUTIONS AU NIVEAU DU SECTEUR DE LA GUERINIERE (OBJET N°3), tel qu'il est présenté.

NON à la densification de la parcelle N°179 d'une superficie de 1.74ha pour la construction de plus de 150 logements, **soit plus de 86 logements à l'hectare !!**

NON à l'édification d'immeubles de 10m de hauteur à l'égout du toit et 12m au faîtage en lisière de la bande des 20m !!

La plantation d'une vingtaine d'arbres espacés tous les 5m est "un leurre", qui ne masquera pas les vues plongeantes sur l'ensemble des maisons de plain-pied de l'allée des Magnolias situées en bordure de la bande des 20m.

Il suffit de se rendre sur place pour observer concrètement l'impact d'un immeuble d'une telle hauteur : **l'hôtel IBIS (120 chambres), inauguré le 12 juin 2014, surmonté de ses "hideuses" ventilations /climatisations bruyantes 24h sur 24 et la plantation de 4 arbres à hautes tiges dans la bande des 20m !!**

NON aux passages de plus de 100 personnes matin, midi et soir par l'allée des Magnolias.

Depuis 1993, date de la création du lotissement " résidentiel " des Magnolias, le passage vers la parcelle N°179 **est " exclusivement " réservé pour l'exploitation agricole.**

Depuis cette même date les habitants des Magnolias peuvent se rendre, par exemple, à la coulée verte **sans la moindre difficulté,** en empruntant soit le passage piétons qui longe le boulevard du Vendée Globe soit la rue des capucines. **Nous ne voyons pas la nécessité ni l'utilité de créer un passage supplémentaire.**

OUI à une " véritable et équitable " mixité sociale sur l'ensemble du territoire communautaire.

(20% maximum de logements sociaux par programmes de plus de 10 logements).

OUI à un réel traitement architectural et environnemental de la parcelle N°179.

OUI à la progressivité des hauteurs des futures constructions au-delà de la bande des 20m.

(à partir de la bande des 20m, constructions de Plain-pied, puis R+1, puis R+2 le long de la rue Tabarly).

OUI à la fermeture du passage entre l'allée des Magnolias et la parcelle N°179 par la réalisation d'un mur maçonné et ravalé d'une hauteur de 1.80m minimum dans le prolongement des murs des propriétés existantes, **avant le démarrage des travaux.**

NON à une délibération du Conseil Communautaire qui porterait atteintes aux intérêts des administrés de l'allée des Magnolias en dévalorisant leur environnement.

Noms Prénoms adresse

Signatures

BAVAY PATRICK // BAVAY HENRIQUE
14 ALLÉE DE MAGNOLIAS OLONNE SUR MER
85340 LES SABLES D'OLONNE



Comité de défense des intérêts des habitants de l'allée des Magnolias

Olonne sur mer 85340 LES SABLES D'OLONNE

Nous nous opposons au projet de modification N°4-11 du PLU, article 4.3 EVOLUTIONS AU NIVEAU DU SECTEUR DE LA GUERINIERE (OBJET N°3), tel qu'il est présenté.

NON à la densification de la parcelle N°179 d'une superficie de 1.74ha pour la construction de plus de 150 logements, **soit plus de 86 logements à l'hectare !!**

NON à l'édification d'immeubles de 10m de hauteur à l'égout du toit et 12m au faitage en lisière de la bande des 20m !!

La plantation d'une vingtaine d'arbres espacés tous les 5m est "un leurre", qui ne masquera pas les vues plongeantes sur l'ensemble des maisons de plain-pied de l'allée des Magnolias situées en bordure de la bande des 20m.

Il suffit de se rendre sur place pour observer concrètement l'impact d'un immeuble d'une telle hauteur : l'hôtel IBIS (120 chambres), inauguré le 12 juin 2014, **surmonté de ses "hideuses" ventilations /climatisations bruyantes 24h sur 24 et la plantation de 4 arbres à hautes tiges dans la bande des 20m !!**

NON aux passages de plus de 100 personnes matin, midi et soir par l'allée des Magnolias.

Depuis 1993, date de la création du lotissement "résidentiel" des Magnolias, le passage vers la parcelle N°179 **est "exclusivement" réservé pour l'exploitation agricole.**

Depuis cette même date les habitants des Magnolias peuvent se rendre, par exemple, à la coulée verte **sans la moindre difficulté**, en empruntant soit le passage piétons qui longe le boulevard du Vendée Globe soit la rue des capucines. **Nous ne voyons pas la nécessité ni l'utilité de créer un passage supplémentaire.**

OUI à une "véritable et équitable" mixité sociale sur l'ensemble du territoire communautaire.

(20% maximum de logements sociaux par programmes de plus de 10 logements).

OUI à un réel traitement architectural et environnemental de la parcelle N°179.

OUI à la progressivité des hauteurs des futures constructions au-delà de la bande des 20m.

(à partir de la bande des 20m, constructions de Plain-pied, puis R+1, puis R+2 le long de la rue Tabarly).

OUI à la fermeture du passage entre l'allée des Magnolias et la parcelle N°179 par la réalisation d'un mur maçonné et ravalé d'une hauteur de 1.80m minimum dans le prolongement des murs des propriétés existantes, **avant le démarrage des travaux.**

NON à une délibération du Conseil Communautaire qui porterait atteintes aux intérêts des administrés de l'allée des Magnolias en dévalorisant leur environnement.

Noms Prénoms adresse Signatures

LAFONT Françoise 15 Allée des Magnolias 85340 Les Sables d'Olonne

LAFONT Christian 15 Allée des Magnolias 85340 Les Sables d'Olonne



Comité de défense des intérêts des habitants de l'allée des Magnolias

Olonne sur mer 85340 LES SABLES D'OLONNE

Nous nous opposons au projet de modification N°4-11 du PLU, article 4.3 EVOLUTIONS AU NIVEAU DU SECTEUR DE LA GUERINIERE (OBJET N°3), tel qu'il est présenté.

NON à la densification de la parcelle N°179 d'une superficie de 1.74ha pour la construction de plus de 150 logements, soit plus de 86 logements à l'hectare !!

NON à l'édification d'immeubles de 10m de hauteur à l'égout du toit et 12m au faitage en lisière de la bande des 20m !!

La plantation d'une vingtaine d'arbres espacés tous les 5m est "un leurre", qui ne masquera pas les vues plongeantes sur l'ensemble des maisons de plain-pied de l'allée des Magnolias situées en bordure de la bande des 20m.

Il suffit de se rendre sur place pour observer concrètement l'impact d'un immeuble d'une telle hauteur : l'hôtel IBIS (120 chambres), inauguré le 12 juin 2014, surmonté de ses "hideuses" ventilations /climatisations bruyantes 24h sur 24 et la plantation de 4 arbres à hautes tiges dans la bande des 20m !!

NON aux passages de plus de 100 personnes matin, midi et soir par l'allée des Magnolias.

Depuis 1993, date de la création du lotissement " résidentiel " des Magnolias, le passage vers la parcelle N°179 est " exclusivement " réservé pour l'exploitation agricole.

Depuis cette même date les habitants des Magnolias peuvent se rendre, par exemple, à la coulée verte **sans la moindre difficulté**, en empruntant soit le passage piétons qui longe le boulevard du Vendée Globe soit la rue des capucines. **Nous ne voyons pas la nécessité ni l'utilité de créer un passage supplémentaire.**

OUI à une " véritable et équitable " mixité sociale sur l'ensemble du territoire communautaire.

(20% maximum de logements sociaux par programmes de plus de 10 logements).

OUI à un réel traitement architectural et environnemental de la parcelle N°179.

OUI à la progressivité des hauteurs des futures constructions au-delà de la bande des 20m.

(à partir de la bande des 20m, constructions de Plain-pied, puis R+1, puis R+2 le long de la rue Tabarly).

OUI à la fermeture du passage entre l'allée des Magnolias et la parcelle N°179 par la réalisation d'un mur maçonné et ravalé d'une hauteur de 1.80m minimum dans le prolongement des murs des propriétés existantes, avant le démarrage des travaux.

NON à une délibération du Conseil Communautaire qui porterait atteintes aux intérêts des administrés de l'allée des Magnolias en dévalorisant leur environnement.

Noms	Prénoms	adresse	Signatures
------	---------	---------	------------

HUBERT	Eric	16, Allée des Magnolias	
--------	------	-------------------------	---

HUBERT	Odile	85340 OLONNE sur mer	
--------	-------	----------------------	---

		Les Sables d'olonne	
--	--	---------------------	--



Comité de défense des intérêts des habitants de l'allée des Magnolias

Olonne sur mer 85340 LES SABLES D'OLONNE

Nous nous opposons au projet de modification N°4-11 du PLU, article 4.3 EVOLUTIONS AU NIVEAU DU SECTEUR DE LA GUERINIERE (OBJET N°3), tel qu'il est présenté.

NON à la densification de la parcelle N°179 d'une superficie de 1.74ha pour la construction de plus de 150 logements, **soit plus de 86 logements à l'hectare !!**

NON à l'édification d'immeubles de 10m de hauteur à l'égout du toit et 12m au faîtage en lisière de la bande des 20m !!

La plantation d'une vingtaine d'arbres espacés tous les 5m est "un leurre", qui ne masquera pas les vues plongeantes sur l'ensemble des maisons de plain-pied de l'allée des Magnolias situées en bordure de la bande des 20m.

Il suffit de se rendre sur place pour observer concrètement l'impact d'un immeuble d'une telle hauteur : l'hôtel IBIS (120 chambres), inauguré le 12 juin 2014, **surmonté de ses "hideuses" ventilations /climatisations bruyantes 24h sur 24 et la plantation de 4 arbres à hautes tiges dans la bande des 20m !!**

NON aux passages de plus de 100 personnes matin, midi et soir par l'allée des Magnolias.

Depuis 1993, date de la création du lotissement " résidentiel " des Magnolias, le passage vers la parcelle N°179 est " **exclusivement " réservé pour l'exploitation agricole.**

Depuis cette même date les habitants des Magnolias peuvent se rendre, par exemple, à la coulée verte **sans la moindre difficulté**, en empruntant soit le passage piétons qui longe le boulevard du Vendée Globe soit la rue des capucines. **Nous ne voyons pas la nécessité ni l'utilité de créer un passage supplémentaire.**

OUI à une " véritable et équitable " mixité sociale sur l'ensemble du territoire communautaire.

(20% maximum de logements sociaux par programmes de plus de 10 logements).

OUI à un réel traitement architectural et environnemental de la parcelle N°179.

OUI à la progressivité des hauteurs des futures constructions au-delà de la bande des 20m.

(à partir de la bande des 20m, constructions de Plain-pied, puis R+1, puis R+2 le long de la rue Tabarly).

OUI à la fermeture du passage entre l'allée des Magnolias et la parcelle N°179 par la réalisation d'un mur maçonné et ravalé d'une hauteur de 1.80m minimum dans le prolongement des murs des propriétés existantes, **avant le démarrage des travaux.**

NON à une délibération du Conseil Communautaire qui porterait atteintes aux intérêts des administrés de l'allée des Magnolias en dévalorisant leur environnement.

Noms Prénoms adresse Signatures

KERISIT

Pierrette

17 ALLEE des Magnolias

OLONNE



Comité de défense des intérêts des habitants de l'allée des Magnolias
Olonne sur mer 85340 LES SABLES D'OLONNE

Nous nous opposons au projet de modification N°4-11 du PLU, article 4.3 EVOLUTIONS AU NIVEAU DU SECTEUR DE LA GUERINIERE (OBJET N°3), tel qu'il est présenté.

NON à la densification de la parcelle N°179 d'une superficie de 1.74ha pour la construction de plus de 150 logements, soit plus de 86 logements à l'hectare !!

NON à l'édification d'immeubles de 10m de hauteur à l'égout du toit et 12m au faîtage en lisière de la bande des 20m !!

La plantation d'une vingtaine d'arbres espacés tous les 5m est "un leurre", qui ne masquera pas les vues plongeantes sur l'ensemble des maisons de plain-pied de l'allée des Magnolias situées en bordure de la bande des 20m.

Il suffit de se rendre sur place pour observer concrètement l'impact d'un immeuble d'une telle hauteur : l'hôtel IBIS (120 chambres), inauguré le 12 juin 2014, surmonté de ses "hideuses" ventilations /climatisations bruyantes 24h sur 24 et la plantation de 4 arbres à hautes tiges dans la bande des 20m !!

NON aux passages de plus de 100 personnes matin, midi et soir par l'allée des Magnolias.

Depuis 1993, date de la création du lotissement " résidentiel " des Magnolias, le passage vers la parcelle N°179 est " exclusivement " réservé pour l'exploitation agricole.

Depuis cette même date les habitants des Magnolias peuvent se rendre, par exemple, à la coulée verte sans la moindre difficulté, en empruntant soit le passage piétons qui longe le boulevard du Vendée Globe soit la rue des capucines. **Nous ne voyons pas la nécessité ni l'utilité de créer un passage supplémentaire.**

OUI à une " véritable et équitable " mixité sociale sur l'ensemble du territoire communautaire. (20% maximum de logements sociaux par programmes de plus de 10 logements).

OUI à un réel traitement architectural et environnemental de la parcelle N°179.

OUI à la progressivité des hauteurs des futures constructions au-delà de la bande des 20m.

(à partir de la bande des 20m, constructions de Plain-pied, puis R+1, puis R+2 le long de la rue Tabarly).

OUI à la fermeture du passage entre l'allée des Magnolias et la parcelle N°179 par la réalisation d'un mur maçonné et ravalé d'une hauteur de 1.80m minimum dans le prolongement des murs des propriétés existantes, avant le démarrage des travaux.

NON à une délibération du Conseil Communautaire qui porterait atteintes aux intérêts des administrés de l'allée des Magnolias en dévalorisant leur environnement.

Noms Prénoms adresse Signatures

M. et Mme Beaudouin Freddy
18 Allée des Magnolias Olonne sur mer
85340 Les Sables d'Olonne






Comité de défense des intérêts des habitants de l'allée des Magnolias

Olonne sur mer 85340 LES SABLES D'OLONNE

Nous nous opposons au projet de modification N°4-11 du PLU, article 4.3 EVOLUTIONS AU NIVEAU DU SECTEUR DE LA GUERINIERE (OBJET N°3), tel qu'il est présenté.

NON à la densification de la parcelle N°179 d'une superficie de 1.74ha pour la construction de plus de 150 logements, **soit plus de 86 logements à l'hectare !!**

NON à l'édification d'immeubles de 10m de hauteur à l'égout du toit et 12m au faîtage en lisière de la bande des 20m !!

La plantation d'une vingtaine d'arbres espacés tous les 5m est "un leurre", qui ne masquera pas les vues plongeantes sur l'ensemble des maisons de plain-pied de l'allée des Magnolias situées en bordure de la bande des 20m.

Il suffit de se rendre sur place pour observer concrètement l'impact d'un immeuble d'une telle hauteur : l'hôtel IBIS (120 chambres), inauguré le 12 juin 2014, **surmonté de ses "hideuses" ventilations /climatisations bruyantes 24h sur 24 et la plantation de 4 arbres à hautes tiges dans la bande des 20m !!**

NON aux passages de plus de 100 personnes matin, midi et soir par l'allée des Magnolias.

Depuis 1993, date de la création du lotissement " résidentiel " des Magnolias, le passage vers la parcelle N°179 **est " exclusivement " réservé pour l'exploitation agricole.**

Depuis cette même date les habitants des Magnolias peuvent se rendre, par exemple, à la coulée verte **sans la moindre difficulté,** en empruntant soit le passage piétons qui longe le boulevard du Vendée Globe soit la rue des capucines. **Nous ne voyons pas la nécessité ni l'utilité de créer un passage supplémentaire.**

OUI à une " véritable et équitable " mixité sociale sur l'ensemble du territoire communautaire.
(20% maximum de logements sociaux par programmes de plus de 10 logements).

OUI à un réel traitement architectural et environnemental de la parcelle N°179.

OUI à la progressivité des hauteurs des futures constructions au-delà de la bande des 20m.

(à partir de la bande des 20m, constructions de Plain-pied, puis R+1, puis R+2 le long de la rue Tabarly).

OUI à la fermeture du passage entre l'allée des Magnolias et la parcelle N°179 par la réalisation d'un mur maçonné et ravalé d'une hauteur de 1.80m minimum dans le prolongement des murs des propriétés existantes, **avant le démarrage des travaux.**

NON à une délibération du Conseil Communautaire qui porterait atteintes aux intérêts des administrés de l'allée des Magnolias en dévalorisant leur environnement.

Noms	Prénoms	adresse	Signatures
------	---------	---------	------------

EVANNO	christian	19 allée des Magnolias	
EVANNO	Michelli	19 allée des magnolias	



Comité de défense des intérêts des habitants de l'allée des Magnolias
Olonne sur mer 85340 LES SABLES D'OLONNE

Nous nous opposons au projet de modification N°4-11 du PLU, article 4.3 EVOLUTIONS AU NIVEAU DU SECTEUR DE LA GUERINIERE (OBJET N°3), tel qu'il est présenté.

NON à la densification de la parcelle N°179 d'une superficie de 1.74ha pour la construction de plus de 150 logements, soit plus de 86 logements à l'hectare !!

NON à l'édification d'immeubles de 10m de hauteur à l'égout du toit et 12m au faitage en lisière de la bande des 20m !!

La plantation d'une vingtaine d'arbres espacés tous les 5m est "un leurre", qui ne masquera pas les vues plongeantes sur l'ensemble des maisons de plain-pied de l'allée des Magnolias situées en bordure de la bande des 20m.

Il suffit de se rendre sur place pour observer concrètement l'impact d'un immeuble d'une telle hauteur : l'hôtel IBIS (120 chambres), inauguré le 12 juin 2014, surmonté de ses "hideuses" ventilations /climatisations bruyantes 24h sur 24 et la plantation de 4 arbres à hautes tiges dans la bande des 20m !!

NON aux passages de plus de 100 personnes matin, midi et soir par l'allée des Magnolias.

Depuis 1993, date de la création du lotissement " résidentiel " des Magnolias, le passage vers la parcelle N°179 **est " exclusivement " réservé pour l'exploitation agricole.**

Depuis cette même date les habitants des Magnolias peuvent se rendre, par exemple, à la coulée verte **sans la moindre difficulté**, en empruntant soit le passage piétons qui longe le boulevard du Vendée Globe soit la rue des capucines. **Nous ne voyons pas la nécessité ni l'utilité de créer un passage supplémentaire.**

OUI à une " véritable et équitable " mixité sociale sur l'ensemble du territoire communautaire. (20% maximum de logements sociaux par programmes de plus de 10 logements).

OUI à un réel traitement architectural et environnemental de la parcelle N°179.

OUI à la progressivité des hauteurs des futures constructions au-delà de la bande des 20m.

(à partir de la bande des 20m, constructions de Plain-pied, puis R+1, puis R+2 le long de la rue Tabarly).

OUI à la fermeture du passage entre l'allée des Magnolias et la parcelle N°179 par la réalisation d'un mur maçonné et ravalé d'une hauteur de 1.80m minimum dans le prolongement des murs des propriétés existantes, avant le démarrage des travaux.

NON à une délibération du Conseil Communautaire qui porterait atteintes aux intérêts des administrés de l'allée des Magnolias en dévalorisant leur environnement.

Noms Prénoms adresse Signatures

Belleguic Martine 50 Allée des magnolias
Olonne s - mer



Comité de défense des intérêts des habitants de l'allée des Magnolias
Olonne sur mer 85340 LES SABLES D'OLONNE

Nous nous opposons au projet de modification N°4-11 du PLU, article 4.3 EVOLUTIONS AU NIVEAU DU SECTEUR DE LA GUERINIERE (OBJET N°3), tel qu'il est présenté.

NON à la densification de la parcelle N°179 d'une superficie de 1.74ha pour la construction de plus de 150 logements, soit plus de 86 logements à l'hectare !!

NON à l'édification d'immeubles de 10m de hauteur à l'égout du toit et 12m au faitage en lisière de la bande des 20m !!

La plantation d'une vingtaine d'arbres espacés tous les 5m est "un leurre", qui ne masquera pas les vues plongeantes sur l'ensemble des maisons de plain-pied de l'allée des Magnolias situées en bordure de la bande des 20m.

Il suffit de se rendre sur place pour observer concrètement l'impact d'un immeuble d'une telle hauteur : l'hôtel IBIS (120 chambres), inauguré le 12 juin 2014, surmonté de ses "hideuses" ventilations /climatisations bruyantes 24h sur 24 et la plantation de 4 arbres à hautes tiges dans la bande des 20m !!

NON aux passages de plus de 100 personnes matin, midi et soir par l'allée des Magnolias.

Depuis 1993, date de la création du lotissement " résidentiel " des Magnolias, le passage vers la parcelle N°179 **est " exclusivement " réservé pour l'exploitation agricole.**

Depuis cette même date les habitants des Magnolias peuvent se rendre, par exemple, à la coulée verte **sans la moindre difficulté**, en empruntant soit le passage piétons qui longe le boulevard du Vendée Globe soit la rue des capucines. **Nous ne voyons pas la nécessité ni l'utilité de créer un passage supplémentaire.**

OUI à une " véritable et équitable " mixité sociale sur l'ensemble du territoire communautaire. (20% maximum de logements sociaux par programmes de plus de 10 logements).

OUI à un réel traitement architectural et environnemental de la parcelle N°179.

OUI à la progressivité des hauteurs des futures constructions au-delà de la bande des 20m.

(à partir de la bande des 20m, constructions de Plain-pied, puis R+1, puis R+2 le long de la rue Tabarly).

OUI à la fermeture du passage entre l'allée des Magnolias et la parcelle N°179 par la réalisation d'un mur maçonné et ravalé d'une hauteur de 1.80m minimum dans le prolongement des murs des propriétés existantes, avant le démarrage des travaux.

NON à une délibération du Conseil Communautaire qui porterait atteintes aux intérêts des administrés de l'allée des Magnolias en dévalorisant leur environnement.

Noms Prénoms adresse

Signatures

JOLY Didier 22 allée des Magnolias



Comité de défense des intérêts des habitants de l'allée des Magnolias
Olonne sur mer 85340 LES SABLES D'OLONNE

Nous nous opposons au projet de modification N°4-11 du PLU, article 4.3 EVOLUTIONS AU NIVEAU DU SECTEUR DE LA GUERINIERE (OBJET N°3), tel qu'il est présenté.

NON à la densification de la parcelle N°179 d'une superficie de 1.74ha pour la construction de plus de 150 logements, soit plus de 86 logements à l'hectare !!

NON à l'édification d'immeubles de 10m de hauteur à l'égout du toit et 12m au faitage en lisière de la bande des 20m !!

La plantation d'une vingtaine d'arbres espacés tous les 5m est "un leurre", qui ne masquera pas les vues plongeantes sur l'ensemble des maisons de plain-pied de l'allée des Magnolias situées en bordure de la bande des 20m.

Il suffit de se rendre sur place pour observer concrètement l'impact d'un immeuble d'une telle hauteur : l'hôtel IBIS (120 chambres), inauguré le 12 juin 2014, surmonté de ses "hideuses" ventilations /climatisations bruyantes 24h sur 24 et la plantation de 4 arbres à hautes tiges dans la bande des 20m !!

NON aux passages de plus de 100 personnes matin, midi et soir par l'allée des Magnolias.

Depuis 1993, date de la création du lotissement " résidentiel " des Magnolias, le passage vers la parcelle N°179 est " exclusivement " réservé pour l'exploitation agricole.

Depuis cette même date les habitants des Magnolias peuvent se rendre, par exemple, à la coulée verte sans la moindre difficulté, en empruntant soit le passage piétons qui longe le boulevard du Vendée Globe soit la rue des capucines. Nous ne voyons pas la nécessité ni l'utilité de créer un passage supplémentaire.

OUI à une " véritable et équitable " mixité sociale sur l'ensemble du territoire communautaire. (20% maximum de logements sociaux par programmes de plus de 10 logements).

OUI à un réel traitement architectural et environnemental de la parcelle N°179.

OUI à la progressivité des hauteurs des futures constructions au-delà de la bande des 20m. (à partir de la bande des 20m, constructions de Plain-pied, puis R+1, puis R+2 le long de la rue Tabarly).

OUI à la fermeture du passage entre l'allée des Magnolias et la parcelle N°179 par la réalisation d'un mur maçonné et ravalé d'une hauteur de 1.80m minimum dans le prolongement des murs des propriétés existantes, avant le démarrage des travaux.

NON à une délibération du Conseil Communautaire qui porterait atteintes aux intérêts des administrés de l'allée des Magnolias en dévalorisant leur environnement.

Noms Prénoms adresse Signatures

PATEAU Thérèse

23 Allée des Magnolias Olonne sur mer
85340 Les Sables d'Olonne



**Comité de défense des intérêts des habitants de l'allée des Magnolias
Olonne sur mer 85340 LES SABLES D'OLONNE**

Nous nous opposons au projet de modifications N°4-11 du P.L.U. article 4.3 EVOLUTIONS AU NIVEAU DU SECTEUR DE LA GUERDINIÈRE (OBJET N°3), tel qu'il est présenté.

NON à la densification de la parcelle N°179 d'une superficie de 1.70ha pour la construction de plus de 150 logements, soit plus de 36 logements à l'hectare !!

NON à l'édification d'immeubles de 16m de hauteur à l'écart du toit et 12m au faite en dehors de la bande des 20m !!

La plantation d'une vingtaine d'arbres espacés tous les 5m est "un leurre", qui se masque par les vues piétonnes sur l'ensemble des maisons de plain-pied de l'allée des Magnolias situées au bordure de la bande des 20m.

Il suffit de se rendre sur place pour observer concrètement l'impact d'un immeuble d'une telle hauteur l'hôtel IBISS (120 étages), inauguré le 72 juin 2014, surmonté de ses "bidons", ventilation climatisation bruyantes 24h sur 24 et la plantation de 4 arbres à hauteurs fixes dans la bande des 20m !!

NON aux passages de plus de 100 personnes matin, midi et soir par l'allée des Magnolias.

Depuis 1993, date de la création du lotissement "résidentiel" des Magnolias, le passage vers la parcelle N°179 est "exclusivement" réservé pour l'exploitation agricole.

Depuis cette même date les habitants des Magnolias peuvent se rendre, par exemple, à la école sans **aucun problème difficile**, en empruntant soit le passage piéton qui longe le boulevard du Vieux Orléans soit la rue des capucines. **Nous ne voyons pas la nécessité ni l'utilité de créer un passage supplémentaire.**

OUI à une "véritable et équitable" mixité sociale sur l'ensemble du territoire communal.

20% maximum de logements sociaux (soit programmes de plus de 10 logements).

OUI à un réel traitement architectural et environnemental de la parcelle N°179.

OUI à la progressivité des hauteurs des futures constructions au-delà de la bande des 20m.

(à partir de la bande des 20m, constructions de Plain-pied, puis R+1, puis R+2 le long de la rue Tabarly).

OUI à la fermeture du passage entre l'allée des Magnolias et la parcelle N°179 par la réalisation d'un mur maçonné et revêtu d'une hauteur de 1.80m minimum dans le prolongement des murs des propriétés existantes, avant le démarrage des travaux.

NON à une délibération du Conseil Communal qui porterait atteinte aux intérêts des administrés de l'allée des Magnolias en dévalorisant leur environnement.

Noms	Prénoms	adresse	Signature
------	---------	---------	-----------

COURTIN Thierry 25 Allée des Magnolias
COURTIN Chantal 25 Allée des Magnolias

Assenc
H. Courtin

Monsieur,

Nous vous retournons la pièce signée au contenu de laquelle nous adhérons. Nous regrettons que , à l'heure où le bétonnage est décrié ... , de pareils projets à l'instar de celui rue des Capucines soient favorisés par la municipalité .

Qu'en est- il des intentions de limiter le développement de l'agglomération sablaise parues récemment ?

Vous avez raison: notre secteur ne peut être étouffé et dominé par des vues plongeantes en surplomb .

Nous adhérons au projet de constitution d'un comité de défense .

Nous restons à votre écoute . Bien cordialement.

Mr et Mme COURTIN



Comité de défense des intérêts des habitants de l'allée des Magnolias
Olonne sur mer 85340 LES SABLES D'OLONNE

Nous nous opposons au projet de modification N°4-11 du PLU, article 4.3 EVOLUTIONS AU NIVEAU DU SECTEUR DE LA GUERINIERE (OBJET N°3), tel qu'il est présenté.

NON à la densification de la parcelle N°179 d'une superficie de 1.74ha pour la construction de plus de 150 logements, **soit plus de 86 logements à l'hectare !!**

NON à l'édification d'immeubles de 10m de hauteur à l'égout du toit et 12m au faîtage en lisière de la bande des 20m !!

La plantation d'une vingtaine d'arbres espacés tous les 5m est "un leurre", qui ne masquera pas les vues plongeantes sur l'ensemble des maisons de plain-pied de l'allée des Magnolias situées en bordure de la bande des 20m.

Il suffit de se rendre sur place pour observer concrètement l'impact d'un immeuble d'une telle hauteur : l'hôtel IBIS (120 chambres), inauguré le 12 juin 2014, **surmonté de ses "hideuses" ventilations /climatisations bruyantes 24h sur 24 et la plantation de 4 arbres à hautes tiges dans la bande des 20m !!**

NON aux passages de plus de 100 personnes matin, midi et soir par l'allée des Magnolias.

Depuis 1993, date de la création du lotissement "résidentiel" des Magnolias, le passage vers la parcelle N°179 **est "exclusivement" réservé pour l'exploitation agricole.**

Depuis cette même date les habitants des Magnolias peuvent se rendre, par exemple, à la coulée verte **sans la moindre difficulté**, en empruntant soit le passage piétons qui longe le boulevard du Vendée Globe soit la rue des capucines. **Nous ne voyons pas la nécessité ni l'utilité de créer un passage supplémentaire.**

OUI à une "véritable et équitable" mixité sociale sur l'ensemble du territoire communautaire.
(20% maximum de logements sociaux par programmes de plus de 10 logements).

OUI à un réel traitement architectural et environnemental de la parcelle N°179.

OUI à la progressivité des hauteurs des futures constructions au-delà de la bande des 20m.
(à partir de la bande des 20m, constructions de Plain-pied, puis R+1, puis R+2 le long de la rue Tabarly).

OUI à la fermeture du passage entre l'allée des Magnolias et la parcelle N°179 par la réalisation d'un mur maçonné et ravalé d'une hauteur de 1.80m minimum dans le prolongement des murs des propriétés existantes, **avant le démarrage des travaux.**

NON à une délibération du Conseil Communautaire qui porterait atteintes aux intérêts des administrés de l'allée des Magnolias en dévalorisant leur environnement.

Noms Prénoms adresse Signatures

Filimonoff Nicolas 27 Allée des Magnolias
85340 Les Sables d'Olonne



Comité de défense des intérêts des habitants de l'allée des Magnolias
Olonne sur mer 85340 LES SABLES D'OLONNE

Nous nous opposons au projet de modification N°4-11 du PLU, article 4.3 EVOLUTIONS AU NIVEAU DU SECTEUR DE LA GUERINIERE (OBJET N°3), tel qu'il est présenté.

NON à la densification de la parcelle N°179 d'une superficie de 1.74ha pour la construction de plus de 150 logements, **soit plus de 86 logements à l'hectare !!**

NON à l'édification d'immeubles de 10m de hauteur à l'égout du toit et 12m au faitage en lisière de la bande des 20m !!

La plantation d'une vingtaine d'arbres espacés tous les 5m est "un leurre", qui ne masquera pas les vues plongeantes sur l'ensemble des maisons de plain-pied de l'allée des Magnolias situées en bordure de la bande des 20m.

Il suffit de se rendre sur place pour observer concrètement l'impact d'un immeuble d'une telle hauteur : **l'hôtel IBIS (120 chambres), inauguré le 12 juin 2014, surmonté de ses "hideuses" ventilations /climatisations bruyantes 24h sur 24 et la plantation de 4 arbres à hautes tiges dans la bande des 20m !!**

NON aux passages de plus de 100 personnes matin, midi et soir par l'allée des Magnolias.

Depuis 1993, date de la création du lotissement "résidentiel" des Magnolias, le passage vers la parcelle N°179 **est "exclusivement" réservé pour l'exploitation agricole.**

Depuis cette même date les habitants des Magnolias peuvent se rendre, par exemple, à la coulée verte **sans la moindre difficulté**, en empruntant soit le passage piétons qui longe le boulevard du Vendée Globe soit la rue des capucines. **Nous ne voyons pas la nécessité ni l'utilité de créer un passage supplémentaire.**

OUI à une "véritable et équitable" mixité sociale sur l'ensemble du territoire communautaire.

(20% maximum de logements sociaux par programmes de plus de 10 logements).

OUI à un réel traitement architectural et environnemental de la parcelle N°179.

OUI à la progressivité des hauteurs des futures constructions au-delà de la bande des 20m.

(à partir de la bande des 20m, constructions de Plain-pied, puis R+1, puis R+2 le long de la rue Tabarly).

OUI à la fermeture du passage entre l'allée des Magnolias et la parcelle N°179 par la réalisation d'un mur maçonné et ravalé d'une hauteur de 1.80m minimum dans le prolongement des murs des propriétés existantes, **avant le démarrage des travaux.**

NON à une délibération du Conseil Communautaire qui porterait atteintes aux intérêts des administrés de l'allée des Magnolias en dévalorisant leur environnement.

Noms Prénoms adresse Signatures

BAGOT Danièle 25, Allée des Magnolias
85340 OLONNE SUR MER



Comité de défense des intérêts des habitants de l'allée des Magnolias
Olonne sur mer 85340 LES SABLES D'OLONNE

Nous nous opposons au projet de modification N°4-11 du PLU, article 4.3 EVOLUTIONS AU NIVEAU DU SECTEUR DE LA GUERINIERE (OBJET N°3), tel qu'il est présenté.

NON à la densification de la parcelle N°179 d'une superficie de 1.74ha pour la construction de plus de 150 logements, **soit plus de 86 logements à l'hectare !!**

NON à l'édification d'immeubles de 10m de hauteur à l'égout du toit et 12m au faitage en lisière de la bande des 20m !!

La plantation d'une vingtaine d'arbres espacés tous les 5m est "un leurre", qui ne masquera pas les vues plongeantes sur l'ensemble des maisons de plain-pied de l'allée des Magnolias situées en bordure de la bande des 20m.

Il suffit de se rendre sur place pour observer concrètement l'impact d'un immeuble d'une telle hauteur : **l'hôtel IBIS (120 chambres), inauguré le 12 juin 2014, surmonté de ses "hideuses" ventilations /climatisations bruyantes 24h sur 24 et la plantation de 4 arbres à hautes tiges dans la bande des 20m !!**

NON aux passages de plus de 100 personnes matin, midi et soir par l'allée des Magnolias.

Depuis 1993, date de la création du lotissement " résidentiel " des Magnolias, le passage vers la parcelle N°179 **est " exclusivement " réservé pour l'exploitation agricole.**

Depuis cette même date les habitants des Magnolias peuvent se rendre, par exemple, à la coulée verte **sans la moindre difficulté,** en empruntant soit le passage piétons qui longe le boulevard du Vendée Globe soit la rue des capucines. **Nous ne voyons pas la nécessité ni l'utilité de créer un passage supplémentaire.**

OUI à une " véritable et équitable " mixité sociale sur l'ensemble du territoire communautaire.

(20% maximum de logements sociaux par programmes de plus de 10 logements).

OUI à un réel traitement architectural et environnemental de la parcelle N°179.

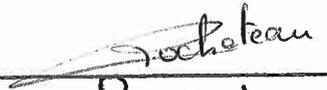
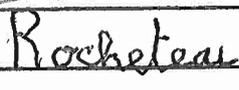
OUI à la progressivité des hauteurs des futures constructions au-delà de la bande des 20m.

(à partir de la bande des 20m, constructions de Plain-pied, puis R+1, puis R+2 le long de la rue Tabarly).

OUI à la fermeture du passage entre l'allée des Magnolias et la parcelle N°179 par la réalisation d'un mur maçonné et ravalé d'une hauteur de 1.80m minimum dans le prolongement des murs des propriétés existantes, **avant le démarrage des travaux.**

NON à une délibération du Conseil Communautaire qui porterait atteintes aux intérêts des administrés de l'allée des Magnolias en dévalorisant leur environnement.

Noms Prénoms adresse Signatures

ROCHETEAU Gérard 31 Allée des Magnolias 
ROCHETEAU Véronique 31 Allée des Magnolias 





Comité de défense des intérêts des habitants de l'allée des Magnolias

OLONNE SUR MER 85340 LES SABLES D'OLONNE

Monsieur René GRELIER

Directeur de chambre consulaire

Commissaire enquêteur

Direction générale des services techniques des Sables d'Olonne Agglomération

2 bis Avenue Carnot

85108 les Sables d'Olonne cedex

Olonne sur mer le 8 mai 2021

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Veillez trouver ci-joint à notre courrier les requêtes **signées par l'ensemble des habitants présents de l'allée des Magnolias, soit 25 familles.**

Nous nous opposons au projet de modification N°4-11 du PLU, article 4.3 EVOLUTIONS AU NIVEAU DU SECTEUR DE LA GUERINIERE (OBJET N°3), tel qu'il est présenté.

Notre démarche est apolitique, elle a pour seul but de défendre les intérêts des Habitants de l'allée des Magnolias.

Nous souhaitons, préalablement à toute prise de décision, la visite sur place d'une délégation "représentative" des membres des Commissions Urbanisme et Environnement du Conseil Communautaire.

Veillez agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de notre considération distinguée.

Pour le Comité de Défense des intérêts des habitants de l'allée des Magnolias,

Eric HUBERT 16 allée des Magnolias (eric.hubert0@sfr.fr)

Patrick BAVAY 14 allée des Magnolias (pba85@free.fr)

Observation n°26

Déposée le 10 Mai 2021 à 21:45

Par TARRAL Didier

1, rue du Maréchal Joffre

85340 Les Sables d'Olonne

Observation:

D-M TARRAL Monsieur le Commissaire enquêteur

1, rue du Maréchal Joffre Hôtel de ville

85340 – LES SABLES D'OLONNE 85100 – LES SABLES D'OLONNE

Le 10 mai 2021

Objet : Modification du PLU N° 4.11

Monsieur le Commissaire enquêteur

J'ai l'honneur de vous adresser les remarques suivantes en ce qui concerne la modification du PLU sur le territoire de l'ancienne commune d'Olonne n° 4.11.

En premier lieu, il convient de considérer les présentes modalités de modifications attendues dans le contexte plus général des procédures de modifications urbanistiques engagées par ailleurs.

En effet, une révision du Schéma de Cohérence Territorial, SCoT, avait d'ores et déjà été entreprise le 10 novembre 2015 pour une publication attendue fin 2018 et dont le changement de statut de l'institution ouvrière ou la création de la ville nouvelle des Sables d'Olonne ne peuvent justifier le retard pris dans l'avancement de la procédure.

Très synthétiquement, disons respectivement à ce propos que :

- Au vu de la période considérée 2008/2016 pour l'établissement des diagnostics en phase 1 de la procédure, la population de la ville nouvelle a progressé de 1 924 habitants en passant de 41 294 habitants à 43 218 habitants, soit un ratio annuel de 241 habitants pour 0,96 habitant par résidence principale créée,

- Le projet de Plan d'Aménagement de Développement Durable, PADD relatif à la phase 2 de la procédure, a seulement été présenté au Conseil Communautaire de l'Agglomération des Sables d'Olonne le 1er avril 2021, en vue d'une finalisation lors de l'élaboration du Document d'Orientation et d'Objectifs, semble-t-il d'ici la fin de cette année ; étant entendu que l'objectif principal de celui-ci viserait à porter la population à 54 000 habitants à l'horizon 2040, en référence aux 44 355 habitants en 2019, date de la création de la ville nouvelle, soit un ratio annuel de progression de 459 habitants.

Par ailleurs, l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, PLUi, a été lancée en date du 31 janvier 2020, dont la phase diagnostique devrait semble-t-il être achevée en fin d'année 2021.

Ce faisant, la même Communauté d'Agglomération a malgré tout entrepris de nous faire savoir, ou croire, qu'elle souhaitait à travers la révision du SCoT et le prochain PLUi : « Maîtriser l'envol démographique » (OF-30/12/2020),

ou encore que :

- « Les Sables veut freiner son urbanisation » (OF-05/04/2021),

- « L'agglo veut freiner sa croissance démographique et son urbanisation » (LSVJ – 8/04/2021),

- « Les Sables d'Olonne. Une attractivité qu'il faut maîtriser » (Supplément LSVJ : HABITAT Mag – Printemps/Eté »,

- « Pour une urbanisation raisonnée et une préservation de l'environnement accentuée » (LSVJ-15/04/2021).

En deuxième lieu, il convient de considérer que la présente procédure concoure, sinon à renforcer les capacités d'urbanisation sur le territoire de l'ancienne commune d'Olonne-Sur-Mer, à tout le moins d'en consolider pour l'avenir les conditions comme suit :

1 - Avenue F. Mitterrand (Partie située au nord du bld. du Vendée-Globe) :

. Sous l'argument du renouvellement urbain, conférer à celle-ci l'image d'un axe majeur de pénétration dans la ville à travers la refonte des prospectifs tout au long de celle-ci ; ce qui ne manquera pas ainsi de favoriser la construction d'immeubles, à l'instar de ce qui a été fait avenue du Général de Gaulle au niveau de la Mérinière, et par-delà contribuer à l'uniformisation et la désarticulation du tissu urbain existant en dénaturant l'identité actuelle principalement constituée de petits pavillons de bord de ville,

. Dito, en ce qui concerne l'identité du bourg actuel de l'ancienne commune d'Olonne en en noyant le tissu ancien dans le périmètre d'un secteur plus large de « Confortement du Centre-ville Olonne/Mer », en référence à un centre-bourg, appelé pour partie à être détruit (bâtiments et tissu urbain) dans l'esprit de l'ensemble récemment réalisé en lieu et place du cimetière médiéval, dont le pôle, si ce n'est a minima par son seul clocher, ne se démarquera plus ainsi dans le paysage,

. Dito, sous la jolie désignation d'harmonisation (au profit de qui ?), en ce qui concerne le renforcement du Centre Commercial, déjà mortifère pour le fonctionnement général urbain de la ville, de par son importance actuelle et le poids qu'il imprime d'ores et déjà sur l'ensemble de la ville en terme d'engorgement sur le plan de la circulation automobile et comme vecteur de désertification de la fonction commerçante en centre-ville.

2 - Secteur de la Vannerie : la réalisation d'une opération immobilière, hors échelle avec son environnement direct, sous l'argument quelque peu fallacieux de la création d'un signal d'entrée de ville qui en l'occurrence ne sera pas en entrée de ville de par l'aménagement à venir en amont de la zone Nord-Vannerie et d'ores et déjà de la zone de l'hôpital et de santé, lesquels constituent déjà, par construction, le signal effectif d'entrée de ville. En outre cette opération contribuera à couler toujours plus de béton en lieu et place d'une assiette foncière encore naturelle qu'il conviendrait de conserver en l'état au vu des déclarations en la matière de la municipalité.

3 - Secteur de la Guérinière : le projet visant à la création d'une résidence de jeunes travailleurs et d'une résidence seniors, comme un double du projet sur le site de l'ancienne clinique du Château, constitue une opération surannée dans son programme, parce qu'elle correspond aux idéaux de cloisonnement de l'aménagement de l'espace par zones ou programmes monofonctionnels propres à la Charte d'Athènes de 1931 ; étant entendu a contrario que le projet devrait être conçu comme un projet mixte et plus encore avec de l'habitat classique et selon un positionnement plus approprié dans la ville, de par le public concerné, au regard de préoccupations plus complexes liées à une vie sociale plus qualitative ; nonobstant de pouvoir réserver l'utilisation de l'assiette foncière correspondante dans le temps comme évoqué ci-après à des usages plus appropriés.

Enfin, en notant que la Collectivité s'est semble-t-il appliquée à ne pas maîtriser avec le plus grand soin l'avancement des procédures lié à la révision en cours du SCoT et au regard de ses déclarations, comme déjà indiqué, il convient de noter que pour être légale, cette opération de modification du PLU n° 4.11 n'est pas vraiment légitime pour se dérouler a contrario de toute concertation avec les citoyens, dont cette présente enquête publique ne peut vraiment représenter un palliatif, faute d'information et de mobilisation, alors que les mesures souhaitées sont à tout le moins significatives, en tout cas emblématiques.

En outre, l'actualité de cette modification du PLU n° 4.11 ne s'impose pas au vu d'une quelconque priorité en fonction de l'engagement de la révision du SCoT, afin de pouvoir prendre en compte plus globalement les conditions de la bascule en cours du monde ; étant entendu que l'avènement de l'une des causes de celle-ci, si ce n'est une conjonction possible de tout ou partie de celles-ci, devrait avoir des conséquences significatives dans la mesure où les conditions de développement essentiellement quantitatif du territoire que porte finalement cette modification perdureraient. La collectivité serait ainsi privée de solution plus appropriées et qualitatives, en terme de résilience notamment sur le plan de l'utilisation foncière, pour répondre aux enjeux et défis qui s'imposeraient alors.

En vous souhaitant bonne réception de la présente, et en espérant que les remarques qui y figurent retiendront votre attention pour repousser très logiquement les attendus de cette modification dans le cadre de la révision du SCoT en cours au vu des enjeux et défis qui sont désormais les nôtres a contrario de toute stratégie de grignotage, je vous prie, Monsieur le Commissaire Enquêteur, de croire en l'expression de mes sentiments distingués.

D-M TARRAL

Observation n°27

Déposée le 11 Mai 2021 à 00:39

Par Anonyme

Observation:

Monsieur le Commissaire Enquêteur.

Ce lundi 10 Mai 2021, sur "La Minute Sablaise", comme par hasard, Julie et Priscilla parlent de L'ARCHITECTURE BALNÉAIRE DES SABLES D'OLONNE ...!!!

En consultant l'enquête Publique concernant l'avenue Mitterrand, on ne peut que s'inquiéter de l'avenir de l'ARCHITECTURE BALNÉAIRE des Sables d'Olonne ...

A quelques kilomètres de ces magnifiques bâtiments :

-YLIUM ...

-Le quartier des Capucines :

Les maisons sont collées les unes aux autres ...

On entasse la population dans très peu d'espace ...!!!

-Et sur l'avenue Mitterrand ...

Un bâtiment :

Avec un laboratoire,

des commerces ...

aussi tristes que des pompes funèbres... !!!

Et derrière des immeubles, des garages, des places de parking ...

Là, il n'y a pas D'ARCHITECTURE BALNÉAIRE mais du BÉTON et encore du BÉTON ...

Vraiment, il n'y a rien de beau ...!!!

Et si l'on creuse le nouveau PLU, on comprend que les projets vont dans le même sens...

Vous voulez continuer à faire de cette Avenue la suite de ces bâtiments ...

NON !!!

STOP !!!

Ça suffit !!!

Et laisser vivre paisiblement ceux qui sont bien installés dans ce quartier de la rue des Pavots.

Merci de prendre en compte mes remarques.

Cordialement.

Observation n°28

Déposée le 11 Mai 2021 à 08:56
Par CORRIOU GWENAELLE

Observation:

Dépôt d'une observation reçue par courrier en date du 10 mai 2021.

1 document joint.

Madame SIRE Patricia
52 rue des Ajoncs
85340 LES SABLES D'OLONNE

Les Sables d'Olonne,
Le 6 mai 2021

Monsieur le commissaire enquêteur,

Faisant suite à mes précédentes observations, je vous confirme mon incompréhension quant à la modification n° 4-11 du plan local d'urbanisme d'OLONNE SUR MER.

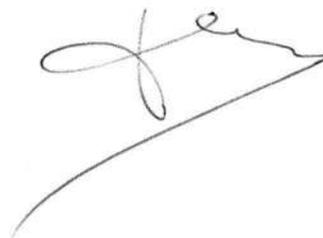
Je ne comprends pas la finalité de cette modification compte tenu du langage employé et je ne comprends pas pourquoi mon immeuble se trouve concerné par cette modification alors qu'il ne longe pas l'avenue Françoise Mitterrand mais se trouve en retrait de cette avenue.

Dès lors, je ne comprends pas ce qu'implique cette modification ni ce qu'il va advenir de ma propriété. Est-il envisagé une restitution totale ou partielle à la puissance publique ?

Je crains une dévaluation de mon immeuble ne serait-ce que par la hauteur des constructions envisagées (R + 1 +A) d'autant que j'ignore ce que signifie ce A ajouté au R + 1, avec le risque d'une vue directe sur ma propriété, que j'ai acquise en raison de la limitation de la hauteur des constructions voisines de la mienne, me garantissant une quiétude appréciable.

Veuillez croire, Monsieur le commissaire enquêteur, à ma considération distinguée.

Mme SIRE Patricia

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Patricia Sire', written in a cursive style. The signature is positioned below the typed name 'Mme SIRE Patricia'.

Observation n°29

Déposée le 12 Mai 2021 à 09:13

Par BAES DAVID

5 bis rue de la petite bardinière

85340 Olonne sur Mer

Observation:

Bonjour Monsieur le Commissaire enquêteur,

concernant le projet du rond point de la Vannerie, je fais remarquer qu'une palissade en bois existe afin de diminuer les nuisances sonores des véhicules (en sortie du rond point direction zone commerciale). Il est impératif que ce moyen de protection soit maintenu en l'état ou réimplanter afin de jouer son rôle.

Nous persistons à demander l'implantation uniquement de bâtiment R+1+A sur cette parcelle (préservation des maisons pavillonnaires existantes), et suggérons qu'un bâtiment SIGNAL aurait sa place sur une zone comme celle du pôle Numerimer. Cordialement.

Observation n°30

Déposée le 12 Mai 2021 à 12:10
Par Lézé Jean-Carol
4 rue Lucie Aubrac
85340 Les Sables d'Olonne

Observation:

Monsieur Jean-Carol LEZE
Monsieur Sandy BRUNET
4 rue Lucie Aubrac
85340 LES SABLES D'OLONNE

A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Aux Sables d'Olonne,
Le 12 mai 2021,

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous nous permettons de venir vers vous suite à l'avis d'enquête public concernant la modification 4-11 du PLU d'Olonne.

La zone «Sud avenue François Mitterrand" (face au centre commercial Ylium) est aujourd'hui constituée de 21 maisons avec jardins et de 3 commerces, de style vendéen homogène, occupés à l'année, de plain-pied, et de construction ou de rénovation récente(ce qui est notre cas).

La modification 4-11 du PLU d'Olonne permettrait d'y reconstruire :

- Des logements collectifs jusqu'à R+1+A (39 logements/ha min.) d'un standard bien inférieur au tissu urbain existant,
- Des commerces en rez-de-chaussée (au moins 2 500 m2),
- Des bureaux.

Il semble bon de relever les points suivants :

L'argument mis en avant est de créer un environnement qui vient « conforter la zone commerciale » avec « des bâtiments qui viennent répondre à la morphologie et à la hauteur du centre commercial ». Historiquement, c'est le centre commercial qui a créé la « dissonance » avec les maisons du quartier.

Notre quartier (au détriment des 25 derniers hectares d'espaces naturels rendus constructibles), voit déjà arriver 920 nouveaux logements individuels et collectifs, ce qui représentent 2 300 personnes environ, soit 15% de la population de l'ex- commune d'Olonne-sur-Mer.

Concernant notre quartier, plusieurs questions demandent des réponses précises :

- Page 27 de la notice explicative, article 6.1.4 Principe : Dans la section de l'avenue Mitterrand comprise (...) selon les principes définis dans les OAP (quand elles existent). Quelles sont-elles ?

- Que veut dire « affirmer l'entrée sud sur l'Avenue François Mitterrand », et « prolonger le maillage d'ouest en est » ?
- Que vont devenir les ronds-points ?
- Comment vont être gérés les futurs flux de véhicules et de piétons ?
- Le plan de la zone sud avenue Mitterrand, laisse penser que la route puisse être coupée pour y mettre des logements. Est-ce le cas ?
- Qu'est-ce que le « principe de continuité douce » ?
- De quoi va être composée la « frange paysagère » ?

Pour ce qui est de notre maison, il faut rappeler que nous habitons une maison jumelle à celle du 2 rue Lucie Aubrac. Nous restons sous l'ancien PLU, quand le 2 passe sous le nouveau PLU.

- Cette maison sera-t-elle conservée ? Sera-t-elle surélevée ?
- Comment se réglera le problème de la mitoyenneté ?
- Qui est le promoteur immobilier des logements sociaux ?
- Quel est le programme d'orientation des maisons (ouvertures des fenêtres) ? A cette question nous préconisons que « le R+1+attique, qui est la règle en vigueur à ce jour en zone UB, doit rester l'exception. L'attique pourra être autorisée dans la mesure où il n'y a pas de riverains avec un jardin privatif contigu, afin de ne pas créer un trouble de voisinage tel que la perte d'intimité ».

Aussi, il aurait été pertinent que les riverains, via les comités de quartier, soient représentés dans la réflexion du réaménagement du quartier, comme cela est le cas pour le Yachting Club de Port Olona.

Nous vous prions, monsieur le Commissaire Enquêteur, d'agréer l'expression de nos sincères salutations.

Monsieur Jean-Carol LEZE
Monsieur Sandy BRUNET

Observation n°31

Déposée le 12 Mai 2021 à 15:03

Par BAVAY Patrick

14 allée des Magnolias

85340 LES SABLES D'OLONNE

Observation:

Monsieur le commissaire enquêteur,

je fais suite à notre entretien de ce jour à la mairie des Sables d'Olonne.

Au nom du comité de défense des habitants de l'allée des Magnolias Olonne sur mer, nous réitérons nos observations déjà émises précédemment.

NON à la densification de la parcelle N°179 (plus de 150 logements sur 1.74ha !!).

NON à l'édification d'immeubles de 10m de hauteur à l'égout du toit en lisière de la bande de 20m.

La plantation de quelques arbres est un "leurre".

OUI à une progressivité des hauteurs des futures constructions au delà de la bande des 20m.

(à partir de la bande des 20m, constructions de plain-pied, puis r+1, puis R+2, le long de la rue Tabarly).

NON aux passages journaliers de plus de 100 personnes par l'allée des Magnolias.

OUI à la fermeture du passage entre l'allée des Magnolias et la parcelle N°179 par la réalisation d'un mur de 1.80m de hauteur minimum.

OUI à une véritable mixité sociale sur l'ensemble du territoire communautaire avec 20% "maximum" de logements sociaux au-dessus de 10 logements construits.

OUI à un réel traitement architectural et environnemental de la parcelle N°179.

Veillez agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de notre considération distinguée.

PJ : une photo supplémentaire de l'installation "bruyante" de l'hôtel IBIS

Observation n°32 (Courrier)

Déposée le 12 Mai 2021 à 17:30
Par CORRIOU GWENAELE

Observation:

Ajout d'observations par courrier remis lors de la permanence du commissaire enquêteur en date du 12 mai 2021

1 document joint.



Association pour la Protection de
la Nature au pays des Olonnes

1971-2021
50 ans

d'action
pour l'environnement

Patrick Guéguen
Président
8 rue du Maréchal Leclerc
85100 Les Sables d'Olonne
tel 06 24 65 54 19

*observation début
du 12/05/2021 identifiée
registre est B*

A l'attention de M. le Commissaire-enquêteur

Le 12 mai 2021

Objet : Modification 4-11 PLU d'Olonne sur Mer/Les Sables d'Olonne

Monsieur,

Avec 50 ans d'existence, l'APNO que je préside depuis janvier 2020, a acquis une légitimité certaine pour appréhender le développement du territoire où s'exerce son activité. C'est avec un léger malaise que mon association perçoit un profond décalage entre d'une part, les récentes mesures présentées à la population par voie de presse quant au ralentissement de la croissance démographique de la ville des Sables d'Olonne, contrainte à intégrer des préoccupations climatiques et donc environnementales d'un niveau supérieur (Etat et Région) dont le contenu est décliné dans le récent PADD du SCoT enfin remis en route pour aboutir à un PLUi de manière plus cohérente, en le « verdissant » d'un PCAET laborieux à faire naître, et d'autre part, la mise à l'enquête publique d'une série de modifications du seul PLU d'Olonne sur Mer, décidées au second semestre 2018, et qui n'ont donc rien de compréhensible à l'éclairage de 2021.

Le transfert de la compétence Urbanisme à la Communauté d'Agglomération n'y étant pour rien, le citoyen ne peut qu'en déduire que la volonté municipale est de remplir une feuille de route de densification à tout prix, avant de proposer un virage à 180 degrés pour afficher une prise de conscience des effets délétères de la pression anthropique sur les milieux dits naturels (marais et forêt) qui fondent l'attractivité du Pays des Olonnes. C'est ici la matière de l'APNO qui en d'autres temps a participé de près ou de loin à l'évolution urbaine de la commune d'Olonne sur Mer.

En ce qui concerne la connaissance du dossier soumis à l'enquête publique par voie d'affichage sur le terrain, à défaut d'annonces dans le site internet des 2 collectivités, (celle de la compétence et celle de l'assiette), l'APNO souhaite attirer l'attention de la population et du commissaire enquêteur sur les insuffisances suivantes :

Les secteurs sujets à évolution réglementaire ne sont pas illustrés de plans à jour des dernières constructions livrées à Olonne sur Mer, en particulier à la Guérinière et au giratoire de la Vannerie, la déposition d'une nouvelle habitante des immeubles de la rue des Capucines en est la preuve !

Les fonds de plan qui présentent des parcelles colorées en vert ne peuvent qu'induire la population en erreur lorsque ces terrains sont déjà construits. Quelle en est l'intention ?

En second lieu, l'APNO remarque que les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) oublient systématiquement le **volet de la Programmation** qui permettrait d'orienter plus spécifiquement les promoteurs vers la réalisation de logements sociaux dont la ville manque gravement, (le dossier est particulièrement muet sur les enjeux de cette modification à l'échelle de tout le territoire) avec bien moins que les 10% de locatif social qui donneraient à la ville une apparente supériorité sur le reste du département (La Roche sur Yon et Fontenay le Comte exclues). Dans l'attente du nouveau Programme Local de l'Habitat qui va devoir intégrer un quota de 25 % à tenter d'atteindre un jour lointain (à noter que pour le SCoT, le Porter à connaissance de l'Etat de 2020 cible l'ancien objectif de 20% comme une prescription), l'absence de toute exigence supplémentaire aux dispositions actuelles du PLU d'Olonne sur Mer (20%) montre le fossé entre les aspirations à un renouvellement démographique en faveur des familles et des jeunes, globalement mal rémunérés, et les moyens d'y parvenir assez aisément dans un territoire plutôt attractif pour la promotion immobilière. Certes, le programme « jeunes travailleurs » pour la Guérinière suppose un niveau de loyer compatible avec les salaires pratiqués et donc 50 % en qualification de logement social, soit un risque modéré pour l'opérateur.

Le lancement d'un « plan Forêt » en dehors de toute concertation avec les compétences locales (en environnement et sylviculture) et l'absence de toute imposition, tant sur le plan énergétique que carboné dans les 4 sites concernés (secteur de la Poste, de la rue des Ajoncs, de la Guérinière et de la Vannerie) paraissent notoirement incohérents : on règle un niveau de hauteur, voire des m² de surface d'activités face au monumental centre commercial, mais sans prévoir d'accompagnement pour limiter les îlots de chaleur ou l'imperméabilisation qui en découlera indiscutablement. Or le tissu pavillonnaire actuel de **l'avenue. F. Mitterrand**, ménage des espaces de jardin qui offrent une surface de pleine terre à préserver (notion coefficient de biotope ou de « pleine terre »).

En ce qui concerne **le projet du rond point de la Vannerie**, le dossier annonce un objectif de mise en valeur de l'entrée dans la ville par un projet immobilier hautement qualitatif (un programme mixte, c'est vague !) dont les exigences ne sont pas décrites (Bâtiment en bois, passif, anticipant la RT 2020?). Dans les précédents documents d'urbanisme, l'entrée de l'agglomération était marquée par le Pôle Santé, et non par un immeuble au rond-point de la Vannerie. Par ailleurs, quelle plus belle entrée dans une ville, réputée minérale comme les Sables d'Olonne d'avant la fusion, qu'un peu de boisement préservé depuis l'ouverture de la pénétrante vers Port Olonna (le Bd du Vendée globe aujourd'hui) ? Comment imaginer qu'il faille construire plus haut que la cime des arbres à 12/15m pour être visible dans le paysage sans la preuve par une étude paysagère complète?

L'APNO défend la préservation de la végétation existante puisque rien ne permet d'affirmer que le stress hydrique estival auquel le littoral est exposé n'interdira pas la replantation ultérieure des arbres et haies supprimés.

A cet égard, le dossier indique que l'alimentation en eau et le traitement des eaux usées ne sont pas des facteurs limitants pour l'arrivée des populations à accueillir dans les programmes qui découleront de la modification 4-11 ; cette affirmation n'est nullement étayée par le bureau d'étude, alors que la capacité d'accueil en dépend précisément.

Au titre des incidences sur l'Environnement, on note p 54 de la notice qu'à **la Guérinière** les résidences collectives pour jeunes travailleurs et seniors s'implanteront dans un secteur initialement à vocation économique d'une part, et d'autre part dans l'avis émis par la MRAE en septembre 2019, le dossier soumis à la consultation au cas par cas de l'autorité environnementale, comportait la suppression de la réserve n° 27 adjacente au lycée Tabarly pour un futur équipement public en lien avec l'établissement ou l'enseignement. Comment doit-on analyser la sauvegarde de l'emplacement réservé, non signalé dans le dossier soumis à enquête ? Etait-ce une implantation alternative pour les résidences collectives, les surfaces des terrains étant proches de 2 ha ? Le dossier ne dit rien sur ce changement de contenu...

Pour autant, la suppression d'une possibilité d'implantation d'activités tertiaires, non nuisantes pour le tissu résidentiel alentour, reste un non sens pour qui cherche à rapprocher lieux d'emplois et lieux d'habitat afin de limiter une partie des déplacements domicile-travail. Le ratio des emplois fournis par une résidence senior et une résidence de travailleurs n'a pas de rapport avec un potentiel d'activités sur 1,74 ha. Il est tout à fait regrettable de supprimer une vocation économique dans ce secteur et de justifier par ailleurs l'absence de disponibilités foncières pour étendre l'urbanisation dans une ZAC à la Vannerie ou dans un lotissement d'activités des Sables Sud.

Les répercussions viendront aggraver le bilan carbone et énergétique des déplacements automobiles dans la ville.

A contrario, on note que le changement de zonage Av. François Mitterrand de UB à UE en vis à vis de la mutation du pavillonnaire existant par renouvellement urbain avec un quantum d'activités de services à 2500m², traduit une situation de fait (les habitations ayant été démolies) que la modification préalable à l'extension du centre commercial n'avait pas intégrée et ce, sans aucune explication.

En conclusion, l'APNO critique la forme de ce dossier et son irruption dans le contexte décrit d'une certaine stabilisation de la bétonisation de la ville en cours et s'oppose fermement aux projets n°2 et 3 (la Vannerie et la Guérinière) qui ne sont nullement justifiés au fond, si ce n'est par une « opportunité foncière » pour les promoteurs.

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

Patrick Guéguen



Président de l'APNO

Observation n°33 (Courrier)

Déposée le 12 Mai 2021 à 17:30

Par CORRIOU GWENAELE

Observation:

Ajout courrier reçu par le commissaire enquêteur lors de sa permanence en date du 12 mai 2021

1 document joint.

Monsieur Jean-Carol LEZE
Monsieur Sandy BRUNET
4 rue Lucie Aubrac
85340 LES SABLES D'OLONNE

A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur,

*Observation de fait identifié
du 12/05 12021
régime R+1+A.*

Aux Sables d'Olonne,
Le 12 mai 2021,

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous nous permettons de venir vers vous suite à l'avis d'enquête public concernant la modification 4-11 du PLU d'Olonne.

La zone «Sud avenue François Mitterrand" (face au centre commercial Ylium) est aujourd'hui constituée de 21 maisons avec jardins et de 3 commerces, de style vendéen homogène, occupés à l'année, de plain-pied, et de construction ou de rénovation récente (ce qui est notre cas).

La modification 4-11 du PLU d'Olonne permettrait d'y reconstruire :

- Des logements collectifs jusqu'à R+1+A (39 logements/ha min.) d'un standard bien inférieur au tissu urbain existant,
- Des commerces en rez-de-chaussée (au moins 2 500 m²),
- Des bureaux.

Il semble bon de relever les points suivants :

L'argument mis en avant est de créer un environnement qui vient « conforter la zone commerciale » avec « des bâtiments qui viennent répondre à la morphologie et à la hauteur du centre commercial ». Historiquement, c'est le centre commercial qui a créé la « dissonance » avec les maisons du quartier.

Notre quartier (au détriment des 25 derniers hectares d'espaces naturels rendus constructibles), voit déjà arriver 920 nouveaux logements individuels et collectifs, ce qui représentent 2 300 personnes environ, soit 15% de la population de l'ex- commune d'Olonne-sur-Mer.

Concernant notre quartier, plusieurs questions demandent des réponses précises :

- Page 27 de la notice explicative, article 6.1.4 Principe : Dans la section de l'avenue Mitterrand comprise (...) selon les principes définis dans les OAP (quand elles existent). Quelles sont-elles ?
- Que veut dire « affirmer l'entrée sud sur l'Avenue François Mitterrand », et « prolonger le maillage d'ouest en est » ?
- Que vont devenir les ronds-points ?
- Comment vont être gérés les futurs flux de véhicules et de piétons ?
- Le plan de la zone sud avenue Mitterrand, laisse penser que la route puisse être coupée pour y mettre des logements. Est-ce le cas ?
- Qu'est-ce que le « principe de continuité douce » ?
- De quoi va être composée la « frange paysagère » ?

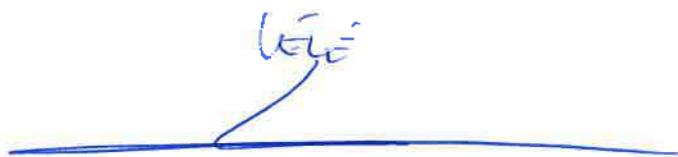
Pour ce qui est de notre maison, il faut rappeler que nous habitons une maison jumelle à celle du 2 rue Lucie Aubrac. Nous restons sous l'ancien PLU, quand le 2 passe sous le nouveau PLU.

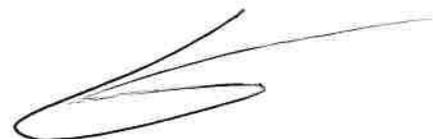
- Cette maison sera-t-elle conservée ? Sera-t-elle surélevée ?
- Comment se réglera le problème de la mitoyenneté ?
- Qui est le promoteur immobilier des logements sociaux ?
- Quel est le programme d'orientation des maisons (ouvertures des fenêtres) ? A cette question nous préconisons que « le R+1+attique, qui est la règle en vigueur à ce jour en zone UB, doit rester l'exception. L'attique pourra être autorisée dans la mesure où il n'y a pas de riverains avec un jardin privatif contigu, afin de ne pas créer un trouble de voisinage tel que la perte d'intimité ».

Aussi, il aurait été pertinent que les riverains, via les comités de quartier, soient représentés dans la réflexion du réaménagement du quartier, comme cela est le cas pour le Yachting Club de Port Olona.

Nous vous prions, monsieur le Commissaire Enquêteur, d'agréer l'expression de nos sincères salutations.

Monsieur Jean-Carol LEZE
Monsieur Sandy BRUNET





Observation n°34 (Courrier)

Déposée le 12 Mai 2021 à 17:30

Par CORRIOU GWENAELLE

Observation:

Ajout observations inscrites dans le registre le 12 mai 2021

1 document joint.

Mardi 12/05/2021 de 13h30 à 17h30

- A) Dépôt de courrier de M. Jean-Carol LEZE et Sandy (2 pages)
- B) Dépôt de l'APNO courriel de 3 pages ~~B~~

Déposition de Nicole BAROT, 15 Allée de Fersuit
85340 Olonne / mer les Sables d'Olonne

Sur le fond et la forme la présentation de cette
enquête publique manque de clarté.

Les plans ne sont pas mis à jour, actualisés
avec les nouvelles constructions sur le secteur de
la Guéinière notamment. Le nom des axes n'est
pas notifié.

L'orientation d'aménagement est présentée à minima.
Rien ne permet de préserver, dans le projet des
constructions à venir, la perméabilité des sols et
d'affirmer la qualité des opérations futures.

1 Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent

Nr.

Pour l'avenue Mitterrand projet sud le projet remplace
des feuillus par des immeubles sans donner le coefficient
de pleine tene (biotope)

Le travail semble bâclé et fait dans le précipité.
Quel est l'intérêt de mettre ces dossiers pour une
enquête publique des modifications de PLU alors qu'un
PLUi est en cours d'élaboration?

Ce projet n'est pas en cohérence avec le
discours de la municipalité qui annonce
freiner l'urbanisation et privilégier l'environnement.

Pour le secteur Vannerie on peut laisser les
arbres comme signal fort mais modérer la
hauteur des immeubles à l'ancien de façon
à ne pas les voir !!! Nous aimerions garder
le slogan "Olonne naturellement" car l'urbanisation
de ces dernières années a été assez importante
sur l'environnement de notre commune.

Merci pour votre écoute.

N. Barot

Observation n°35 (Courrier)

Déposée le 12 Mai 2021 à 17:30

Par CORRIOU GWENAELE

Observation:

Ajout observations inscrites dans le registre le 12 mai 2021

1 document joint.

Déposition de Charles HOFFMANN & Aurore Blanche, 6bis avenue
Mina d'Asly, 85180 les Sables d'Orne.

Nous sommes préoccupés par la préservation de l'environnement
dans sa globalité, et en ce sens, nous souhaitons que
ce PLU intègre la revégétalisation des zones artificialisées
dans la zone Udim.

Concernant la Guerinière où un projet de logement sociaux
est prévu, nous souhaitons que l'artificialisation des sols soit
limitée, et que des zones de biodiversité soient concernées : jardin
partagés / espaces verts / vergers ...

Merci pour votre écoute,

Charles & Aurore