

Effectif légal du Conseil : 40  
Membres en exercice : 40  
Membres Présents : 24  
Votants : 39  
Abstention : 3

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la Communauté  
d'Agglomération **LES SABLES D'OLONNE AGGLOMÉRATION**  
SEANCE DU JEUDI 10 DECEMBRE 2020

165. PLU DU CHATEAU D'OLONNE – DECLARATION DE PROJET SUR LE SITE DE L'ANCIENNE  
CLINIQUE VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

L'an deux mille vingt, le jeudi vingt-quatre septembre, vingt heures, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Les Sables d'Olonne Agglomération s'est réuni en séance publique, salle du Conseil Mairie annexe de la Jarrie à Olonne sur Mer, à la suite de la convocation accompagnée d'une note de synthèse, adressée le vendredi dix-huit septembre deux mille vingt (*en application des dispositions des articles L2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales*).

**PRESENTS :**

Conseillers communautaires de la ville des SABLES D'OLONNE :

**Yannick MOREAU, Alain BLANCHARD, Anthony BOURGET, Jean-Pierre CHAPALAIN, Annie COMPARAT, Karine COTTENCEAU-GUEVEL, Claire LEGRAND, Mauricette MAUREL, Armel PECHEUL, Loïc PERON, Florence PINEAU, Caroline POTTIER, Lucette ROUSSEAU.**

Conseillers communautaires de la ville de L'ILE D'OLONNE :

**Fabrice CHABOT, Thierry MONNEREAU, Maryse SOUDAIN.**

Conseillers communautaires de la ville de SAINT MATHURIN :

**Albert BOUARD, Patrice AUVINET, Gilles GAUDIN.**

Conseillers communautaires de la ville de SAINTE FOY :

**Noël VERDON, Virginie AMMI, Audrey FRANCHETEAU.**

Conseillers communautaires de la ville de VAIRE :

**Michel CHAILLOUX, Philippe RUCHAUD.**

**ABSENTS EXCUSES :**

- Corine GINO, conseillère communautaire des Sables d'Olonne, donne pouvoir à Florence PINEAU
- Gérard HECHT, conseiller communautaire des Sables d'Olonne, donne pouvoir à Armel PECHEUL
- Dominique HORDENNEAU, conseillère communautaire des Sables d'Olonne, donne pouvoir à Annie COMPARAT
- Maryse LAINE, conseillère communautaire des Sables d'Olonne, donne pouvoir à Lucette ROUSSEAU
- Nicolas LE FLOCH, conseiller communautaire des Sables d'Olonne, donne pouvoir à Armel PECHEUL
- Isabelle VRAIN, conseillère communautaire des Sables d'Olonne, donne pouvoir à Lucette ROUSSEAU
- Frédéric COURANT, conseiller communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Fabrice CHABOT
- Michel MANDRET, conseiller communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Maryse SOUDAIN
- Sonia TEILLET, conseillère communautaire de L'Île d'Olonne, donne pouvoir à Maryse SOUDAIN
- Jacqueline RUCHAUD, conseillère communautaire de Saint-Mathurin, donne pouvoir à Albert BOUARD
- Dany THOMAS, conseillère communautaire de Saint-Mathurin, donne pouvoir à Albert BOUARD
- Rémi BAROTIN, conseiller communautaire de Sainte-Foy, donne pouvoir à Audrey FRANCHETEAU
- Daniel COLAS, conseiller communautaire de Sainte-Foy, donne pouvoir à Virginie AMMI
- Nathalie LUCAS, conseillère communautaire de Vairé, donne pouvoir à Michel CHAILLOUX
- Ralph TRICOT, conseiller communautaire de Vairé, donne pouvoir à Michel CHAILLOUX

165. PLU DU CHATEAU D'OLONNE – DECLARATION DE PROJET SUR LE SITE DE L'ANCIENNE CLINIQUE VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

*Vu le Code Général des Collectivités territoriales,*

*Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-54 à L.153-55 et R. 153-15 à R.153-17,*

*Vu le code de l'environnement,*

*Vu la délibération du conseil municipal de la commune des Sables d'Olonne en date du 8 juillet 2019 prescrivant le lancement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune du Château d'Olonne,*

*Vu les statuts de la Communauté d'Agglomération Les Sables d'Olonne Agglomération modifié par arrêté préfectoral en date du 24 décembre 2019 intégrant la compétence « Plan Local d'urbanisme, document en tenant lieu et carte communale »*

*Vu la délibération du conseil municipal de la commune des Sables d'Olonne en date du 20 janvier 2020 sollicitant Les Sables d'Olonne Agglomération afin de poursuivre la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU du Château d'Olonne,*

*Vu la délibération du conseil communautaire de l'Agglomération Les Sables d'Olonne Agglomération actant la poursuite de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU du Château d'Olonne,*

*Vu la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées en date du 2 mars 2020,*

*Vu l'avis de la MRAE en date du 20 janvier 2020*

*Vu la décision du Tribunal administratif en date du 3 mars 2020 désignant un commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique relatif à la déclaration de projet sur le site de l'ancienne clinique emportant mise en compatibilité du PLU du Château d'Olonne*

*Vu l'arrêté du Président de l'Agglomération Les Sables d'Olonne Agglomération prescrivant l'enquête publique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU du Château d'Olonne,*

*Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur,*

*Considérant l'intérêt public du projet afin de valoriser un secteur urbain stratégique et répondant aux enjeux de l'habitat et de l'économie sur le territoire de l'agglomération,*

Par délibération en date du 8 juillet 2019, la ville des Sables d'Olonne a décidé d'engager une procédure de déclaration de projet sur le site de l'ancienne clinique, emportant mise en compatibilité du PLU du Château d'Olonne.

*Les Sables d'Olonne Agglomération a la compétence « PLU et document d'urbanisme en tenant lieu » depuis le 21 décembre 2019. Dans le cadre de cette compétence, Les Sables d'Olonne Agglomération peut décider de poursuivre les procédures d'évolution des PLU en cours avant ce transfert, en lieu et place des communes.*

Par délibération en date du 20 janvier 2020, le Conseil Municipal de la ville des Sables d'Olonne a sollicité l'Agglomération des Sables d'Olonne afin que cette dernière poursuive la procédure en cours.

Par délibération en date du 31 janvier 2020, le Conseil Communautaire a décidé de poursuivre la procédure de déclaration de projet sur le site de l'ancienne clinique emportant mise en compatibilité du PLU du Château d'Olonne.

## **Un projet d'intérêt général**

Le site de l'ancienne clinique situé au 159 avenue du Pas du Bois constitue à ce jour une friche urbaine avec un bâtiment délabré. Situé à l'entrée sud de la ville des Sables d'Olonne, la revalorisation de ce terrain constitue un enjeu significatif pour la ville et l'Agglomération des Sables d'Olonne.

Après démolition des bâtiments existants, le terrain sera divisé en 4 lots avec une destination répartie comme suit :

- Lot n°1 : pôle d'enseignement, de formation, et un pôle tertiaire
- Lot n°2 : résidence service multigénérationnelle
- Lot n°3 : résidence hôtelière de type appart hôtel
- Lot n°4 : équipement d'intérêt collectif et de service public et pôle d'enseignement et de formation

La ville des Sables d'Olonne en lien avec la société Primalys, titulaire d'une promesse de vente du propriétaire, a défini un projet visant à répondre à plusieurs enjeux d'intérêt général tels que définis ci-après :

- Requalifier le site qui représente un enjeu majeur compte tenu de sa situation géographique et de l'état d'abandon dans lequel il se trouve, de sa position en cœur urbain et à proximité des équipements de mobilité (transport urbain, cheminement cyclable et piéton). Le projet retenu devra s'intégrer dans l'environnement existant en prenant en compte la trame paysagère existante comme mentionné dans le dossier de déclaration de projet.
- Implanter un équipement public ou d'intérêt collectif dans un quartier stratégique de l'Agglomération.
- Créer une offre de logements répondant à des besoins avérés dans l'Agglomération, y compris en logement social, recensés dans le cadre des études du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) et du PLH (Programme local de l'Habitat) en cours :
  - Permettre à une population vieillissante de se loger dans un logement alliant à la fois autonomie, services et lien social,
  - Permettre à des étudiants d'habiter des logements adaptés avec un accompagnement au quotidien et de vivre en communauté, l'offre de logements spécifiques étant inexistante sur le territoire,
  - Permettre à des jeunes actifs en stage ou disposant d'emplois saisonniers ou continus de se loger avec des contrats de location adaptés à leur situation ; plusieurs études ont mis en avant que le logement était un frein au recrutement sur le territoire.
- Participer à la mise en œuvre de la politique économique de l'Agglomération dans un quartier urbain desservi par l'offre de transport collectif et le réseau de pistes cyclables :
  - En proposant une offre de locaux tertiaires répondant aux besoins des entreprises,
  - En encourageant l'implantation de nouveaux établissements d'enseignement supérieur et de formation, notamment afin d'ancrer les jeunes sur le territoire et faciliter le recrutement pour les entreprises locales

Ceci en lien avec l'offre de logement et d'hôtellerie proposer sur le site.

- Proposer une nouvelle offre d'hôtellerie d'affaire de courte ou moyenne durée inexistante sur l'agglomération et plus globalement soutenir l'activité touristique en proposant une offre complémentaire à celle existant sur le territoire.

L'urbanisation de ce secteur répond donc à des besoins de la ville en matière de logements et de développement économique.

## **La mise en compatibilité**

La réalisation du projet nécessite une mise en compatibilité du PLU du Château d'Olonne et porte sur :

- Le rapport de présentation : Précision des orientations du sous-secteur UCs
- Le PADD : complétude du plan graphique « synthèse des objectifs de développement »
- Le plan de zonage : Remplacement du secteur UCs par le sous-secteur Ucs
- Le règlement écrit : complétude et/ou modifications des dispositions de la zone Uc

## **Déroulement de la procédure**

Le projet de mise en compatibilité a été notifié aux personnes publiques associées par courrier en date du 13 février 2020 préalablement à l'ouverture de l'enquête publique. Le projet soumis à enquête publique a fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint le 2 mars 2020 avec les personnes publiques associées.

Au cours de cette réunion, une seule remarque a été émise par les services de l'Etat sur l'intégration des logements sociaux dans les programmes de construction projetés. Il est précisé que le programme de résidence multigénérationnelle intégrera la réalisation de logements sociaux.

Par avis en date du 20 janvier 2020, la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale, ce projet de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet, estimant que ce projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Dans ce courrier la MRAE rappelle notamment le classement en catégorie 3 de la RD 2949 à la liste des voies concernées par un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE). En réponse à la MRAE, il est précisé que le PPBE est annexé au PLU et que par conséquent les projets de constructions devront être conformes à la réglementation existante en matière de mesure de protection acoustique.

Par ailleurs comme précisé par la MRAE, la proximité du ruisseau du Tanchet sera pris en compte dans la définition du projet. A cet effet une étude hydraulique a été réalisée en 2017. Les résultats de cette étude seront intégrés au projet dans le cadre du permis d'aménager.

L'enquête publique s'est déroulée du 26 août au 25 septembre 2020 conformément à l'arrêté de la Communauté d'Agglomération Les Sables d'Olonne Agglomération en date du 23 juillet 2020. Comme indiqué dans les conclusions du commissaire enquêteur, l'information de l'enquête publique a été réalisée conformément à l'arrêté précité du 23 juillet 2020 et à la réglementation en vigueur. Le public a pu prendre connaissance du projet soit en version papier, soit en version numérique et faire part de ses observations selon les conditions définies dans l'arrêté prescrivant l'enquête publique en date du 23 juillet 2020.

**Résultat de l'enquête : un avis favorable sans réserve du commissaire enquêteur**

Les observations émises au cours de l'enquête ont été relativement faibles (11 avis) et portent principalement sur la préservation du cadre de vie et l'environnement au sens large. L'ensemble des observations ont été consignées dans le procès-verbal du commissaire enquêteur remis à l'Agglomération des Sables d'Olonne en date du 2 octobre 2020. Ce procès-verbal et les réponses apportées par *Les Sables d'Olonne Agglomération* sont annexés au rapport d'enquête publique joint à la présente délibération.

Au terme de l'enquête publique, considérant l'intérêt public du projet, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sans réserve au projet de déclaration de projet sur le site de l'ancienne clinique portant mise en compatibilité du PLU du Château d'Olonne.

**Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré décide à l'unanimité (abstentions: Anthony Bourget, Claire Legrand, Caroline Pottier)**

- **DE DECLARER d'intérêt général le projet d'aménagement du site de l'ancienne clinique situé avenue du Pas du Bois aux Sables d'Olonne,**
- **D'APPROUVER la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU du Château d'Olonne portant sur le projet d'aménagement du site de l'ancienne clinique avenue du Pas du Bois et emportant mise en compatibilité du PLU du Château d'Olonne, conformément au dossier annexé à la présente délibération,**
- **DE DIRE que l'ensemble des formalités de publication et d'affichage seront réalisées.**

*Fait et délibéré aux Sables d'Olonne, les jour, mois et an susdits*



**Yannick MOREAU**

*Président  
Les Sables d'Olonne Agglomération*

*NB : Conformément aux dispositions du code de justice administrative, le tribunal administratif de Nantes peut être saisi par voie de recours formé contre une délibération du conseil communautaire dans un délai de deux mois à compter de sa publication.*

*Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :*

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

LES SABLES D'OLONNE AGGLOMÉRATION 3 avenue Carnot 85100 LES SABLES D'OLONNE  
Tél : 02.51.23.84.40 Fax : 02.51.32.02.87 Email : [info@isoagglo.fr](mailto:info@isoagglo.fr) Site : [www.isoagglo.fr](http://www.isoagglo.fr)