

Les Sables d'Olonne : concertation publique - élaboration du PLUi

Du 15 Décembre 2021 au 31 Mars 2023

Observation n°1

Déposée le 24 Décembre 2021 à 07:11

Par Anonyme

Observation:

La Bauduère (rue du Pont) devrait être interdite aux camping cars. Au moindre rayon de soleil, c'est l'invasion. Un passage non stop qui est extrêmement désagréable, la route complètement défoncée, les incivilités (chiens divagant autour de ces camping cars car leur maîtres laissent la porte ouverte, crottes non ramassées, papier toilette...). Ce lieu si paisible à la base devient pénible à vivre et moche avec ces gens qui squattent avec leur véhicule, tables, chaises... devant le marais.

Un panneau d'interdiction des camping cars nous changerait la vie.

Observation n°2

Déposée le 24 Janvier 2022 à 19:02

Observation:

Pour le compte de l'APNO, Association de Protection de la Nature du Pays des Olonnes, forte de 50 ans d'existence, je dépose, en qualité de secrétaire, la première contribution de l'Association déjà transmise à l'adresse de concertation en vigueur en 2021, afin qu'elle soit partagée avec tous les habitants du territoire concerné par le PLUI.

1 document joint.

Contributions de l'APNO concernant le PLUi

10 septembre 2021

Préambule : l'APNO est une association de protection de la nature membre du réseau FNE (France Nature Environnement), fondée en 1971 et dont le territoire de compétence couvre la communauté d'agglomération des Sables d'Olonne.

A ce titre, l'APNO participe à l'élaboration du PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) en tant que PPA (Personne Publique Associée) .

Dans le cadre de l'élaboration du diagnostic du territoire, les enjeux de celui-ci ont été présentés aux PPA lors d'une réunion qui s'est tenue le 8 juillet 2021 et à laquelle le président et la secrétaire de l'APNO ont participé.

L'accroissement projeté de la population (+ 10 000 habitants en 20 ans) amène à s'interroger sur la capacité du territoire à l'accepter sans courir à sa ruine si l'on intègre les défis à relever.

Dans cette optique, notre association expose une première série de contributions visant à augmenter la résilience du territoire en adoptant des mesures indispensables.

1 - Espaces naturels :

Maintien des zones N existantes sur les 5 communes de la communauté d'agglomération. La mise en protection renforcée de certains terrains tels que ceux situés sur le secteur du Chail à Olonne sur mer de par la présence de terrains calcaires propices à une flore spécifique à ces milieux (orchidées notamment). Ces terrains sont de belles prairies à fort intérêt floristique et écologique et leur conservation permet d'offrir une zone tampon avec les marais.

Mise en protection des haies des ZNIEFF de type 1 et 2 sur l'ensemble du territoire en L 151-23 et classement en zone N des corridors constitués par le réseau hydrographique avec ses berges : exemple du ruisseau des Hespérides à reconstituer (actuellement Emplacement Réservé au PLU d'Olonne sur Mer) ; veiller aux Zones de Non Traitement de part et d'autres des cours d'eaux et des fossés.

Afin d'augmenter la résilience du territoire, il est primordial de conforter les corridors écologiques existants et renforcer la protection des ruisseaux en zone urbaine. A titre d'exemple, le boisement de chênes des Bénatières est important car il va du ruisseau de la Poste jusqu'à la voie ferrée et s'étend de part et d'autre d'une piste cyclable qui relie le bourg d'Olonne sur mer au port des Sables d'Olonne; il est utilisé par des travailleurs qui l'empruntent tous les jours. Dans le cadre du plan climat il s'agit de maintenir un espace boisé intéressant pour la faune et la flore qui forme un tampon avec les zones de marais. On pourrait également classer en EBC (Espaces Boisés Classés) les parcelles boisées les plus riches (5 espèces de chênes relevées).

Pour mémoire le site avait été identifié comme réservoir de biodiversité ordinaire relevé en esquisse de TVB (Trame Verte et Bleue) en 2013 dans le cadre du SCoT de 2007, ce qui justifie son déclassement de 2 AU en N.

Déclassement du triangle(entre l'Avenue Charles de Gaulle et la RD 760-1) de zone 2 AU près de Pierre Levée en zone Na (Naturelle agricole), afin de pérenniser la coupure d'urbanisation et maintenir une sorte de couloir écologique avec les zones N/Nco avoisinantes

Déclassement de la zone 2 AU située entre les Plesses et le bourg du Château d'Olonne afin d'y implanter une activité agricole périurbaine dans une zone A indiquée maraîchage (présence d'un siège d'exploitation).

2 - Espaces urbains

Utiliser les possibilités offertes par le code de l'urbanisme pour les secteurs à aménager sous Orientation d'Aménagement et de Programmation (L 151-21 et 22), d'imposer d'une part, des performances énergétiques et environnementales (RE 2020, ...) en lien avec les actions attendues du PCAET, et d'autre part, des obligations en matière de logements locatifs sociaux (à 50 %) en rapport avec les actions attendues dans le Programme Local de l'Habitat en faveur des résidences principales, pour les jeunes, les familles et les situations marginales.

Conserver les Emplacements Réservés existants destinés au logement locatif social ; ajouter de nouveaux ER 100 % logements aidés.

Imposer partout ailleurs une part de logements locatifs sociaux conforme à la loi, soit 25 % et une part de logement en accession sociale de 10 % dès 10 logements et 30 % de logements aidés en deçà.

3 - Zones d'activités

Interdire le changement de destination des locaux d'activités situés en milieu urbanisé afin de conserver la mixité des fonctions urbaines et ne pas gaspiller les terres agricoles de la Vannerie qui ont été placées en ZAD (Zone d'Aménagement Différé) puis en ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) ;

Interdire l'activité commerciale et de services non nuisants dans les zones d'activités existantes, pour conserver un potentiel d'activités variées au sein des ZAC et réduire les déplacements.

Plafonner les surfaces commerciales des ensembles commerciaux au niveau existant , voir le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT .

Promouvoir la complémentarité des activités entre elles (process, matières premières et résidus d'activités, en économie circulaire) dans les cahiers de charges de cession de terrain des ZAC.

Introduire une économie de la mer (cultures d'algues a minima) pour développer une filière en relation avec son milieu .

4- - Cadre de vie et biodiversité

En matière de Règlement Local de Publicité communautaire , en parallèle du PLUi, imposer l'extinction des publicités et des enseignes et éteindre l'éclairage urbain pour retrouver une trame noire cohérente.

Observation n°3

Déposée le 24 Janvier 2022 à 19:11

Observation:

Je note avec regret que l'exposition du diagnostic (donc de l'état des lieux) du territoire couvert par le PLUi à l'étude, se déplace dans les 3 anciennes communes urbaines et oublie apparemment les quelques 10 000 habitants de l'Ile d'Olonne, Vairé, St Mathurin et Ste Foy qui devront se déplacer sur ces 3 courtes périodes de 15 jours pour prendre connaissance du travail d'analyse, d'état initial et des enjeux dont découlera un PADD pour les 10/15 ans à venir...

Le sujet n'est sans doute pas aussi important que cela!

Le diagnostic pourrait-il être mis en ligne ?

Observation n°4

Déposé le 28 Février 2022 à 13:58

Observation:

En complément des pièces adressées à plui.concertation@lsoagglo.fr le 3 décembre 2021:

LA DENSIFICATION URBAINE AUX SABLES D'OLONNE : APPEL À LA MODÉRATION, À LA MESURE

L'élaboration du PLUi 2023 en cours est l'occasion de réparer à tout le moins une maladresse : ce, en prescrivant la limitation des droits à construire à R+1, sur 20 mètres de profondeur, sur Sud-avenue F. Mitterrand, à l'identique du Centre-avenue F. Mitterrand. Les 300 mètres linéaires de Sud-avenue Mitterrand visés par l'OAP ne représentent que 10% des 3 000 mètres linéaires de Centre avenue F. Mitterrand (2 x 1,5 km).

En quoi l'OAP-Sud F. Mitterrand votée le 30/09/2021 par LSO Agglo mérite-t-elle d'être réexaminée ?

Son caractère nécessaire n'est pas démontré.

L'OAP- Sud F. Mitterrand organise une opération de surdensification urbaine à la marge.

En effet, le remplacement de 23 maisons individuelles (avec jardin, occupées en résidence principale à 90%, et sans vétusté) par environ 50 logements collectifs (« 39 log./ha min. ») sur 2 étages (R+1+attique), avec des commerces en rez-de-chaussée ne présente pas d'intérêt général significatif, au regard :

- des permis « densificateurs » déjà accordés depuis 2018, dans le quartier élargi à 40 ha, soit 846 logements nouveaux et 1 000 à 1 500 habitants supplémentaires aux Moinardes, dans les rues des Capucines, Eric Tabarly, des Ajoncs et sur l'avenue F. Mitterrand (cf. plan et liste).
- de la densité des commerces du secteur (centre commercial YLIUM, LIDL, PICARD, NATURALIA, JOUE club, DARTY, MAISONS DU MONDE, etc.).

Son caractère adapté n'est pas démontré.

Le seul motif invoqué quant au choix du périmètre Mitterrand-Pavots-Cyclamens-Ajoncs pour lui appliquer ce renouvellement urbain « densificateur » est d'améliorer la vue en perspective de l'avenue F. Mitterrand.

En effet, la hauteur des maisons visées (rez-de-chaussée) serait en « dissonance » avec celle du centre commercial situé sur le trottoir d'en face, lui-même tout récemment agrandi et rehaussé...

Au vu du contexte et de l'impact, le motif esthétique paraît bien léger...

Par ailleurs, les permis « densificateurs » récemment accordés dans le quartier l'ont été sur des « dents creuses » ou sur des parcelles bâties de superficie supérieure à 1000 m².

L'OAP-Sud avenue F. Mitterrand constitue une première dans le genre aux Sables-d'Olonne, en cela qu'elle affecte des parcelles bâties de superficie inférieure à 500 m² sur 1,5 ha.

Son caractère proportionné n'est pas démontré.

Les 1 000 à 1 500 habitants supplémentaires attendus aux Moinardes, dans les rues des Capucines, Eric Tabarly, des Ajoncs et sur l'avenue F. Mitterrand (sur seulement 40 ha de superficie) représentent 10 à 15% des nouveaux habitants prévus par le SCoT pour les 20 ans à venir (+ 10 000 habitants à l'horizon 2040). La contribution de notre quartier, très importante à l'échelle de la démographie et de la superficie de l'agglomération, suffit ainsi à satisfaire l'article 55 de la loi SRU (logements sociaux) pour la durée du PLUi 2023.

Accueillir de nouveaux arrivants, sans nuire aux actuels...

L'OAP-Sud avenue F. Mitterrand, UNE OAP* QUI PASSE MAL

Aux Sables, c'est tout un quartier de maisons individuelles avec jardin – de résidences principales - qui ne veut pas subir son remplacement par des immeubles.

C'est pourquoi il a organisé en novembre 2021, sur suggestion municipale, sa propre "votation".

Le résultat est "sans appel".

17 foyers sur les 22 directement impactés par l'OAP sont contre.

Et 87% du quartier (cf. pétition de 206 signatures) les soutiennent.

Si cette OAP, votée le 30 septembre 2021 par le conseil communautaire, reste en l'état dans le PLUi** 2023, alors forcément, ces 17 foyers et leurs riverains auraient à subir des pertes d'intimité, des pertes de vue, des pertes d'ensoleillement, etc. et devraient s'en défendre ou partir, comme souvent en pareil cas.

Que de troubles à la tranquillité, à la qualité de vie pour les années à venir!

Plus profondément, l'OAP-Sud avenue F. Mitterrand, en un coup de crayon, sacrifie non seulement le patrimoine matériel du quartier (les maisons et leurs jardins) mais aussi son patrimoine immatériel : tout un pan de la mémoire d'Olonne, façonnée au fil des décennies par des familles qui y sont nées, qui y ont grandi et qui ne demandent qu'à la transmettre...

* OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

**PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal

1 document joint.

**COLLECTIF DE DÉFENSE des intérêts des habitants du périmètre
AJONCS-F. MITTERRAND-PAVOTS-CYCLAMENS 85340 LES SABLES D'OLONNE**

Comme suite au vote de la modification 4-11 du PLU d'Olonne-sur-mer, le 30 septembre 2021 par le Conseil communautaire des Sables d'Olonne Agglomération,

Le collectif de défense des intérêts des habitants du périmètre Ajoncs-F. Mitterrand-Pavots-Cyclamens confirme son **opposition totale au renouvellement urbain** tel qu'il est favorisé par le dispositif juridique intitulé « OAP-SUD avenue François-Mitterrand ».

Ce dispositif autorise la densification des constructions, au fil des ventes des propriétés, en laissant remplacer les 22 maisons de la zone ciblée par des immeubles de 2 étages (rez-de chaussée+1étage+1 étage en attique) avec possibilité de commerces, services ou bureaux en rez-de-chaussée.

Or, depuis 2018, la création de **846 logements** collectifs et individuels a été validée sur les dernières parcelles d'espaces naturels constructibles de notre quartier : aux Moinardes ainsi que dans les rues des Capucines, des Ajoncs et Tabarly (cf. détails au verso).

Force est de constater qu'un **énorme** effort de densification urbaine est déjà en cours dans notre quartier.

Aussi, nous sollicitons votre soutien par la présente pétition.

NON à la construction d'immeubles de logements collectifs (R+1+attique) sur le front et à l'arrière du sud de l'avenue F.-Mitterrand et de la rue des Ajoncs, **en lieu et place** du tissu pavillonnaire existant, composé uniquement de résidences principales sans aucun caractère de vétusté, avec jardins arborés et potagers !

NON aux motifs invoqués pour justifier la construction d'immeubles : les maisons seraient en « dissonance [esthétique] de morphologie et de hauteur » avec le centre commercial situé en face !!! (cf. p. 21 de la Notice de présentation du Dossier d'Approbation de la modif. 4-11 du PLU d'Olonne-sur-mer)

NON à la supposée « vocation commerciale » de notre quartier du fait de sa situation face au centre Ylium et à Lidl. Nous sommes aujourd'hui suffisamment pourvus en commerces et services de proximité, et ce pour le long terme !

OUI à la **limitation** des droits à construire à **R+1 maximum** en fronts du sud de l'avenue F.-Mitterrand et de la rue des Ajoncs. **À l'identique de l'OAP** de la même modification 4-11 du PLU d'Olonne-sur-mer qui vise le **Centre-avenue F.-Mitterrand !**

OUI à la préservation de nos maisons, de nos jardins et de la **qualité de vie** qui va avec !

OUI à la préservation des commerces de proximité dans les centres-bourgs et le centre-ville de l'agglomération des Sables d'Olonne !

OUI à l'intégration de notre demande expresse dans le **PLUi 2023 de l'agglomération des Sables-d'Olonne !**

NOM, Prénom.....**206 signatures**.....le/...../2021

ADRESSE.**75% du quartier//87% des foyers contactés**...SIGNATURE.....



NOM, Prénom.....**206 signatures**.....le/...../2021

ADRESSE.**75% du quartier//87% des foyers contactés**...SIGNATURE.....

Observation n°5

Déposée le 28 Février 2022 à 18:45

Observation:

Je me suis rendu à la Mairie centrale des SABLES D'OLONNE, le mercredi 23 février 2022, pour déposer mon avis sur le Diagnostic relatif à notre futur PLUi au regard de l'exposition itinérante en cours dans nos communes.

Le document mis à notre disposition à cet effet ne concernait pas le PLUi mais étonnamment le SCoT mis en révision depuis 2015 mais toujours pas achevée.

Aussi, au vu de la non conformité de la procédure, je reviens, à travers la présente voie, pour émettre mon avis sur ce qui nous a été donnée de prendre connaissance au sujet du Diagnostic du PLUi à travers cette exposition itinérante.

PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal
de la
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DES SABLES D'OLONNE

---o---

AVIS SUR LE DIAGNOSTIC EXPOSE SYNTHETIQUEMENT EN MAIRIE DES SABLES D'OLONNE

Dans la situation actuelle, force est de constater que ça construit partout en ville.

Ainsi, une part grandissante de la population sablaise se plaint de l'urbanisation en cours notamment à travers l'augmentation grandissante des nuisances urbaines qui en découlent, dont témoignent la circulation et le stationnement toujours plus difficiles en ville.

Il convient également de reconnaître que l'objet d'un PLUi vise principalement à mettre en œuvre techniquement, sur le territoire considéré, le projet d'avenir déterminé préalablement pour la Cité dans un SCoT, dont la démographie représente le vecteur emblématique du type de développement souhaité, en l'occurrence quantitatif ou qualitatif.

1 - Dans ce contexte, il convient cependant de remarquer en premier lieu que les annonces faites à travers le présent Diagnostic du PLUi, sous couvert d'un « greenwashing » convenu, sont contradictoires avec les objectifs annoncés par la Communauté d'Agglomération et nos municipalités dans le PADD du SCoT.

En effet, quoi qu'il nous en coûte, l'objectif majeur lié à la révision du SCoT, vise à augmenter la population sablaise de 10 000 habitants à l'horizon 2040, outre l'objectif de faire de notre ville nouvelle « la Grande Station Balnéaire de la Côte Atlantique ».

C'est dire d'après le diagnostic du SCoT établi sur la période 2008 et 2016, à l'instar de la politique pratiquée sur Olonne, que les flux annuels migratoires constatés de 240 nouveaux habitants doubleront pour atteindre le ratio de 480 nouveaux habitants, avec pour conséquence de faire passer le taux de seniors de 40 % à plus de 50 % en 2040.

Sur le plan du logement les objectifs ne devraient pas non plus être tenus, au vu :

- D'une part, de la politique immobilière confiée principalement, par la Municipalité, à la Promotion Immobilière Privée, dont l'intérêt vise prioritairement à vendre au plus vite et au plus offrant, typiquement au retraité parisien, en n'hésitant pas, autant que de besoin, de faire monter le prix du foncier à 1 000 €/m² ; qui plus est, les opérations ainsi réalisées le sont sous des formes de mixité sociale et/ou urbaines pitoyables, a contrario de la vision consistant à établir des écoquartiers.

- D'autre part, du ratio annuel sur la période considérée de production de 1,04 logements par arrivant, étant entendu que la Municipalité a autorisé respectivement la construction de 813 et 754 nouveaux logements en 2019 et 2020, au vu du ratio annuel de 300/350 annoncé à terme, y compris les résidences secondaires.

Ainsi, sous couvert d'un Plan Forêt qui ne sera jamais vraiment réalisé comme en attestent les premières mesures prises en la matière, mais conçu comme un droit à urbaniser sans réserve, certaines des antiennes figurant par exemple sur le panneau - Population, habitat et cadre de vie – apparaissent comme des contre-vérités à l'instar de :

- « La maîtrise de la croissance démographique »
- « Le maintien d'une population équilibrée »
- « La gestion de la pression foncière »
- « La recherche d'un parc de logements équilibré »
- « La préservation du patrimoine historique bâti et paysager », dont la future opération immobilière dans le bourg d'Olonne représente un cas d'école

2 – En second lieu, il convient de considérer que la procédure d'ores et déjà entreprise en ce qui concerne le PLUi contribue à noyer la concertation réduite au maximum liée au SCoT, dans celle plus largement engagée pour l'élaboration du futur PLUi, en vue, sans aucun doute, de détourner l'attention des citoyens des enjeux primordiaux dont il devrait être véritablement question à l'occasion de la révision du SCoT.

En effet, les procédures liées à l'élaboration du futur PLUi ont paradoxalement été lancées avant que le projet de notre Cité soit finalisé dans le DOO de notre SCoT, dont le contenu doit nécessairement être repris dans le futur Diagnostic du PLUi.

Ce faisant, les phases finales de concertations liées à cette dernière pourraient conduire à remettre en cause certains des objectifs d'ores et déjà retenus par la Municipalité, qui, par ailleurs et par-delà, n'ont pas encore fait l'objet de concertation au vu des annonces faites par Monsieur PECHEUL lors des réunions des 6 juillet et 15 septembre 2021.

Pour exemple, l'objectif, à l'horizon 2040, d'augmenter substantiellement la population de 31 % depuis 2008, en entraînant son vieillissement de 27,5 %, ne sont pas conformes avec les enjeux visant, nécessairement dans le temps long, à répondre à la situation générale due notamment au dérèglement climatique et à la montée du niveau des mers, mais pas seulement, qui ne semble pas, dans la perspective du temps long, véritablement encore avoir été pris en compte par nos instances.

En outre, un éventuel recours juridique, au vu des enjeux considérés et de la façon dont a été menée la révision du SCoT, pourrait également conduire, à reprendre, comme indiqué ci-avant sur des bases plus conformes, les conclusions attendues par la Municipalité à travers le diagnostic partiel qui a été manifestement établi à cette fin en la matière.

3 – En troisième lieu et enfin, il convient de rappeler que la profession de foi électorale de 2020 de notre Municipalité indiquait respectivement que :

- « Les consultations populaires sont utiles et efficaces »
- Nous serions invités à nous « prononcer tous les deux ans sur les affaires municipales »
- Nous serons « consultés en 2022 et 2024 sur les grands projets de la ville »

Ainsi la Municipalité nous a invité à travers un Grand Evènement Récréatif, à une votation considérant que « C'est une façon d'administrer cette ville que de consulter la population quand on le peut, quand c'est important » (LSVJ – 03/02/2022).

L'avenir de notre Cité constitue assurément un sujet de préoccupation, à tout le moins, aussi important que le recueil de quelques affects relatifs à la présence ou non d'une statue sur le domaine public, au regard d'une décision judiciaire qui s'imposera malgré tout à la Municipalité.

Lors de la réunion du 7 octobre 2021 Monsieur PECHEUL a évoqué la possibilité de l'organisation d'un referendum à propos des enjeux majeurs liés à l'avenir de la Cité.

Dans la mesure où notre Municipalité souscrirait à quelque raison, elle devrait ainsi nécessairement s'appliquer à faire partager aux contribuables que nous sommes, et ce de la façon la plus transparente qui soit, les objectifs liés à la révision du SCoT en cours au vu des enjeux véritablement en présence, à travers un débat le plus large possible, dont une procédure référendaire ponctuait par essence le terme.

L'élaboration du PLUi pourrait alors être entreprise en conformité avec sa fonction.

Le 28 février 2022.

Observation n°6

Déposée le 24 Mars 2022 à 15:30

Observation:

Madame, Monsieur,

Suite à l'élaboration du PLUi, par ce courrier je souhaite mettre en avant la vitesse excessive et l'augmentation constante du trafic routier rue Louis fruchard à Vairé, entraînant un danger au niveau des passages piétons due à la circulation des camions comme des voitures roulant trop vite. Sur cette rue et sa longue ligne droite, les véhicules se doublent et ne respectent pas les limitations de vitesse.

L'urbanisation galopante de Vairé et des villages aux alentours a entraîné une forte augmentation du trafic routier. C'est ainsi que le village de Vairé à la campagne subit les nuisances similaires à ceux d'une ville.

Nous souhaitons retrouver les bienfaits de la campagne et de la nature.

Plusieurs courriers, mails de riverains, pétitions (en date du 06.06.2015 et 12.10.2017) ont été transmis en Mairie depuis de nombreuses années, afin d'avertir des risques encourus lorsque les enfants vont prendre le car scolaire, ou quand les piétons traversent la route en face du Camping pour aller à l'étang des Grenières.

En espérant, que ce courrier soit pris en considération afin de mettre en place un système pour ralentir les véhicules. Cela pourrait être avec des chicanes sur l'ensemble de la rue ou au moins à proximité des passages piétons.

Je me tiens à votre disposition pour toutes informations complémentaires.

Veillez croire, Madame, Monsieur, à l'expression de mes salutations respectueuses.

Observation n°7

Déposée le 09 Mai 2022 à 01:38

Observation:

Merci de bien vouloir prendre en compte le document joint.

Vous en souhaitant bonne réception,

Cordialement.

1 document joint.

Mairie de Vairé
Rue Georges Clémenceau
85150 Vairé

Vairé, le 9 mai 2022,

Objet : **Concertation PLUI**

Mesdames, messieurs,

Dans le cadre de l'élaboration du PLUI, je tiens à attirer votre attention sur un certain nombre d'anomalies relevées lors de la précédente révision du PLU. J'avais d'ores et déjà évoqué celles-ci lors de la précédente enquête publique et elles avaient reçues une réponse favorable du Commissaire enquêteur.

Il s'agit essentiellement du retrait des protections initialement mise en place en vue de préserver certaines zones pour des raisons d'ordre environnemental ou patrimonial (ancien article 153-1-7 CU, remplacé par les articles 151-19 et 151-23). Il s'agissait de répondre à une volonté communale de protéger les cœurs de villages remarquables, inscrits dans les précédents PADD. Cette volonté de préservation de notre identité rurale est réaffirmée dans le PADD actuel.

Deux écarts sont concernés : **le hameau de la Flaivière et celui des Chânières**.

Pour notre part, ses valeurs nous tenant à cœur, nous avons toujours œuvré à les respecter dans le cadre de nos travaux de restauration (maintien du style architectural - toitures, génoises...-, des matériaux traditionnels, etc.).

Or, nous avons constaté que ces mesures avaient été rayées du règlement graphique lors de la dernière révision du PLU. Ces modifications ont été mises en place sans motivation, qu'elle soit d'ordre réglementaire ou d'intérêt général. Elles n'ont pas davantage fait l'objet d'une quelconque consultation auprès des personnes concernées.

Ce déclassement est pour le moins surprenant, dans la mesure où il vient en contradiction avec :

- L'objectif même de cette révision, qui était de *"prendre en compte les préoccupations du développement durable issues des lois Grenelle"*,
- Les orientations du PADD, celui-ci précisant explicitement en préambule, qu'il *"s'inscrit dans le respect des objectifs de développement durable du code de l'urbanisme que sont [...] "la protection des espaces naturels et des paysages", étant précisé en axe I : la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques"*.
- Ou encore, les préconisations gouvernementales, puisqu'il s'agit, en réalité, **d'une entorse au principe de non-régression du droit de l'environnement**.

Par ailleurs, le zonage naturel pour le secteur était tout à fait justifié, et ceci à plusieurs titres :

- Le cœur du hameau est construit à même la roche, qui affleure largement par endroits.
- Il surplombe une large zone humide, les eaux pluviales s'y déversant directement du fait de l'imperméabilité des terrains en amont. Celle-ci abrite une faune riche et variée qu'il convient de protéger au mieux. Quelques-unes des espèces observées ont été listées lors de la concertation précédente.

- La zone s'inscrit dans la continuité du corridor écologique qui longe l'affluent de l'Auzance sur la partie nord de la commune. Elle a vocation à être restaurée dans son rôle.

Un plan est joint en annexe de ce courrier pour mieux visualiser les enjeux environnementaux liés au secteur (cf : Annexe I - Superposition règlement graphique PLU 2013/PLU 2021).

Pour ces raisons, nous souhaiterions voir le rétablissement des règles de protections initiales retirées sans justification, tant pour les prescriptions architecturales que pour le respect de la trame verte et bleue.

Dans cette même optique, il pourrait être judicieux de poser des règles strictes sur l'éclairage nocturne dans ces écarts, afin de ne pas perturber la vie sauvage, en particulier les espèces protégées (rapaces, pipistrelles, amphibiens, etc.).

Par ailleurs, nous observons, depuis quelques années, un laisser-aller général au respect des règles d'urbanisme. Ceci est préjudiciable au but recherché par la collectivité. À cet effet, il serait intéressant que les usagers puissent être mieux accompagnés dans leurs démarches, par l'établissement, par exemple, d'un livret de recommandation spécifique selon le zonage.

Vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à notre requête, je vous prie d'agréer, mesdames et messieurs, l'expression de nos salutations distinguées,

Annexe I – Enjeux environnementaux, secteur des Chânières



Superposition règlement graphique PLU 2013/PLU 2021

Observation n°8

Déposée le 02 Juillet 2022 à 08:26

Observation:

Sauf erreur, la page du site web de LSO Agglo (PJ) indique que les dépôts d'observations PLUi sur le registre dématérialisé sont possibles jusqu'au 31 mars 2022.

2022 ou 2023 ?

1 document joint.

Observation n°9

Déposée le 09 Mars 2023 à 11:41

Par Anonyme

Observation:

Bonjour, je suis toujours étonné qu'une partie de la rue de la Mine à Olonne sur Mer soit toujours découpée en une partie constructible (le haut et le bas de la rue) et que les parcelles entre les deux ne le soient pas encore, surtout celles du bon côté de l'urbanisation ? Quels sont vos critères pour cette décision qui est pour moi incompréhensible.

Cordialement

Observation n°10

Déposée le 31 Mars 2023 à 23:26

Observation:

Madame, Monsieur bonjour,

CENT ANS

Le PLUi nouveau des Sables d'Olonne agglomération va déterminer les règles applicables à l'urbanisation, dont les effets (bâtiments) continueront pendant toute leur durée de vie, communément estimée à cent ans.

C'est-à-dire que pendant un siècle les erreurs commises demain dans le futur PLUi et leurs conséquences seront supportées non pas par les prochains électeurs mais par 3 générations humaines.

Autrement dit vos arrières, arrière-petits-enfants.

ENCADREMENT

Aussi, en l'état du respect fondamental d'un droit de propriété inviolable (art. 17 de la DDHC) et mises à part les servitudes d'utilité publique pour motifs d'intérêt général, qui ne sont pas de vains mots mais la garantie de nos libertés constitutionnelles, la loi a-t-elle strictement encadré les « entorses » à ce droit, par un maximum de précautions salutaires.

A commencer par le respect d'une information et d'une consultation réciproque et citoyenne, dont l'absence a déjà value à la Ville des Sables d'Olonne, l'annulation de son AVAP.

Ce qui n'est pas peu dire !

REBELOTTE.

Au lieu d'en tirer tout enseignement « constitutionnel », voilà qu'on recommence les mêmes errements.

ARBITRAIRE

J'en veux pour preuve que, propriétaire à la Chaume d'un foncier pas ordinaire : - objet d'un arrêté de péril imminent, - d'une demande de permis de démolir non autorisé, - d'une façade protégée sans motifs, mais doté d'un potentiel urbain en rapport : - avec la loi « Climat » densification, - et les règles de confort et d'exploitation de notre temps (2023 et non 1912 ! PMR, EPR, isolation, écologie), je n'ai pas été prévenu d'une quelconque enquête en cours.

Que je découvre par le plus grand des hasard ce jour, quelques heures avant la cloture.

PREUVE.

Alors que je suis en relation depuis des années avec le Service de l'urbanisme de la Ville, pour trouver la solution ; Et encore que j'en ai fait la demande à l'autorité concernée qui, à l'occasion, ne saurait me contre dire ?

TURPITUDES.

Si la Ville entendait une fois de plus, alors qu'elle s'est déjà fait retoquer par la Cour d'appel administrative de Nantes sur son manque d'information, affirmer que ce sont les citoyens qui n'y portent pas d'intérêt, je me permettrai alors de m'inscrire en faux.

Car tout est fait en catimini.

PROPRIETAIRES.

En particulier à l'égard des propriétaires, négligeables, dont on grève sans les avertir la propriété de servitudes d'utilité publique préjudiciables, mystérieuses.

INTERET GENERAL

A titre d'exemple, on ne trouvera guère mieux que la protection « interdit de démolir » accordée gratuitement à la façade ci-jointe (photo PJ) qui obérerait plus de 50% des capacités du site et de sa densification, au détriment du véritable intérêt général de la Chaume, des Chaumoises et des Chaumoises.

Et, ce, pendant un siècle !

Ce sont des confiscations latentes (de partie) de propriété violées, qui ne disent pas leur nom.

A DISPOSITION

Je suis et reste « à disposition » pour m'en entretenir, pour autant que l'avis des propriétaires concernés représente un intérêt ?

Sentiments

1 document joint.



**PIETONS
VEUILLEZ
PRENDRE
LE TROTTOIR
D'EN FACE**