

DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE



Communauté d'agglomération des Sables d'Olonne

**Enquête publique : Concernant la modification 4-15 du
Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Olonne sur
Mer.**

RAPPORT D'ENQUÊTE

Bernard JANAILHAC

Commissaire Enquêteur

SOMMAIRE

1	LES ELEMENTS DE CONTEXTE DE L'ENQUETE.....	3
1.1	PRESENTATION DE LA COMMUNE :	3
1.2	CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE :	3
1.3	L' ENQUETE A ETE MENEES DANS LE RESPECT DE LA LEGISLATION EN VIGUEUR ET DES DECISIONS ET DES DECISIONS SUIVANTES	4
1.4	OBJET DE L'ENQUETE :	4
1.4.1	<i>Cadre général</i> :	4
1.4.2	<i>Cadre particulier</i> :	5
1.4.3	<i>Désignation et mission du commissaire enquêteur</i>	5
2	LE PROJET :	5
2.1	COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE :	5
2.1.1	<i>Dossier administratif</i> :	5
2.1.2	<i>Dossier du maître d'ouvrage</i> :	5
2.2	PRESENTATION DU PROJET :	6
2.3	JUSTIFICATION DU PROJET :	6
2.3.1	<i>Présentation du projet</i> :	7
2.3.2	<i>L'aménagement prévu</i> :	8
24	LES INCIDENCES AU REGARD DES DIFFERENTES REGLEMENTATIONS :	9
24.1	<i>Au niveau des zones naturelles protégées</i> :	9
24.2	<i>Au niveau des risques naturels et technologiques</i> :	10
24.3	<i>Au niveau des enjeux patrimoniaux et des parcs nationaux et régionaux</i> :	11
24.4	<i>Les différentes consultations préalables</i> :	11
3	L'ENQUETE :	12
3.1	EN AMONT DE L'ENQUETE :	12
3.1.1	<i>Chronologie des évènements</i>	12
3.1.2	<i>Arrêté municipal d'ouverture d'enquête</i> :	12
3.1.3	<i>Dates, durée de l'enquête et permanences</i> :	13
3.1.4	<i>Publicité de l'enquête</i> :	13
3.1.5	<i>Visite sur le terrain</i> :	15
3.1.6	<i>Concertation préalable</i> :	15
3.2	DEROULEMENT DE L'ENQUETE :	15
3.3	CLOTURE DE L'ENQUETE.....	16
3.4	FIN D'ENQUETE :	16
4	LES AVIS ET OBSERVATIONS :	17
4.1	ETAT QUANTITATIF DES OBSERVATIONS :	17
4.2	SUR LA FREQUENTATION DU PUBLIC :	18
5	LISTE DES PIECES DU DOSSIER :	20

1 Les éléments de contexte de l'enquête

1.1 Présentation de la commune :

Au 1er janvier 2019, Les trois communes des Sables d'Olonne, d'Olonne sur Mer et du Château d'Olonne ont été absorbées par la commune nouvelle des Sables d'Olonne

La commune nouvelle des Sables d'Olonne, est située tout à l'ouest du département de la Vendée en bordure immédiate de l'Océan Atlantique.

C'est une commune renommée dont la superficie ressort désormais à 8 607 hectares, et sa population est de 45 000 habitants.

La commune des Sables d'Olonne fait partie de l'Agglomération des Sables d'Olonne regroupant 5 communes et 54 258 habitants.

La commune nouvelle des Sables d'Olonne est aussi couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé le 20 février 2008. Le Programme Local d'Habitat (PLH) a été arrêté par délibération en date du 30 mars 2023.

La commune nouvelle des Sables d'Olonne est également couverte par 3 Plans Locaux d'urbanisme (PLU) : Le PLU des Sables d'Olonne, le PLU du Château d'Olonne, le PLU d'Olonne sur Mer.

Dans l'attente de la réalisation d'un nouveau PLU couvrant la commune nouvelle, les 3 PLU concernant chacune des 3 communes absorbées demeurent. C'est pour cette raison que la présente enquête concerne la modification 4-15 du PLU d'Olonne sur Mer.

1.2 Cadre juridique de l'enquête :

Par une délibération en date du 23/11/2023, Les Sables Agglomération (LSOA) a décidé de lancer une **modification** de droit commun du PLU d'Olonne sur Mer afin de faire évoluer :

Le périmètre de zonage à l'intérieur du périmètre de l'OAP du secteur de la Burgunière ,
Pour permettre à des professionnels de santé de s'installer dans la continuité du secteur-nord de la vannerie.

Choix de la procédure :

LSO-A a précisé le choix de la procédure selon la motivation ci-après :

Plusieurs procédures distinctes permettent de faire évoluer le contenu d'un PLU après son approbation. Les procédures d'évolution diffèrent en fonction de la nature des modifications apportées.

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme précise que :

*« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est **modifié** lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».*

En outre, l'article L.153-31 précise que :

*« Le plan local d'urbanisme est **révisé** lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 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.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ».

Ainsi l'évolution du PLU des Sables d'Olonne exposée dans la présente note de synthèse n'entre pas dans le champ de la révision car l'évolution envisagée ne remet pas en cause le PADD et n'est concernée par aucun point listé à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme. La présente procédure entre donc dans le champ de la procédure de modification.

Et l'article L.153-41 indique 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 par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire 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 ; 4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code ».

1.3 L' enquête a été menée dans le respect de la législation en vigueur et des décisions et des décisions suivantes

- Délibération du Conseil Communautaire du 23/11/2023.
- Demande de désignation d'un commissaire-enquêteur après du tribunal administratif (TA) de Nantes en date du 05/03/2024,
- Désignation du commissaire-enquêteur par le TA de Nantes en date du 11/03/2024,
- Arrêté Communautaire N° 2024-09 d'organisation de l'enquête-publique en date du 25/03/2024

1.4 Objet de l'enquête :

1.4.1 Cadre général :

Comme indiqué au paragraphe 1.2, la présente enquête publique relève d'une modification du Plu de la commune

La procédure à mettre en place est une procédure de modification de droit commun avec enquête publique, dans la mesure où le projet de modification entraîne une majoration de plus de 20 % des possibilités de construire.

1.4.2 Cadre particulier :

Il s'agit de procéder au transfert d'une zone UHb (destinée à l'habitation) en une zone UCs (zone relevant du secteur Santé) sur le site de la Burguinière.

Ce transfert est envisagé sans modification du périmètre de l'OAP en place.

L'opération vise à agrandir la zone Santé de 2531 m² afin de permettre l'agrandissement d'un centre d'ophtalmologie et pour le surplus d'assurer à l'Agglomération une réserve foncière en zone Santé.

1.4.3 Désignation et mission du commissaire enquêteur

A la requête de Monsieur Le Président de l'agglomération des Sables d'Olonne, en date du 05/03/2024 et par décision n° E24000047/85 du 11/03/2024, Monsieur le Président du Tribunal administratif de NANTES a désigné, Monsieur Bernard JANAILHAC Directeur divisionnaire des impôts en retraite, commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique relative au de modification N° 4-15 du PLU d'Olonne sur Mer.

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

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

Cette disposition s'inscrit dans un processus de démocratisation et d'évolution du droit qui veut que le public soit non seulement informé des décisions qui peuvent toucher l'Environnement, mais également invité à participer en recueillant ses observations, suggestions, appréciations qui permettront à tout maître d'ouvrage de disposer des éléments nécessaires à son information et à sa prise de décision.

2 Le projet :

2.1 Composition du dossier d'enquête :

2.1.1 Dossier administratif :

-**Les registres d'enquête publique** (Il a été déposé deux registres d'enquête, le 1^{er} sur le site de la Jarrie à Olonne sur Mer et le second au siège de la communauté d'agglomération des Sables d' Olonne.)

-**La délibération du Conseil communautaire N° 12 en date du 23/11/2023** prévoyant de lancer une procédure de modification de droit commun de PLU du secteur d' Olonne et de modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur de la Burguinière et ainsi de permettre à des professionnels de santé de s'y installer en continuité du secteur nord de la Vannerie.

-**L'arrêté communautaire prescrivant la réalisation de l'enquête publique**, N° 2024 N° 9 du 25/03/2024

-La notification de désignation du commissaire enquêteur, n° 24000047/85 du 11/03/2024,

-**Quatre justifications de parutions dans deux journaux d'annonces légales.** Ouest-France et Journal des Sables).

2.1.2 Dossier du maître d'ouvrage :

-Arrêté d'ouverture de l'enquête publique,

-Avis d'ouverture de l'enquête publique,

-Liste des personnes publiques associées consultées,

-Plan de zonage après modification,

-Lieux d'affichage des avis d'enquête publique,

-Plan de situation,

- Plan de l'OAP après modification,
- Formulaire MRAe concernant un PLU,
- Plan de zonage avant modification,
- Plan OAP avant modification,
- Rapport de présentation,
- Règlement du PLU
- Zoom sur le plan de zonage,
- Avis CMA,
- Avis du département,
- Courrier de Vendée Coeur Océan
- Justificatifs des parutions dans deux journaux d'annonces légales (deux parutions) dans Ouest-France et Le Journal des Sables ;

2.2 Présentation du projet :

Afin d'illustrer l'utilité du projet, il convient de se rapprocher des chiffres de L'INSEE regroupant l'ensemble de la population installée sur l'intercommunalité des Sables d'Olonne.

(Derniers chiffres ressortant des bases Insee : situation Mai 2024).

Années	2009	%âge	2014	%âge	2020	%âge
Population de 60 à 74 ans	11.163	22.80%	13.011	25.30%	15.449	27.40%
Pourcentage de retraités	18.308	43.60%	20.151	45.10%	23.108	46.40%

Le rapprochement des deux critères montre sur 10 ans, à la fois, et en tendance, une augmentation significative de la part des retraités assortie d'une part de retraités âgés.

Cette situation confirme la nécessité de pourvoir l'intercommunalité en offre de soins et justifie, de ce seul fait, la nécessité du projet au plan démographique.

2.3 Justification du projet :

Pour les élus de LSOA , comme pour la plupart des responsables des collectivités locales, l'accès aux soins est une préoccupation essentielle.

La ville des Sables d'Olonne et l'agglomération s'engagent fortement pour satisfaire les besoins des Sablais et des habitants de l'agglomération.

Forte d'une population sensiblement plus âgée qu'au niveau national, la ville des Sables et son agglomération connaissent une forte pression immobilière et une raréfaction du foncier qui rendent difficile l'installation de professionnels de santé.

Dans le but de proposer aux professionnels de santé une offre significative, LSO-A a aménagé les zones nord et sud du secteur dit de la Vannerie. Cet effort apparaît néanmoins, comme encore insuffisant.

Le projet de création d'un nouveau secteur dans le projet de ZAC de la Vannerie (situé à proximité des deux

premiers secteurs), a été acté.

Dans l'attente de sa réalisation et pour faire face à la demande immédiate, LSO-A a jugé opportun de profiter des opportunités foncières de s'installer dans le secteur « Santé-Nord ».

2.3.1 Présentation du projet :

Les parcelles 166 F 804 et 166 F 517 d'une superficie totale de 2531 m², **sont situées à proximité immédiate du cabinet d'ophtalmologie**, mais classées UHb (destinées aux extensions résidentielles spécifiques au secteur de la Burguinière), elles ne permettent pas actuellement l'agrandissement du cabinet.

Le cabinet d'ophtalmologie, situé impasse de la Burguinière, envisage d'acquérir une partie de la parcelle 166 F 804 pour s'agrandir afin d'édifier une extension et un parking.

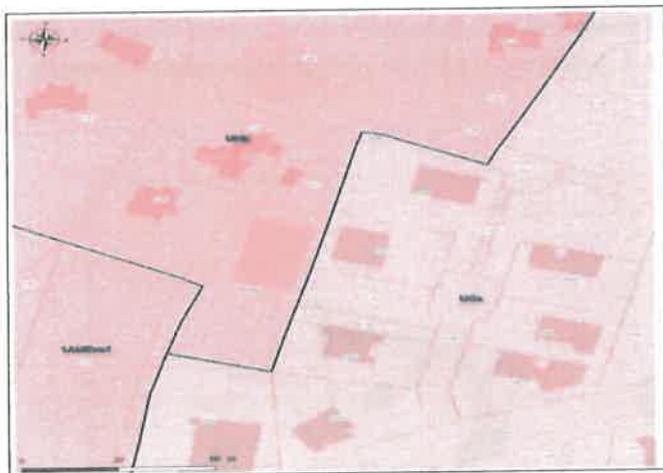
Dans la cadre des échanges avec les propriétaires, LSO-A a envisagé de saisir l'opportunité d'acquérir le reliquat de la parcelle 166 F 804 et de la totalité de la parcelle 166 F 517.

La réalisation de cette opération permettrait à LSO-A de constituer une réserve foncière à destination des professionnels de santé dans l'attente de la réalisation du secteur santé dans la ZAC de la Vannerie 1.

Comme il est indiqué au § 5.3 ci-après, la présente opération relève de la procédure de modification de droit commun au sens de l'article L 153-31 du code de l'urbanisme.

Le dossier de présentation fait apparaître de manière très claire la modification de zonage envisagée qui porte sur deux parcelles :

Situation actuelle :



Situation future :



Il apparaît au vu des schémas présentés ci-dessus que la modification envisagée porte uniquement sur le transfert des deux parcelles 166 F 804 et 166 F 517 de la zone UHb en zone UCs

Par ailleurs ce transfert permet de créer deux zones homogènes UHb et UCs de chaque côté de la route qui traverse actuellement la zone UHb.

2.3.2 L'aménagement prévu :

Comme indiqué ci-dessus au paragraphe 4.1, le projet se traduit par le transfert de deux parcelles d'une zone UHB en zone UCs avec intégration dans la « zone Santé ».

Ce transfert a une incidence sur l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur de la Burguinière

A titre de mesure compensatoire, pour la préservation du caractère végétal du hameau de la Burguinière, la collectivité envisage de mettre en place une haie paysagère (points verts et rouges sur le schéma) au droit de la route séparant les deux zones selon le positionnement qui ressort des schémas ci-après :

Situation avant-projet :



Situation projetée :



Cet écran de végétation permettra de séparer les bâtiments des professionnels de santé (Cabinet d'ophtalmologie notamment) des habitations situées en zone UHb de l'autre côté de la route

24 : Les incidences au regard des différentes réglementations :

2.4.1 Au niveau des zones naturelles protégées :

Le territoire de la commune d'Olonne sur mer est très concerné par l'existence d'un riche patrimoine naturel.

Natura 2000 / Zones de Protection Spéciale

- « Dunes, forêt et marais d'olonne »
- « Secteur marin de l'île d'Yeu »

Aire de Protection de Biotope

- « l'ileau de Champclou »

Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1

- « Pierre levée »
- « Forêt et dunes de la vieille garenne à la Paracou »
- « Marais des Bourbes »
- « Partie nord des marais de la Gachère »
- « Partie sud des marais de la Gachère »
- « Vallée de la Vertonne »
- « Les conches Bressaudières »
- « Marais Bourneau et Clouzis l'Eveque »
- « Affleurement calcaire d'Olonne sur mer »
- « Marais Sablais »

Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2

- « Dunes, forêt, marais et coteaux du Pays d'Olonne.
- Les cartes et photographies aériennes communiquées dans la notice de présentation montrent que les deux parcelles concernées par le changement de classement sont très sensiblement éloignées des sites

Natura 2000 et des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I et II.

Au niveau des zones « humides » :

Les données du SAGE (origine le Syndicat mixte Auzance-Vertonne) sur le secteur de la Burguinière sont reprises dans la carte ci-après : (zones en bleu)

Le secteur de la Burguinière n'est pas situé sur une zone humide telle que référencée par la SAGE

Il apparaît donc que la zone soumise à modification n'impacte ni les sites Natura 2000 , ni les ZNIEFF, ni l'aire de Biotope, ni les zones humides.

Le commissaire-enquêteur constate que le projet de changement de classement de UHb en UCs n'impacte pas les zones protégées au regard du droit de l'environnement

2.4.2 Au niveau des risques naturels et technologiques :

Il apparaît que le site de la Burguinière n'est pas concerné par le risque / inondation submersion tel qu'il ressort du Plan de prévention des risques du 30/03/2016.

Par ailleurs aucune installation classée pour l'environnement (ICPE) n'est située à proximité du site de la Burguinière ainsi qu'il apparaît sur la carte ci-après issue de la base géo-risques.



2.4.3 Au niveau des enjeux patrimoniaux et des parcs nationaux et régionaux :

A l'échelle du grand paysage la commune est essentiellement située dans l'unité paysagère de la « côte vendéenne » et de manière très limitée, pour sa partie la plus à l'est dans l'unité paysagère du « Bocage rétro-littoral ».

Le secteur d'Olonne sur Mer n'est pas concerné par l'existence d'un parc national ou régional.

2.4.4 Les différentes consultations préalables :

La consultation de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) :

La communauté a sollicité l'avis de la MRAe dans le cadre d'un « examen cas par cas » afin d'obtenir un avis conforme sur l'absence de nécessité d'avoir recours à une évaluation environnementale. (cf articles R 104-33 à R 107-37 du code de l'urbanisme).

Cette demande a été effectuée au moyen du questionnaire normalisé prévu à cet effet concernant les PLU. (L'imprimé figure au dossier d'enquête)

La demande a été reçue le 08/01/2024 par la MRAe.

Par une décision en date du 11/03/2024, la MRAE indique « qu'en l'absence de réponse dans le délai prévu à l'article R 104-35 du code de l'urbanisme au terme du délai de deux mois. La MRAe Pays de la Loire est réputée avoir un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

La consultation des personnes publiques associées (PPA) :

LSOA a procédé le 29/01/2024 à l'envoi de 26 lettres de demandes d'observation(s) sur le projet.

Au jour de la remise du présent rapport **seules trois réponses (toutes favorables ou sans opposition)** sont parvenues à LSOA à l'issue du délai de 3 mois (29/04/2024).

Il s'agit :

- du Conseil départemental de la Vendée, réponse du 13/02/2024
- de la Chambre des métiers et de l'artisanat de Vendée, réponse du 11/04/2024
- du syndicat mixte Vendée Cœur Océan, réponse du 10/04/2024.

Il y a donc lieu de considérer que la consultation des PPA a été large et qu' aucune opposition ne s'est manifestée.

3 L'enquête :

3.1 En amont de l'enquête :

3.1.1 Chronologie des évènements

Vendredi 08/03/2024 : Courriel de Madame Martineau du Tribunal Administratif de Nantes proposant à Monsieur JANAILHAC de conduire l'enquête publique.

Mardi 12/03/2024, réception de la décision de désignation, n° E24000047/85 du 11/03/2024, signée par la 1ère Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Nantes, désignant Monsieur JANAILHAC Bernard.

Le commissaire enquêteur a transmis, en retour le 13/03/2024 par voie courriel, une déclaration sur l'honneur précisant qu'il n'y a pas pour la conduite de l'enquête, d'incompatibilité avec ses fonctions précédentes ni d'intérêt personnel susceptible de remettre en cause son impartialité.

Lundi 25/03/2023, réunion à la mairie annexe de LSOA en présence de Madame Gaëlle STEPHAN , Chargée de mission Planification et Contentieux désignée comme interlocutrice pour le suivi de l'enquête publique dans la demande du 05/03/2024.

Cette réunion a été l'occasion:

- ✦ Pour la représentante de LSOA, de présenter le contexte dans lequel cette modification du PLU est envisagée.,
- ✦ de présenter au commissaire enquêteur les différentes pièces du dossier.
- ✦ de remettre à celui-ci un dossier papier composé de différents éléments.
- ✦ de prévoir les conditions de déroulement de l'enquête en conformité avec les dispositions du réglementaires.
- ✦ de préparer l'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique.

Mardi 09/04/2024 : Mise au point définitive du dossier qui sera mis à disposition du public sur place et mis en ligne sur le site internet de LSOA; Paraphe des deux registres papier, vérification de la présence d'un ordinateur en accès libre au dossier dématérialisé, suivi d'une visite sur le terrain.

Cette visite a aussi été l'occasion de vérifier la situation de l'affichage qui est apparue comme satisfaisante.

Lundi 15/04/2024 à partir de 08h30 : ouverture de l'enquête, vérification du protocole de respect des règles sanitaires et installation du commissaire enquêteur dans un bureau permettant la réception du public dans de très bonnes conditions.

3.1.2 Arrêté municipal d'ouverture d'enquête :

Conformément à ce qui avait été décidé collégialement lors de la réunion de cadrage du 25/03/2024, l'arrêté n° 2024-09 pris le 25/03/2024 par Monsieur le Président de LSOA, prescrit l'ouverture et porte organisation de l'enquête publique

Cet arrêté a été porté à la connaissance de Monsieur le Préfet le 02/04/2024

Le Commissaire enquêteur rend compte, dans le présent rapport, de la mission qui lui a été confiée et qu'il a accompli conformément aux textes en vigueur et à l'arrêté communautaire précité, portant organisation de l'enquête ouverte sur le territoire de l'agglomération des Sables d'Olonne, portant sur le projet de modification N°4-15 du PLU de la commune de Olonne Sur Mer.

3.1.3 Dates, durée de l'enquête et permanences :

Il a été décidé de tenir 3 permanences dans la mairie annexe (site de la Jarrie) selon le calendrier ci-après :

Dates	Horaires
Lundi 15 Avril 2024	08h30 – 12h 30
Mercredi 24 Avril 2024	13h30 - 17h30
Jeudi 16 Mai 2024 * heure de clôture de l'enquête	13h30 – 17h30 *

3.1.4 Publicité de l'enquête :

AFFICHAGE

Le contrôle de l'affichage de l'avis d'enquête publique a été effectué dans les délais légaux puis constaté le 11/03/2024 à 11h15 par la police municipale (cf Rapport de constatation du 29/03/2024). Le délai de 15 jours avant le début de l'enquête publique a été respecté.

Les affiches sont conformes aux dispositions de l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R. 123-11 du code de l'environnement.

Un reportage photographique attestant des différents emplacements figure ci-après :

Dans la commune d'Olonne sur Mer: à proximité immédiate de la zone « Santé »

-sur le rond-point à l'intersection des rues de Chaintrelongue et Jean Bernard (cf photos 1 et 2)



-la seconde sur le rond-point à l'intersection des rues Jacques Monod, Albert Einstein et Henri-David Tayeau (cf photos 3 et 4).



-En mairie des sables d' Olonne (siège de la communauté de communes).

-A la Mairie Annexe sue le site de la Jarrie à Olonne Sur Mer

PAR VOIE DE PRESSE

Conformément à l'article 10 de l'arrêté communautaire du 25/03/2024, l'avis d'enquête a fait l'objet des publications légales, au moins 15 jours avant le début de l'enquête et dans les huit jours du début de celle-ci.

Journaux	1 ^{er} avis	2 ^{ème} avis
OUEST FRANCE	28/03/2024	18/04/2024
Le Journal des Sables	28/03/2024	18/04/2024

PAR INTERNET

L'avis d'enquête publique du 25/03/2024 par lequel LSOA prescrit l'ouverture de l'enquête publique en vue de l'agrandissement du cimetière, a été accessible dès le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci sur le site internet de la commune à l'adresse ci-après :

<https://www.isoagallo.fr/vivreauxolannes/dechets-environnement-habitat-urbanisme/urbanisme/plu/enquete-plu-mise-a-dispo-plu/>

3.1.5 Visite sur le terrain :

Comme indiqué précédemment, elle a été réalisée le 09/04/2024 en présence du soussigné et de Madame Gaëlle STEPHAN Chargée de mission Planification et Contentieux. Elle a aussi été l'occasion de vérifier le positionnement et l'effectivité de l'affichage.

3.1.6 Concertation préalable :

Le dossier mis à disposition du public ne fait pas état d'une concertation préalable avec les riverains.

Il convient toutefois de noter que des contacts ont été établis avec les riverains dans la mesure où les propriétaires des parcelles concernées 166 F 804 et 166 F 517 sont aussi propriétaires des parcelles 166 F 1247 et 1248 situées de l'autre côté de la voie.

Par ailleurs la publicité réglementaire a été réalisée à proximité immédiate de la voie d'accès à la zone concernée.

Il y a donc lieu de considérer que l'information des personnes concernée a été suffisante.

3.2 Déroulement de l'enquête :

L'enquête, s'est déroulée durant 38 jours consécutifs, du 15/04/2024 à 08h30 au 16/05/2024 à 17h30, Conformément aux l'articles 2 et 8 de l'arrêté communautaire n° 2024- 09 du 25/03/2024 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.

Le dossier ainsi que le registres d'enquête, côté et paraphé, ont été déposés pendant toute la durée de l'enquête en mairie au siège de la communauté d'agglomération et à l'annexe de la Jarrie. Ces documents sont restés pendant toute cette période à la disposition du public aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux.

Les 3 permanences prévues se sont déroulées dans des bureaux situés à proximité de l'accueil, Cette installation s'est révélée tout à fait adaptée pour accueillir et présenter les documents dans les meilleures conditions.

Un accès informatique placé à l'accueil, sur les deux sites, avec un accès sécurisé, a été à la disposition de toute personne qui en ferait la demande.

Il est noté que la configuration du bureau permettait de remplir toutes les prescriptions du protocole sanitaire tout au cours de l'enquête :

Aucune observation n'a été déposée sur le registre déposé au siège de LSOA 21 Place du poilu de France.

En ce qui concerne le registre déposé à la Jarrie 2 observations ont été déposées lors des permanences :

Permanence du 15/04/2024 : aucune observation n'a été portée sur le registre.

Permanence du 24/04/2024 : une observation a été portée sur le registre

Permanence du 16/05/2024 : une observation a été portée sur le registre.

Madame Gaëlle STEPHAN a toujours été à la disposition du commissaire-enquêteur lors des trois permanences.

3.3 Clôture de l'enquête

Le Jeudi 16 Mai 2024 à 17h30, terme officiel de l'enquête, j'ai procédé à la clôture des deux registres d'enquête en présence de Madame STEPHAN.

Lors de la clôture de l'enquête, un rendez-vous a été fixé au 23 mai 2024 (soit 7 jours après la clôture de l'enquête) pour la remise du procès-verbal de synthèse

Le PV de synthèse (annexe 1) a été remis et commenté à Madame STEPHAN.

Il a également été rappelé que la date limite de remise du mémoire en réponse était fixée à 15 jours après la réception du PV de synthèse et qu'il est considéré comme un engagement du maître d'ouvrage à l'égard des réponses apportées.

Enfin, selon l'article 11 de l'arrêté communautaire susvisé, mon rapport, mes conclusions et avis, les annexes seront remises, dans le délai d'un mois après la clôture de l'enquête, c'est à dire avant le 16/06/2024.

3.4 Fin d'enquête :

Après réception le 31/05/2024, par voie dématérialisée, et le 08/06/2024 par courrier recommandé, du mémoire en réponse, j'ai pu établir le rapport, ainsi que mes conclusions motivées.

Ces documents ont été remis le 13/06/2024 à Madame Gaëlle STEPHAN Chargée de mission Planification et Contentieux, représentante de la collectivité.

Un exemplaire a été transmis au Monsieur le Président du Tribunal Administratif de NANTES sur la plateforme d'échange sécurisée de ce Tribunal.

Remarque du commissaire enquêteur sur le déroulement de l'enquête

Le climat a été très calme, avec néanmoins une fréquentation du public limitée à deux personnes, d'ailleurs non concernées par le projet.

La communauté avait mis à la disposition du commissaire enquêteur, lors de chaque permanence, un bureau tout à fait adapté à la réception du public dans le respect des règles sanitaires et tous les moyens nécessaires notamment l'accès à internet ont été mis à disposition.

Il a toujours été répondu favorablement à mes demandes, avec efficacité et disponibilité.

La publicité et l'affichage ont été règlementaires très bien réalisés et vérifiés lors de la visite sur place.

4 Les avis et observations :

4.1 Etat quantitatif des Observations :

Comme il a déjà été indiqué, la participation du public a été très réduite.

Le tableau ci-dessous présente la fréquentation et la contribution du public sur la durée totale de la présente enquête.

Permanence	Visites	Courriels	Courriers	Observations sur registre
Lundi 15 Avril 2024	0	0	0	0
Mercredi 25 Avril 2024	1	0	0	1
Jeudi 16 Mai 2024	1	0	0	1

Le nombre d'observations « registre » correspond à l'inscription portée lors des visites des 25 Avril et 16 Mai 2024.

Analyse des observations du public et d'initiative du commissaire-enquêteur :

Deux observations ont été portées ou intégrées sur le registre d'enquête :

Observation N°1 : Observation de Madame Anne VALLADE 19 Rue Emile LANSIER 85340 Les Sables d'Olonne.

« Nous sommes venus pour nous renseigner sur une parcelle située dans l'ancien bourg d'Olonne sur Mer, 5 Rue de Beauvoir sous la section AB 370 »

Observations du commissaire-enquêteur :

Cette parcelle est située très en dehors de la zone concernée par le projet.

Les personnes ont été orientées vers le service de l'urbanisme situé sur le site de la Jarrie.

Observation N°2 : Observation de Monsieur CIRIER Pierre-Antoine, 11 Rue des grandes Demoiselles 85340 Les Sables d'Olonne.

« Suite à la publicité légale, je suis venu me renseigner. La parcelle visée dans le projet n'est pas concernée ».

Observations du commissaire-enquêteur suite à l'examen du dossier et à la visite sur place :

Observation du commissaire-enquêteur :

Dans la notice de présentation, au paragraphe II 1 intitulé « Présentation de la modification » il est indiqué que le cabinet d'ophtalmologie, situé dans le secteur « santé » de la vannerie envisage d'acquérir une partie de la parcelle cadastré section 166 F N° 804 jouxtant sa propriété actuelle afin d'y réaliser un projet d'extension et un parking.

Il est par ailleurs indiqué que l'agglomération des Sables d'Olonne (LSOA) a souhaité saisir l'opportunité d'acquérir le reliquat de la parcelle 166 F 804 comprenant la grande et la parcelle 166 F 517.

Questions :

LSOA a-t-il des informations concernant l'acquisition du reliquat de la parcelle 166 F 804 par le cabinet d'ophtalmologie, pour laquelle une division de parcelle paraît nécessaire ?

Pour la 2ème partie de la parcelle 166 F 804 et la totalité de la parcelle 166 F 517, quel est le niveau

d'avancement des négociations d'achat avec le propriétaire actuel ?

Y a-t-il eu une information avec les riverains du projet (Propriétaires des parcelles F 1275, F 1247, F 1248 et F 1403) qui ne se sont pas manifestés dans la cadre de la présente enquête-publique ?

Réponse de LSOA :

Réponses des Sables d'Olonne Agglomération aux questions soulevées par Monsieur le Commissaire enquêteur :

LSOA a-t-il des informations concernant l'acquisition du reliquat de la parcelle 166 F 804 par le cabinet d'ophtalmologie, pour laquelle une division de parcelle paraît nécessaire ?

A ce jour, un bornage, pour la partie acquise par le cabinet d'ophtalmologie, a été réalisé par un géomètre afin de délimiter précisément la partie cédée, et un compromis de vente a été signé entre le cabinet d'ophtalmologie et le propriétaire de la parcelles 166 F 804.

S'agissant d'une vente entre personnes privées, les Sables d'Olonne Agglomération ne dispose pas d'éléments supplémentaires.

Pour la 2ème partie de la parcelle 166 F 804 et la totalité de la parcelle 166 F 517, quel est le niveau d'avancement des négociations d'achat avec le propriétaire actuel ?

Le Conseil Communautaire des Sables d'Olonne Agglomération a délibéré en 2023 afin d'acter l'acquisition du reliquat de la parcelle 166 F 804 et de la parcelle 166 F 517 en vue de constituer une réserve foncière destinée à l'accueil de professionnels de santé. A ce jour, la date de la signature de l'acte de vente, entre le propriétaire de ces parcelles et les Sables d'Olonne Agglomération, n'est pas connue, mais elle devrait intervenir au cours de l'été 2024.

Y a-t-il eu une information avec les riverains du projet (Propriétaires des parcelles F 1275, F 1247, F 1248 et F 1403) qui ne se sont pas manifestés dans la cadre de la présente enquête-publique ?

Les riverains, voisins du projet, n'ont pas fait l'objet d'une information particulière. Cependant, le propriétaire des parcelles 166 F 804 et 517 est également propriétaire des terrains cadastrés 166 F 1247 et 1248, situés de l'autre côté de la voie.

De plus, les affichages réglementaires apposés, conformément à la procédure d'enquête publique, à proximité immédiate du site, ont pour but d'informer la population de l'organisation d'une enquête sur le territoire. Ces riverains ont été informés en bonne et due forme de la tenue de cette enquête publique, ils étaient donc en mesure, s'ils l'avaient souhaité de se manifester lors de cette enquête publique.

Conclusion du commissaire-enquêteur :

Tout à fait d'accord.

Les contacts établis dans la cadre du projet et l'effectivité des mesures de publicité qui n'ont pas entraîné de réaction, confirment la réalité de la concertation.

4.2 Sur la fréquentation du public :

Comme indiqué précédemment, deux personnes ont déposé des observations, toutes deux sur le registre, déposé sur le site de La Jarrie.

Aucune observation n'a été portée sur le registre déposé en mairie Place du poilu de France, ni par courrier, ni sur le site internet désigné à cet effet

Le commissaire-enquêteur s'est attaché à rechercher la cause de cette faible fréquentation.

Il apparaît :

1 : Que le positionnement des deux parcelles concernées par la modification est situé à proximité immédiate de la zone « Santé » préexistante.

2 : Que les riverains les plus proches sont ceux qui sont en négociations avancées pour la cession des deux parcelles qu'il est envisagé de classer en UCs.

Il est enfin à noter que les deux personnes qui se sont déplacées sont venues pour vérifier que leurs biens immobiliers n'étaient pas concernés, compte tenu du libellé large de l'annonce de l'enquête : « modification 4-15 du PLU d' Olonne sur Mer ».....

4.4 Sur les observations des usagers :

Les deux personnes qui ont fait part de leurs observations l'ont fait librement, par écrit afin d'acter leur passage etleur intérêt pour les modifications du PLU.

Leur visite montre que la publicité réglementaire a été bien réalisée.

5 Liste des pièces du dossier :

Désignation Pièce	Nu- méro	Date émis- sion	Nombre de Pages
Arrêté communautaire N° 2024- du 25/03/2024, portant ouverture et organisation de l'enquête-publique.	1	25/03/2024	4
Avis d'enquête publique	2	25/03/2024	1
Liste des PPA consultés et date des réponses	3	29/01/2024	1
Plan de zonage après modification	4	15/04/2024	1
Lieux d'affichage des avis d'enquête publique	5	15/04/2024	3
Plan de situation	6	15/04/2024	1
Plan de l'OAP après modification	7	15/04/2024	1
MRAe, formulaire PLU	8	08/01/2024	13
Plan de zonage avant modification	9	15/04/2024	1
Plan de l'OAP avant modification	10	15/04/2024	1
Rapport de présentation et avis MRAe	11	15/04/2024	16
Règlement PLU	12	07/10/2021	30
Zoom plan de zonage	13	15/04/2024	1
Avis Chambre des métiers et de l'artisanat	14	22/03/2024	1
Conseil départemental de la Vendée	15	13/02/2024	1
Syndicat mixte Vendée Cœur Océan	16	10/04/2024	1
Attestation de 1 ^{er} affichage (Médialex)	17 - 18	28/03/2024	2
Attestation de 2 ^{ème} affichage (Médialex)	19 - 20	18/04/2024	2
Justification de l'affichage (Rapport de constat police municipale)	21	29/03/2024	4 photographies et 6 pages
Registre d'enquête : siège LSOA, Place du Poilu de France	22	15/04/2024	1
Registre d'enquête : site de la Jarrie	23	15/04/2024	1
Désignation du commissaire-enquêteur par le Président du tribunal administratif de Nantes (Décision du 12/03/2024)	24	11/03/2024	1
Rapport et annexes (PV de synthèse)	25	23/05 et 13/06/2024	
Conclusions et avis	25	13/06/2024	

Le dossier comprenant les pièces ci-dessus a été remis à Madame Gaëlle STEPHAN représentante de l'Agglomération des Sables d'Olonne désignée pour le suivi de la présente enquête publique

Mes conclusions et avis font l'objet d'un document séparé, ci-après, conformément aux dispositions de l'article 20 du décret 85-453 du 23 avril 1985.

Fait à La Roche-Sur-Yon, le 13/06/2024



Bernard JANAILHAC
Commissaire Enquêteur

ANNEXES :

1 : Procès-verbal de synthèse,

2 : Mémoire en réponse et sa pièce jointe .

Département de la Vendée



Communauté d'agglomération des Sables d'Olonne

ENQUÊTE PUBLIQUE

**Concernant la modification 4-15 du Plan local d'urbanisme
de la commune d'olonne**

Procès verbal de synthèse

Bernard JANAILHAC

Commissaire Enquêteur

Table des matières

1	: Introduction :	3
2	: Déroulement de l'enquête :	3
3	: La participation du public :	3
4	: Présentation et justifications du projet :	4
4.1	Présentation du projet :	4
4.2	: Justification du projet :	4
5:	JUSTIFICATON du PROJET :	6
5-1	Contexte administratif :	6
5-2	Evolution des PLU d'Olonne Sur Mer :	6
5-3	Objet et cadre juridique de la présente modification :	7
6:	Détail du projet et ses incidences:	8
6.1	L'aménagement prévu :	8
6.2	:Les incidences :	9
Au niveau	des zones naturelles protégées :	9
Le territoire de la commune d'Olonne sur mer	est très concerné par l'existence d'un riche patrimoine naturel..	9
7:	Les opérations préalables :	12
7.1:	Communication de la mairie auprès des riverains :	12
7.2:	Les différentes études réalisées :	12
7.3	: Phasage de l'opération :	12
8:	Etudes des remarques et des réponses aux différents intervenants :	13
8.1:	Etat quantitatif des Observations :	13
8.2:	Analyse des observations du public et du commissaire-enquêteur :	13
8.3:	Sur la fréquentation du public :	15
8.4:	Sur les observations des usagers :	15

1: Introduction :

Le présent procès-verbal a pour objet de communiquer à Monsieur le président des Sables d'Olonne Agglomération (LSO-A), les observations écrites reçues et consignées sur le registre déposé à la fois à l'annexe de la communauté d'agglomération « La Jarrie » Rue des Sables 85340 Les Sables d'Olonne et au siège de la communauté d'agglomération des Sables d'Olonne, 21 place du Poilu de France 85100 Les Sables d'Olonne.

Ce registre a été tenu à disposition du public pendant les 32 jours de l'enquête publique du 15/04/2024 au 16/05/2024.

Conformément à l'article R-123-18 du code de l'environnement, le PV a été remis le 23/05/2024 soit 07 jours après la clôture de l'enquête.

Conformément à ce même article, le porteur de projet est invité à faire connaître ses observations dans un délai de 15 jours, soit sous forme d'un mémoire en réponse, soit en utilisant de préférence les intervalles prévus à cet effet dans le présent document.

En tout état de cause la réponse du maître d'ouvrage sera annexée au rapport d'enquête et sera prise en compte dans le rapport du commissaire enquêteur.

2: Déroulement de l'enquête :

L'enquête s'est déroulée sur 32 jours consécutifs du 15/04/2024, 08h30 au 16/05/2023 17h30 inclus conformément à l'article 2 de l'arrêté du 25/03/2024.

Les trois permanences se sont tenues à l'annexe de « La Jarrie » de la communauté d'agglomération dans deux bureaux tout à fait adaptés pour l'accueil public et présenter les documents dans d'excellentes conditions.

Un ordinateur avec un accès direct et sécurisé au dossier sur internet (site de la communauté d'agglomération et de la commune des Sables d'Olonne) a été mis à disposition pendant toute la durée de l'enquête.

Enfin il est noté que les permanences se sont tenues dans le respect des règles sanitaires.

Lors de chaque permanence une personne représentant la commune, Madame Gaëlle STEPHAN chargée de mission planification et contentieux, était à la disposition du commissaire enquêteur.

3 : La participation du public :

La participation du public a été très réduite.

Le tableau ci-dessous présente la fréquentation et la contribution du public sur la durée totale de la présente enquête.

Permanence	Visites	Courriels	Courriers	Observations sur registre
Lundi 15 Avril 2024	0	0	0	0
Mercredi 24 Avril 2024	1	0	0	1
Jeudi 16 Mai 2024	1	0	0	1

Le nombre d'observations « registre » correspond aux inscriptions portées lors des visites du 24 avril et du 15 mai 2024.

Les parcelles 166 F 804 et 166 F 517 d'une superficie totale de 2531 m², **sont situées à proximité immédiate du cabinet d'ophtalmologie**, mais classées UHb (destinées aux extensions résidentielles spécifiques au secteur de la Burgunière), elles ne permettent pas actuellement l'agrandissement du cabinet.

Le cabinet d'ophtalmologie, situé impasse de la Burgunière, envisage d'acquérir une partie de la parcelle 166 F 804 pour s'agrandir afin d'édifier une extension et un parking.

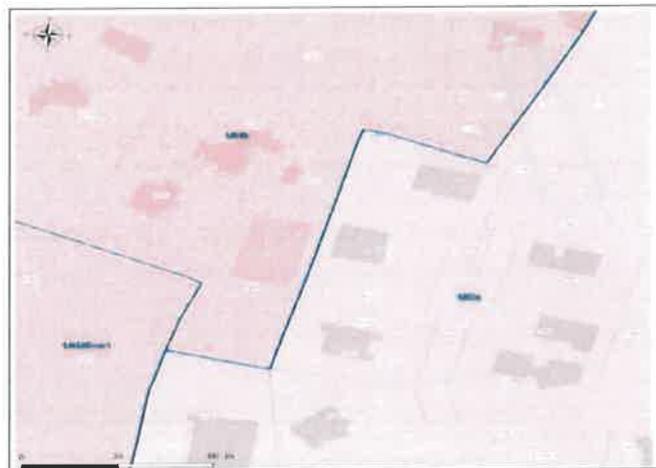
Dans la cadre des échanges avec les propriétaires, LSO-A a envisagé de saisir l'opportunité d'acquérir le reliquat de la parcelle 166 F 804 et de la totalité de la parcelle 166 F 517.

La réalisation de cette opération permettrait à LSO-A de constituer une réserve foncière à destination des professionnels de santé dans l'attente de la réalisation du secteur santé dans la ZAC de la Vannerie 1.

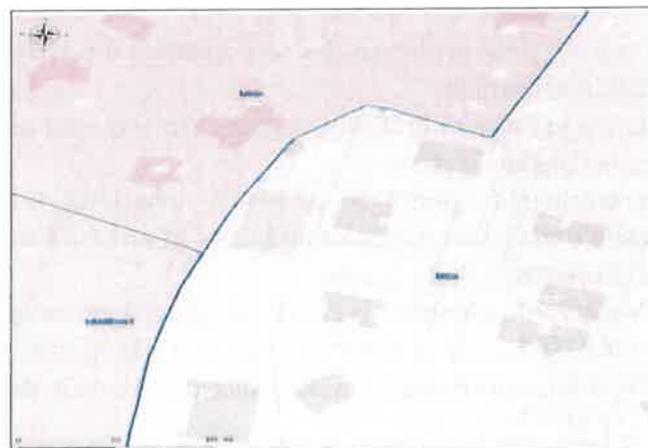
Comme il est indiqué au § 5.3 ci-après, la présente opération relève de la procédure de modification de droit commun au sens de l'article L 153-31 du code de l'urbanisme.

Le dossier de présentation fait apparaître de manière très claire la modification de zonage envisagée qui porte sur deux parcelles :

Situation actuelle :



Situation future :



- **Observation du commissaire enquêteur :**

Il apparait au vu des schémas présentés ci-dessus que la modification envisagée porte uniquement sur le transfert des deux parcelles 166 F 804 et 166 F 517 de la zone UHb en zone UCs

- Par ailleurs ce transfert permet de créer deux zones homogènes UHb et UCs de chaque côté de la route qui traverse actuellement la zone UHb

5: JUSTIFICATON du PROJET :

5-1 Contexte administratif :

La commune « nouvelle » des Sables d'Olonne s'est substituée avec effet au 01/01/2019 aux trois communes « anciennes » des Sables d' Olonne, du Château d' Olonne et d'Olonne sur Mer. Le nouvel ensemble situé en bord d'Océan recouvre un ensemble de 8607 hectares et rassemble 45.000 habitants.

La commune nouvelle des Sables d'Olonne fait partie de l'Agglomération des Sables d'Olonne qui rassemble 54.258 habitants.

Par ailleurs, le commune nouvelle est intégrée au Schéma de Compétence territorial (SCOT) approuvé le 20/02/2008 et d'un Plan Local d'Habitat (PLH) qui a été arrêté le 30/03/2023.

Enfin, pour des raisons historiques, la commune nouvelle est couverte par trois plans locaux d'urbanisme (PLU) ; ceux des Sables d'Olonne, du Château d'Olonne et d'Olonne sur Mer.

La présente modification concerne la PLU d'Olonne sur Mer, étant observé que par décision du 21/12/2019, la collectivité Les Sables d'Olonne Agglomération a repris la compétence « PLU et document d'urbanisme en tenant lieu ».

C'est donc cette collectivité qui est l'interlocuteur du commissaire-enquêteur pour la modification 4.15 du PLU d'Olonne sur Mer.

5-2 Evolution des PLU d'Olonne Sur Mer :

En janvier 2020 Les Sables d'Olonne Agglomération (LSOA) à prescrit l'élaboration de son futur plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

Dans la mesure où ce plan n'a pas encore été approuvé, les trois PLU des trois communes intégrées dans LSO-A restent en vigueur pour faire l'objet de révisions ou d'évolutions conformément au code de l'urbanisme.

Il est rappelé que le PLU d'Olonne sur Mer a fait l'objet de fréquentes révisions et (ou) modifications.

- Approbation le 19/04/2011,
- Modification le 27/01/2012,
- Révision le 07/05/2012,
- Modification le 25/02/2013,
- Modification le 15/07/2013,
- Modification le 26/01/2015,
- Modification le 21/05/2015,
- Modification le 27/06/2016,
- Modification le 06/02/2017,
- Modification le 02/07/2018,
- Révision le 11/12/2018,
- Modification le 30/09/2021.

Soit un total (selon le détail ressortant de la notice de présentation de la collectivité) de 2 révisions et de 9 modifications.

5-3 Objet et cadre juridique de la présente modification :

Par une délibération en date du 23/11/2023, LSO-A a décidé de lancer une modification de droit commun du PLU d'Olonne sur Mer afin de faire évoluer à la fois :

- Le périmètre de zonage
- Et de modifier l'OAP du secteur de la Burguinière ,

Pour permettre à des professionnels de santé de s'y installer dans la continuité du secteur-nord de la vannerie.

Choix de la procédure :

LSO-A a précisé le choix de la procédure selon la motivation ci-après :

Plusieurs procédures distinctes permettent de faire évoluer le contenu d'un PLU après son approbation. Les procédures d'évolution diffèrent en fonction de la nature des modifications apportées.

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme précise que :

*« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est **modifié** lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».*

En outre, l'article L.153-31 précise que :

*« Le plan local d'urbanisme est **révisé** lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

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.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ».

Ainsi l'évolution du PLU des Sables d'Olonne exposée dans la présente note de synthèse n'entre pas dans le champ de la révision car l'évolution envisagée ne remet pas en cause le PADD et n'est concernée par aucun point listé à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme. La présente procédure entre donc dans le champ de la procédure de modification.

Et l'article L.153-41 indique 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 par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire 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 ; 4°

Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code ».

Par ailleurs, au regard des évolutions projetées, elles sont conformes au PADD et elles n'entrent pas dans les cas de figure prévus pour une procédure de révision, il s'agit bien d'une modification.

Ainsi, la procédure à mettre en place est bien une procédure de modification de droit commun avec enquête publique, dans la mesure où le projet de modification entraîne une majoration de plus de 20 % des possibilités de construire.

6: Détail du projet et ses incidences:

6.1 L'aménagement prévu :

Comme indiqué ci-dessus au paragraphe 4.1, le projet se traduit par le transfert de deux parcelles d'une zone UHB en zone UCs avec intégration dans la « zone Santé ».

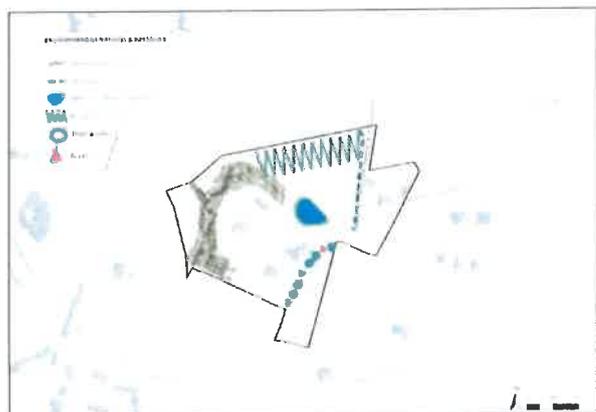
Ce transfert a une incidence sur l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur de la Burgunière

A titre de mesure compensatoire, pour la préservation du caractère végétal du hameau de la Burgunière, la collectivité envisage de mettre en place une haie paysagère au droit de la route séparant les deux zones selon le positionnement qui ressort des schémas ci-après :

Situation avant projet :



Situation projetée :



Cet écran de végétation permettra de séparer les bâtiments des professionnels de santé (Cabinet d'ophtalmologie notamment) des habitations situées en zone UHb de l'autre côté de la route

6.2 :Les incidences :

Au niveau des zones naturelles protégées :

Le territoire de la commune d'Olonne sur mer est très concerné par l'existence d'un riche patrimoine naturel.

Natura 2000 / Zones de Protection Spéciale

- « Dunes, forêt et marais d'olonne »
- « Secteur marin de l'île d'Yeu »

Aire de Protection de Biotope

- « l'ileau de Champclou »

Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1

- « Pierre levée »
- « Forêt et dunes de la vieille garenne à la Paracou »
- « Marais des Bourbes »
- « Partie nord des marais de la Gachère »
- « Partie sud des marais de la Gachère »
- « Vallée de la Vertonne »
- « Les conches Bressaudières »
- « Marais Bourneau et Clouzis l'Eveque »
- « Affleurement calcaire d'Olonne sur mer »
- « Marais Sablais »

Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2

- « Dunes, forêt, marais et coteaux du Pays d'Olonne.
- Les cartes et photographies aériennes communiquées dans la notice de présentation montrent que les deux parcelles concernées par le changement de classement sont très sensiblement éloignées des sites Natura 2000 et des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I et II.

Au niveau des zones « humides » :

Les données du SAGE (origine le Syndicat mixte Auzance-Vertonne) sur le secteur de la Burgunière sont reprises dans la carte ci-après : (zones en bleu)

Au niveau des risques naturels et technologiques :

Il apparaît que le site de la Burgunière n'est pas concerné par le risque / inondation submersion tel qu'il ressort du Plan de prévention des risques du 30/03/2016.

Par ailleurs aucune installation classée pour l'environnement (ICPE) n'est située à proximité du site de la Burgunière ainsi qu'il apparaît sur la carte ci-après issue de la base géo-risques.



Au niveau des enjeux patrimoniaux et des parcs nationaux et régionaux :

A l'échelle du grand paysage la commune est essentiellement située dans l'unité paysagère de la « côte vendéenne » et de manière très limitée, pour sa partie la plus à l'est dans l'unité paysagère du «Bocage rétro-littoral ».

Le secteur d'Olonne sur Mer n'est pas concerné par l'existence d'un parc national ou régional.

7: Les opérations préalables :

7.1: Communication de la mairie auprès des riverains :

Aucune information ne ressort du dossier concernant l'information des riverains de la zone UHb. Néanmoins il est clair que des contacts ont été pris au niveau du cabinet d'ophtalmologie qui souhaite s'étendre sur la parcelle F 804.

Une question concernant l'état d'avancement des échanges avec les propriétaires des deux parcelles est posée par le commissaire-enquêteur. (cf § 8.2 : observation N° 3)

7.2: Les différentes études réalisées :

Aucune étude technique ne figure au dossier dans la mesure où il s'agit d'un simple changement de qualification de la parcelle (UHb en UCs) à l'intérieur de l'AOP qui reste à périmètre inchangé. Par ailleurs au titre de la règle éviter, réduire, compenser (ERC), une compensation sous forme d'une plantation en bordure de la voie qui délimite les deux secteurs est prévue.

J'ajoute enfin que LSOA a adressé le 08/01/2024 à l'autorité environnementale (MRAe) le questionnaire normalisé en vue d'un examen au « cas par cas » du projet.

Par un courrier daté du 11/03/2024 , la MRAe indique d'un avis favorable a été obtenu (au terme du délai de deux mois) sur l'absence de nécessité d'avoir recours à une évaluation environnementale

7.3 : Phasage de l'opération :

En ce qui concerne le cabinet d'ophtalmologie, c'est une opération qui sera décidée par cette entreprise privée.

Le reliquat non acquis de la parcelle 166 F 804 par le cabinet d'ophtalmologie ainsi que la totalité de la parcelle 166 F 517 sera acheté par LSO-A. Elle sera conservée comme réserve foncière par la collectivité dans l'attente d'une opportunité de vente sur la zone UCs.

8: Etudes des remarques et des réponses aux différents intervenants :

8.1: Etat quantitatif des Observations :

La participation du public a été très réduite et toujours hors du champ de la présente enquête publique.

Le tableau ci-dessous présente la fréquentation et la contribution du public sur la durée totale de la présente enquête.

Permanence	Visites	Courriels	Courriers	Observations sur registre
Lundi 15 Avril 2024	0	0	0	0
Mercredi 24Avril 2024	1	0	0	1
Jeudi 16 Mai 2024	1	0	0	1

Le nombre d'observations « registre » (Deux) correspond aux inscriptions portées lors des visites des 24/04 et 16/05/2024

8.2: Analyse des observations du public et du commissaire-enquêteur :

Deux observations ont été portées ou intégrées sur le registre d'enquête.

Observation N°1 du 24/04/2024: Madame Anne VALLADE 19 rue Emile LANSIER 85340 Olonne sur Mer.
« Nous sommes venus pour nous renseigner sur une parcelle située dans l'ancien bourg d'Olonne 5 Rue de Beauvoir sous la section AB 370 ».

Observation du commissaire-enquêteur :

La parcelle n'est pas concernée par la présente enquête-publique. Mme Vallade a été accompagnée par le commissaire-enquêteur, auprès du service de l'urbanisme situé sur place.

Observation N° 2 du 16/05/2024 : de Monsieur CIRIET Pierre-Antoine 11 Rue des grndes Demoiselles 85340 Olonne Sur Mer.

« Suite à la publicité légale, je suis venu me renseigner. La parcelle visée par le projet n'est pas concernée »

Observation du commissaire-enquêteur :

La parcelle citée par Monsieur CIRIET n'est pas concernée par la présente enquête-publique.

Observations suite à l'examen du dossier et à la visite sur place du commissaire-enquêteur :

Observation N°3 :

Observation du commissaire-enquêteur :

Dans la notice de présentation, au paragraphe II 1 intitulé « Présentation de la modification » il est indiqué que le cabinet d'ophtalmologie, situé dans le secteur « santé » de la vannerie envisage d'acquérir une partie de la parcelle cadastré section 166 F N° 804 jouxtant sa propriété actuelle afin d'y réaliser un projet d'extension et un parking.

Il est par ailleurs indiqué que l'agglomération des Sables d' Olonne (LSOA) a souhaité saisir l'opportunité d'acquérir le reliquat de la parcelle 166 F 804 comprenant la grande et la parcelle 166 F

517.

Questions :

LSOA a-t-il des informations concernant l'acquisition du reliquat de la parcelle 166 F 804 par le cabinet d'ophtalmologie, pour laquelle une division de parcelle paraît nécessaire ?

Pour la 2^{ème} partie de la parcelle 166 F 804 et la totalité de la parcelle 166 F 517, quel est le niveau d'avancement des négociations d'achat avec le propriétaire actuel ?

Y a-t-il eu une information avec les riverains du projet (Propriétaires des parcelles F 1275, F 1247, F 1248 et F 1403) qui ne se sont pas manifestés dans la cadre de la présente enquête-publique ?

Réponses des Sables d'Olonne Agglomération aux questions soulevées par Monsieur le Commissaire enquêteur :

LSOA a-t-il des informations concernant l'acquisition du reliquat de la parcelle 166 F 804 par le cabinet d'ophtalmologie, pour laquelle une division de parcelle paraît nécessaire ?

A ce jour, un bornage, pour la partie acquise par le cabinet d'ophtalmologie, a été réalisé par un géomètre afin de délimiter précisément la partie cédée, et un compromis de vente a été signé entre le cabinet d'ophtalmologie et le propriétaire de la parcelles 166 F 804.

S'agissant d'une vente entre personnes privées, les Sables d'Olonne Agglomération ne dispose pas d'éléments supplémentaires.

Pour la 2^{ème} partie de la parcelle 166 F 804 et la totalité de la parcelle 166 F 517, quel est le niveau d'avancement des négociations d'achat avec le propriétaire actuel ?

Le Conseil Communautaire des Sables d'Olonne Agglomération a délibéré en 2023 afin d'acter l'acquisition du reliquat de la parcelle 166 F 804 et de la parcelle 166 F 517 en vue de constituer une réserve foncière destinée à l'accueil de professionnels de santé. A ce jour, la date de la signature de l'acte de vente, entre le propriétaire de ces parcelles et les Sables d'Olonne Agglomération, n'est pas connue, mais elle devrait intervenir au cours de l'été 2024.

Y a-t-il eu une information avec les riverains du projet (Propriétaires des parcelles F 1275, F 1247, F 1248 et F 1403) qui ne se sont pas manifestés dans la cadre de la présente enquête-publique ?

Les riverains, voisins du projet, n'ont pas fait l'objet d'une information particulière. Cependant, le propriétaire des parcelles 166 F 804 et 517 est également propriétaire des terrains cadastrés 166 F 1247 et 1248, situés de l'autre côté de la voie.

De plus, les affichages réglementaires apposés, conformément à la procédure d'enquête publique, à proximité immédiate du site, ont pour but d'informer la population de l'organisation d'une enquête sur le territoire. Ces riverains ont été informés en bonne et due forme de la tenue de cette enquête publique, ils étaient donc en mesure, s'ils l'avaient souhaité de se manifester lors de cette enquête publique.

Pour le Président
par délégation,

Armel PECHEUL

8.3: Sur la fréquentation du public :

Comme indiqué précédemment, seules deux personnes se sont présentées dans le cadre des permanences.

Ces personnes souhaitaient avoir des informations sur le devenir de terrains leur appartenant qui étaient hors du champ de la présente enquête-publique.

Ils ont été néanmoins invités à apposer les observations sur le registre prévu à cet effet.

8.4: Sur les observations des usagers

En dehors des deux personnes citées au § 6.1, aucune observation n'a été apposée sur le 2ème registre déposé à la mairie des Sables d'Olonne 21 place du poilu de France (Ce registre a été clôturé le 16/05/2024 à l'issue de la dernière permanence).

Enfin aucune remarque n'a été inscrite sur l'adresse courriel prévue à cet effet :
enquetepublique.pluolonne@lsoagglo.

Je vous remercie par avance des réponses et précisions que vous voudrez bien apporter aux observations qui sont apparues au cours de la présente enquête.

Vos réponses devront me parvenir avant le 07 juin 2024 à l'adresse suivante : Bernard JANAILHAC, 5 Place René CHAR 85000 LA ROCHE-SUR-YON.

Je vous remercie parallèlement de m'en adresser une réponse sous forme dématérialisée à l'adresse courriel ci-après : bernard.janailhac@orange.fr

Fait en double exemplaire à La Roche-Sur-Yon le 23 Mai 2024.

Remis en mairie de la Jarrie le 23 mai 2024,

Le commissaire enquêteur Bernard JANAILHAC
Dossier remis le 23/05/2024.


B. Janailhac

Reçu le 23/05/2024

Grégoire STEPHAN
Chez le minor Plannification LSQA



Reçu le /2024

Déposé au représentant de LSQA.

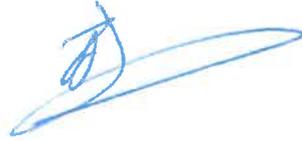
M^r Arnel PECHIEUX

cf: page 14

Conclusions du commissaire-enquêteur :

Les précisions apportées par le vice-président de LSOA sont de nature à confirmer les bonnes conditions de réalisation de ce projet, et sa pertinence.

Le 13/6/2024



Bernard JANAILHAC