

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**

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

Bernard JANAILHAC

Commissaire Enquêteur

SOMMAIRE

Table des matières

1	CADRE DE L'ENQUETE	3
2	RAPPEL DU PROJET :	3
3	LE DOSSIER :	4
	<i>Au niveau des enjeux patrimoniaux et des parcs nationaux et régionaux :</i>	<i>7</i>
4	L'ENQUETE	7
5	LE PV DE SYNTHÈSE ET LE MEMOIRE EN REPOSE	8
6	LES OBSERVATIONS	8
	OBSERVATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :	9
	6.1.1 <i>Observations du public</i>	11
7	CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	11
	7.1 PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS TIRES DE L'ENQUETE	11
	7.2 ANALYSE BILANCIELLE	12
8	AVIS MOTIVE.....	12

1 Cadre de l'enquête

Hormis les textes législatifs et réglementaires en vigueur du Code de l'Urbanisme et du Code de l'Environnement (notamment les articles L 123-1 et suivants) et du code général des collectivités locales (L2223-1 et suivants), la présente enquête a pour origine:

- La délibération du conseil communautaire de l'Agglomération des Sables d'Olonne (LSOA) en date du 23/11/2023 qui 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 Burguinière** pour permettre à des professionnels de santé de s'installer dans la continuité du secteur-nord de la Vannerie ;
- La décision 24000047/85 du 25/03/2024 par laquelle le tribunal administratif de Nantes a désigné monsieur Bernard JANAILHAC domicilié à La-Roche-Sur-Yon comme commissaire enquêteur ;
- L'arrêté communautaire N° 2024-9 du 25/03/2024 de l'agglomération des Sables d'Olonne portant ouverture d'une enquête publique de droit commun, visant à modifier le zonage de deux parcelles du secteur dit de la Burguinière d'un zonage UHb en UCs afin d'étendre la zone « Santé ».

2 Rappel du projet :

Les parcelles 166 F 804 et 166 F 517 d'une superficie totale de 2531 m², **sont situées à proximité immédiate d'un 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.

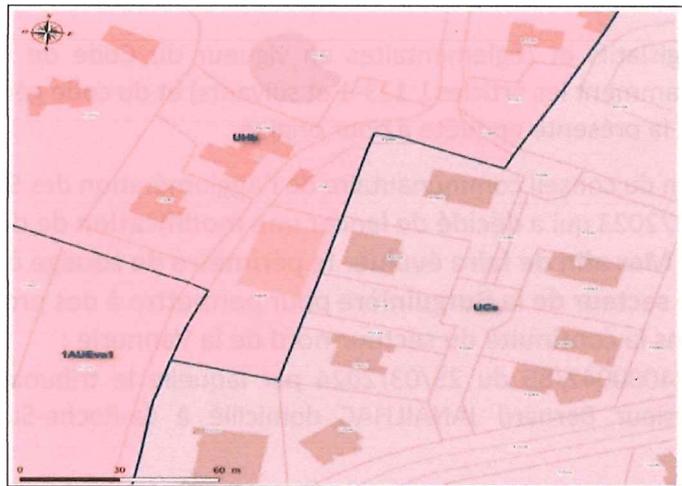
Dans le cadre des échanges avec les propriétaires, Les Sables d'Olonne Agglomération (LSOA) a envisagé de saisir l'opportunité d'acquérir le reliquat de la parcelle 166 F 804 et de la totalité de la parcelle 166 F 517.

La réalisation de cette opération permettrait à LSOA 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.**

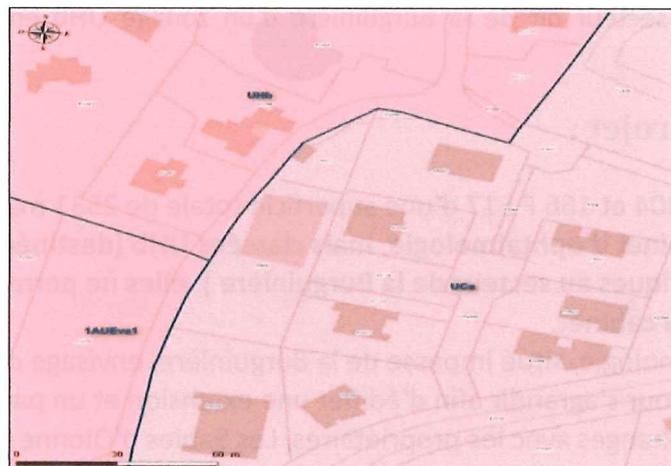
Après analyse par LSOA, la présente opération relève de la procédure de modification de droit commun au sens de l'article L 153-31 du code de l'urbanisme.

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

Situation actuelle :



Situation future :



Il apparaît au vu des deux 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

Il est observé par ailleurs que ce transfert se traduira par la création de deux zones homogènes UHb et UCs de chaque côté de la voie qui traverse actuellement la zone UHb.

3 Le dossier :

Elaboré par la communauté d'agglomération, la notice de présentation du dossier :

1 : décrit les aménagements prévus :

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.

2 : Détaille les incidences du projet au regard des différentes réglementations :

Ce détail a été largement exposé dans les questionnaire adressé à l'autorité environnementale des Pays de la Loire qui, dans le cadre d'un examen Cas par Cas , a conclu à une absence de nécessité de recours à une évaluation environnementale.

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 ressortant du PV de synthèse § 6.2 page 10 : (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

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.



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

4 L'enquête

L'information de la population a été faite selon les règles légales: par voie de presse sur deux journaux locaux (Ouest-France et la Vendée agricole) ; l'affichage a été réalisé sur 4 points à proximité immédiate du projet et deux points en mairie.(siège de LSOA et annexe de la Jarrie). L'affichage sur les 4 points à proximité du site de la Burguinière a été constaté par la police municipale et le commissaire enquêteur. Ils figurent en photographie dans le rapport et le dossier d'enquête.

L'avis d'enquête publique ainsi que l'arrêté municipal n° 2024-09 du 11/03/2024, par lequel LSOA prescrit l'enquête, ont été accessibles 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci sur le site internet de l'Agglomération.

<https://www.lsoagglo.fr/vivreauxolonne/dechets-environnement-habitaturbanisme/urbanisme/plu/enquete-plu-mise-a-dispo-plu/>

L'enquête, s'est déroulée durant 32 jours consécutifs, du 15/04/2024 au 16/05/2024 inclus, dans de très bonnes conditions, conformément aux articles 7 à 10 de l'arrêté communautaire n° 2024-09 du 13/04/2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.

Les 3 permanences prévues se sont déroulées, sur le site de La Jarrie par la mise à disposition, lors de chaque permanence, d'un bureau, tout à fait adapté pour accueillir et présenter les documents dans les meilleures conditions et dans le respect des règles sanitaires.

L'enquête publique s'est déroulée dans de très bonnes conditions et de manière tout à fait satisfaisante.

Le 16 mai 2024 à 17h30, terme officiel de l'enquête, j'ai procédé à la clôture du registre d'enquête en présence de Madame Gaëlle STEPHAN représentante de LSOA..

Le PV de synthèse (en annexe du rapport) a été remis et commenté à Madame STEPHAN le 23/05/2024

Il a également été indiqué 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.

5 Le PV de synthèse et le mémoire en réponse

Ces documents sont joints en annexes au rapport.

Remis dans les délais impartis le 23/05/ 2024 à madame Gaëlle STEPHAN, Chargée de mission Planification et Contentieux, le PV de synthèse interroge et demande des précisions sur les observations du commissaire enquêteur.

Comme convenu, Monsieur le Président de LSOA a fait connaître ses observations respectivement les 31/05/2024 (par voie dématérialisée) et le 08/06/2024 par voie postale (date de réception de l'AR) .

Les réponses du représentant de la communauté sont claires et précisent la situation de fait.

6 Les observations

L'ensemble de ces observations ont été analysées dans le rapport, § 4.1 intitulé Analyse des observations

Observations des usagers :

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 :

La parcelle évoquée par Mr Ciriet est située très en dehors de la zone concernée par le projet.

Elle n'est pas concernée par le projet de modification du PLU

Observation du commissaire enquêteur :

Lors de l'examen du dossier, il n'apparaissait pas de manière nette le niveau de concertation avec les riverains des deux parcelles 166 F 804 et 116 F 517, d'où les questions ci-après :

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 ?

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.

6.1.1 Observations du public

Relation comptable

Les contributions du public sont au nombre de 2.

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 Mai2024	1	0	0	1

Cette enquête a mobilisé très peu de personnes.

L'ensemble des commentaires liés aux observations ressort du paragraphe 6 ci-dessus.

Il est noté que les deux contributions des usagers sont hors du champ de la présente enquête publique

7 Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur

7.1 Principaux enseignements tirés de l'enquête

La visite des lieux, le déroulement de l'enquête, l'analyse du dossier, l'analyse des observations, la prise en compte de la réponse du représentant de l'Agglomération apportent au commissaire enquêteur les éléments qui lui permettent de forger son avis ;

La population a été informée de manière large, La publication dans deux journaux locaux d'annonces légales, publicité sur site en 4 lieux différents situés à proximité immédiate du projet, mention dans le site internet de l'Agglomération;

La visite sur place a permis de constater que le projet avait pour résultat d'intégrer en zone UCs les deux parcelles créant ainsi un bloc UCs dans le prolongement de la zone « Santé » déjà intégrée dans ce zonage. **L'enquête s'est déroulée** dans d'excellentes conditions notamment au regard de l'organisation des réceptions du public , tout en ne mobilisant que très faiblement le public ;

Elaboré par la communauté le dossier est un document complet au regard de la réglementation ; didactique, précis et documenté. Il est globalement de bonne qualité, d'une lecture fluide et il informe objectivement les usagers sur le projet.

La réponse du représentant de la communauté sur l'information des usagers préalablement au début de l'enquête est très satisfaisante dans la mesure où les usagers concernés sur le site sont ceux avec lesquels une procédure d'achat d'une des parcelles est engagée. Ils ne peuvent bien évidemment ignorer le projet auquel ils participent...

La réponse au PV de synthèse a permis de préciser ce point qui ne ressort pas du dossier.

7.2 Analyse bilancielle

Ce projet vise à, élargir la zone UCs sur deux parcelles en zone UHb dans la continuité d' zone UCs déjà existante.

L'enquête publique n'a pas mobilisé les riverains dans la mesure où les propriétaires de parcelles voisines sont les vendeurs des deux parcelles concernées par la modification.

Cette opération se traduit par :

- ✚ Une extension en continuité d'une zone UCs de grande ampleur déjà largement développée dans la mesure où elle englobe déjà l'hôpital (Centre hospitalier cote de lumière) et la clinique (Clinique chirurgicale Porte Océane) des Sables d'Olonne.
- ✚ La modification du contenu de l'OAP correspondante sans modification du périmètre.
- ✚ L'élargissement de la zone « Santé » dans la continuité de la zone préexistante.

8 Avis motivé

Prenant en compte :

- ✚ Les conditions de déroulement de l'enquête,
- ✚ La visite des lieux,
- ✚ Le dossier de l'agglomération des Sables d'Olonne,
- ✚ Le résultat des contacts avec les riverains qui sont en accord avec le projet d'extension de la zone,
- ✚ Les observations communiquées au maître d'ouvrage dans le procès-verbal de synthèse,
- ✚ Le contenu de la réponse du maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse,
- ✚ Le contenu du rapport d'enquête établi,

Rappelant que :

- ✚ Le porteur de projet et le cabinet d'ophtalmologie ont engagé des négociations en vue des acquisitions foncières qui sont bien avancées,
- ✚ L'acquisition de la seconde parcelle permet à LSOA de se ménager une réserve foncière en zone UCs qui pourra être rapidement utilisée,

Observant que le projet :

- ✚ A donné lieu à un accord de l'autorité en environnementale suite à une demande « Cas par Cas » présentée au travers d'un questionnaire complété de manière précise,
- ✚ N'a pas d'incidence au niveau des zones naturelles protégées du secteur des Olonnes,
- ✚ N'a pas d'influence au niveau des zones humides recensées,
- ✚ N'est pas concerné par les risques naturels et technologiques connus.

Considérant également que :

- ✚ Le projet a été bien anticipé par LSOA qui a su profiter d'une opportunité d'acquérir des parcelles à proximité immédiate de la Zone « Santé »

- ✚ Les acquisitions opérées par voie amiable, s'intègre dans une enveloppe foncière homogène désormais limitée à l'Ouest par la voie préexistante qui le sépare de la zone UHb,
- ✚ LSOA a pris l'engagement **d'appliquer le principe éviter-réduire-compenser (ERC)** en prévoyant la mise en place d'une haie en limite de zone au droit de la voie préexistante
- ✚ Le projet engagé au travers d'une acquisition amiable est cohérent et ne présente pas de nuisance tant pour les riverains que pour l'environnement.

Pour toutes ces raisons,

J'émet un avis favorable, au projet présenté

A la Roche-Sur-Yon, le 13/06/2024.

Bernard JANAILHAC,



Commissaire enquêteur