

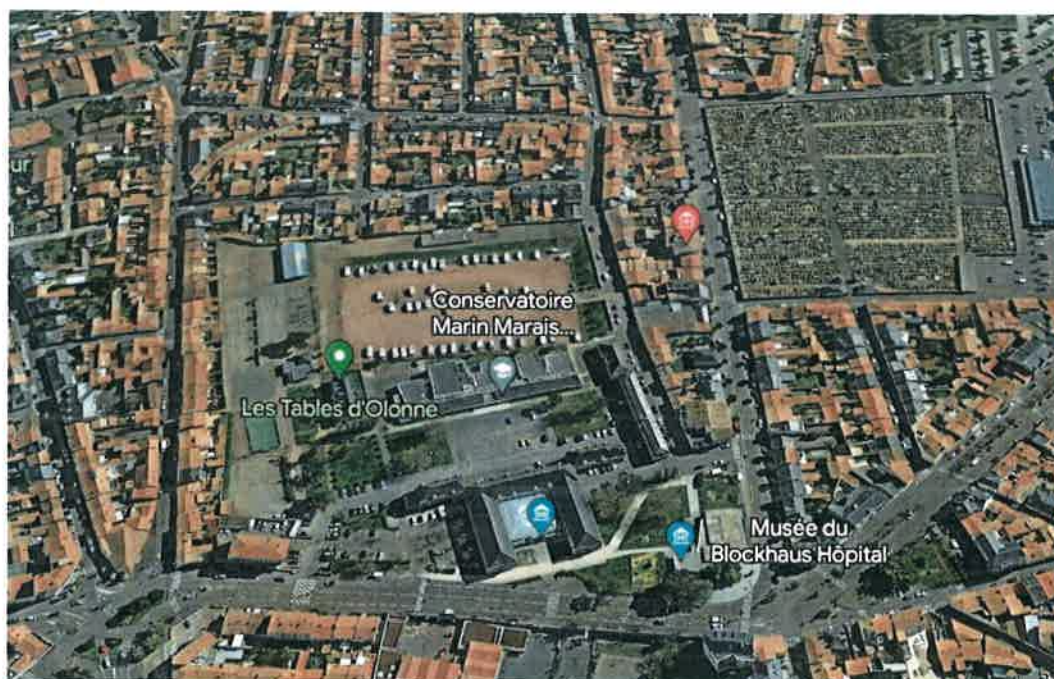
REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

ENQUETE PUBLIQUE

du 12 Avril 2023 au 11 Mai 2023

**Relative à la modification n° 4 du
Plan Local d'Urbanisme de la commune des SABLES D'OLONNE**



**PREMIERE PARTIE
RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Anne-Claire MAUGRION
Commissaire Enquêteur**

TA E23000038/85

SOMMAIRE

	Page
1 GENERALITES.....	4
1-1 Cadre général du projet.....	4
1-2 Objet de l'enquête publique.....	4
1-3 Cadre juridique et réglementaire.....	4
1-4 Nature et caractéristiques du projet.....	4
1-5 Composition du dossier d'enquête publique.....	6
2 ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	7
2-1 Désignation du commissaire enquêteur.....	7
2-2 Rencontre avec les services des sables d'Olonne Agglomération.....	7
2-3 Arrêté d'ouverture de l'enquête publique.....	7
2-4 Publicité - affichage - information du public.....	7
3 DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	8
3-1 Permanences.....	8
3-2 Moyens mis à disposition du public.....	8
3-3 Chronologie des permanences.....	9
3-4 Accueil du public et participation.....	11
3-5 Clôture de l'enquête.....	11
4 AVIS EMIS LORS DE L'ELABORATION DU PROJET.....	11
4-1 Avis de la MRAe.....	11
4-2 Avis après notification du dossier.....	12
5 ANALYSE DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC.....	12
6 REPONSES DE LA COMMUNE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE.....	13
6-1 Questions soulevées par le public.....	13
6-2 Questions du commissaire enquêteur.....	17

1 GENERALITES

1-1- Cadre Général du Projet

Les Sables d'Olonne est une commune nouvelle, sous-préfecture du département de la Vendée en Région Pays de la Loire, en bordure de l'Océan Atlantique.

Elle résulte de la fusion des communes de Château d'Olonne, Olonne sur Mer et les Sables d'Olonne au 1^{er} janvier 2019. Elle est ainsi, la seconde ville la plus peuplée du département après la commune Préfecture de la Roche Sur Yon. Elle s'étend sur 8 600 ha et a une population de 45 0 00 habitants.

Elle appartient à la Communauté d'Agglomération « Les Sables d'Olonne Agglomération », créée au 1^{er} janvier 2017 et constituée des communes des Sables d'Olonne, de l'île d'Olonne, de Sainte Foy, de Saint-Mathurin et Vairé. Elle réunit une population de plus de 54 000 habitants.

1-2- Objet de l'enquête publique

L'objet de cette enquête porte sur le projet de modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune des Sables d'Olonne.

Elle a pour objet d'assurer la participation et l'information du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration de ce projet.

Ainsi, les observations du public, les observations éventuelles des personnes publiques associées, l'étude du dossier, doivent permettre au commissaire enquêteur d'émettre un avis motivé sur ce projet.

1-3- Cadre juridique et réglementaire

Le plan local d'urbanisme des Sables d'Olonne a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 12 décembre 2011, il a fait l'objet de deux modifications les 10 février 2014 et 17 février 2015. Il est soumis aux dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé le 20 février 2008 et du Plan Local de l'Habitat (PLH) en cours d'élaboration.

L'enquête publique est prescrite au titre :

- ✚ Du code de l'urbanisme, et notamment en ses articles L300-6, L153-54 et suivants et R153-1 et suivants,
- ✚ Du code de l'environnement, et notamment en ses articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants,
- ✚ Du code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), et notamment en ses articles L2224-10, R2224-7, R2224-8 et 9,
- ✚ De la délibération du Conseil Communautaire des Sables d'Olonne Agglomération en date du 20 septembre 2019 et de celle du Conseil Municipal de la commune des Sables d'Olonne en date du 18 novembre 2019, transférant la compétence en

matière de plan local d'urbanisme à Les Sables d'Olonne Agglomération à compter du 1^{er} janvier 2020,

- ↓ De la délibération du Conseil Municipal de la commune des Sables d'Olonne en date du 20 janvier 2020, transférant les procédures de modification et de mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme en cours à les Sables d'Olonne Agglomération,
- ↓ De la délibération du Conseil Communautaire des Sables d'Agglomération en date du 17 novembre 20 lançant la procédure de modification n° 4 du plan local d'urbanisme de la commune des Sables d'Olonne.

Le projet ne remet pas en cause le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU et l'article L.153-31 du code de l'urbanisme ne trouve à aucun moment à s'y appliquer : la procédure choisie de « modification » est totalement adaptée.

1-4- Nature et caractéristiques du projet

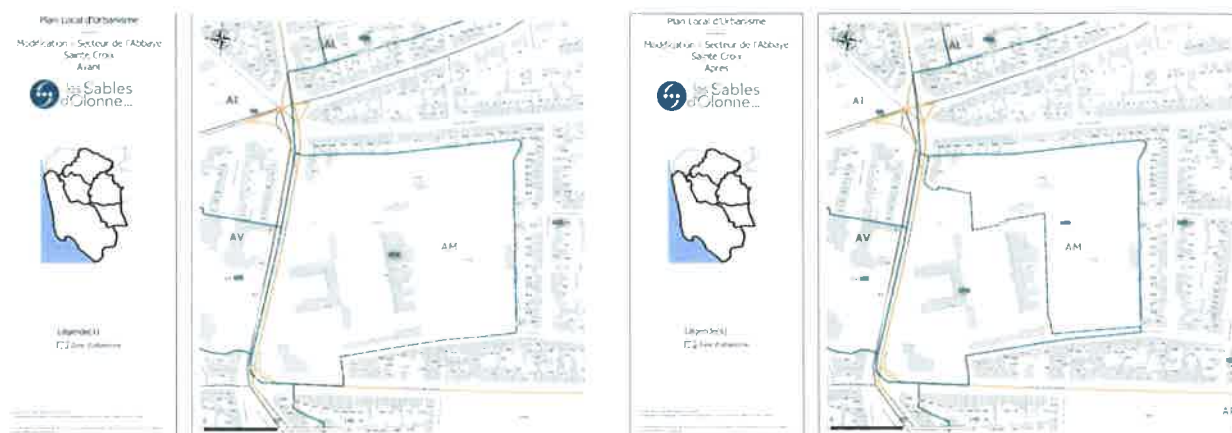
Le présent projet de modification du Plan Local d'Urbanisme vise à permettre la réalisation du projet d'aménagement de l'îlot situé à l'arrière de l'Abbaye Sainte Croix, sur les parcelles cadastrées AM n° 845, 1416 et 1418 pour une superficie d'environ 2,2 hectares, situées entre la rue de Verdun et la rue Printanière.

Il s'inscrit dans le cadre d'un projet de plus grande envergure visant à l'aménagement du cours Louis Guédon d'une emprise beaucoup plus ambitieuse de 15 hectares et dont une étude préalable à sa requalification a déjà été lancée par la commune des Sables d'Olonne.

Cet îlot, à proximité du centre-ville et des divers équipements, constitue un emplacement stratégique pour accueillir environ 120 nouveaux logements près du centre-ville.

Actuellement, le secteur concerné est zoné UTd au Plan Local d'Urbanisme, destiné à recevoir des constructions à destination d'équipements à vocation de loisirs, culture, sports ou tourisme. Il ne permet pas la réalisation totale du projet et une adaptation de ce zonage est donc nécessaire. Il convient de lui redonner son zonage initial UAb tel qu'à l'élaboration du PLU en 2011 : zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités, « b » précisant le caractère « centre-ville élargi ».

La modification projetée ne devrait pas créer d'incidence sur l'environnement et la santé humaine.



1-5- Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête a été élaboré par les services de la commune des Sables d'Olonne. Il se compose des pièces suivantes :

- Pièce n° 1 : La délibération du conseil communautaire en date du 17 novembre 2022 lançant la procédure de modification n° 4 du PLU des Sables d'Olonne,
- Pièce n° 2 : L'arrêté DAJ – 2023 – 022 ordonnant l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de modification n° 4 du PLU en date du 21 mars 2022,
- Pièce n° 3 : l'avis d'enquête publique,
- Pièce n° 4 : la lettre type de notification adressée aux Personnes Publiques Associées (PPA),
- Pièce n° 5 : Liste des Personnes Publiques Associées,
- Pièce n° 6 : Liste / plan des points d'affichage de l'avis d'enquête publique,
- Pièce n° 7 : Rapport de présentation et Information de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe),
- Pièce n° 8 : Plans graphiques n° 3.b.3 et 3.b.4,
- Pièce n° 9 : Projets de plans graphiques n° 3.b.3 et 3.b.4,
- Pièce n° 10 : Règlement du Plan Local d'Urbanisme

Les plans graphiques édités en format A10 n'étant pas très lisibles et difficiles de lecture, le commissaire enquêteur a demandé que soient ajoutés les plans relatifs uniquement au secteur concerné. Celui-ci n'étant pas très étendu un plan « avant » et un plan « après » en format A 3 se révèlent très suffisants et beaucoup plus efficaces. Ceci a été fait immédiatement.

La désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif, manquant, a été également ajoutée au dossier.

Le dossier mis à l'enquête par la commune des Sables d'Olonne paraît complet au regard de la réglementation en vigueur.

2 ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2-1- Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E33000038/85 en date du 09 mars 2023, Monsieur le Président du Tribunal Administratif a désigné le commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative au projet de modification n° 4 du PLU des Sables d'Olonne.

2-2- Rencontre avec les services des Sables d'Olonne Agglomération

Le 16 mars 2021, le commissaire enquêteur a rencontré Madame Gaëlle Stéphan, en charge du dossier, à la mairie annexe d'Olonne sur Mer. Le projet lui a été présenté et une visite sur le terrain s'en est suivie. Un exemplaire du dossier lui a également été remis et des précisions nécessaires ont été apportées.

2-3- Arrêté d'ouverture d'enquête

L'arrêté n° DAJ – 2023 -022 - de Monsieur le Maire des Sables d'Olonne a prescrit l'enquête publique et en a organisé les modalités notamment celles relatives aux permanences que tiendra le commissaire enquêteur, et les dispositions relatives à la publicité, l'affichage et l'information du public.

2-4- Publicité – Affichage - Information du public –

2-4-1- La publicité

Les avis d'enquête ont été publiés en rubrique « avis administratifs » :

- Dans Ouest France les 28 mars 2023 et le 14 avril 2023
- Dans L'Informateur Judiciaire les 24 mars 2023 et le 14 avril 2023
- Le Journal des Sables le 13 avril 2023

2-4-2- L'Affichage

Pendant toute la durée de l'enquête cet avis a été publié par voie d'affiche au siège des Sables d'Olonne Agglomération à l'Hôtel de Ville des Sables d'Olonne, aux lieux habituels d'affichage. Trois affiches ont été disposées sur les lieux prévus pour la réalisation du projet. En outre, l'affichage a également été réalisé sur les sites suivants :

- ✚ Mairie Annexe Château d'Olonne
- ✚ Salle Audubon Les Sables d'Olonne
- ✚ Médiathèque Les Sables d'Olonne
- ✚ Mairie Les sables d'Olonne (borne numérique et affichage papier)
- ✚ Office de Tourisme des Sables d'Olonne
- ✚ Mairie annexe d'Olonne sur Mer (borne numérique et affichage papier)

✚ Mairie annexe de la Chaume les Sables d'Olonne.

Le constat en a été réalisé par Maître Mouton, Huissier de Justice aux Sables d'Olonne les 28 mars, 30 avril et 12 mai 2023 et le certificat d'affichage signé par le Vice-Président des Sables d'Olonne Agglomération m'a été remis.

2-4-3- L'information du public

Pendant la durée de l'enquête, le dossier a été consultable sur les sites internet des Sables d'Olonne Agglomération : www.isoagglo.fr et de la ville des Sables d'Olonne : www.lessablesdolonne.fr

3 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée pendant 30 jours consécutifs du 12 avril 2023 à 09h00 au 11 mai 2023 à 17h30, aux jours et heures fixés par l'arrêté de Monsieur le Maire des Sables d'Olonne.

3-1- Permanences

Décidées d'un commun accord entre le commissaire enquêteur et la communauté d'agglomération des Sables d'Olonne, 4 permanences ont été prévues : elles se tiendront au siège de l'enquête en mairie des Sables d'Olonne – 21, Place du Poilu de France, siège de la communauté d'agglomération « Les Sables d'Olonne Agglomération » aux dates suivantes :

✚ Mercredi 12 avril 2023	de 09h00 à 12h00
✚ Mardi 25 avril 2023	de 14h00 à 17h00
✚ Vendredi 05 mai 2023	de 09h00 à 12h00
✚ Jeudi 11 mai 2023	de 14h30 à 17h30

3-2- Moyens mis à disposition du public

Pendant toute la durée de l'enquête :

- ✚ Le dossier « papier » est resté à la disposition du public à la mairie des Sables d'Olonne aux heures d'habituelles d'ouverture du public,
- ✚ Le dossier a été accessible sur un poste informatique mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête en ce même lieu et aux mêmes horaires,
- ✚ Le public a eu possibilité d'adresser ses observations écrites au commissaire enquêteur :
 - Sur le registre d'enquête « papier » tenu à disposition du public au siège des Sables d'Olonne Agglomération, Hôtel de ville – 21, place du Poilu de France – 85100 Les Sables d'Olonne
 - Par courrier postal, à l'adresse suivante : « enquête publique relative au projet de modification n° 4 du PLU des Sables d'Olonne » et « à l'attention du commissaire

enquêteur » : Les Sables d'Olonne Agglomération – 21, place du Poilu de France – 85100 Les Sables d'Olonne,

- Par courrier électronique à l'adresse suivante : enquetepublique.pludessables@isoagglo.fr en précisant la mention « enquête publique relative au projet de modification n° 4 du PLU des Sables d'Olonne.

3-3- Chronologie des permanences

A l'ouverture de chaque permanence, le commissaire enquêteur a vérifié :

- ✚ L'affichage pratiqué sur les lieux
- ✚ La complétude du dossier « papier » tenu à disposition du public
- ✚ L'opérationnalité de l'ordinateur mis à disposition du public

Aucun incident n'est venu perturber le bon déroulement des permanences.

NB : Par convention, les dépositions sur registre papier seront numérotées R1, R2..., les dépositions par courriel M1, M2... et les dépositions par courrier C1, C2...

Mercredi 12 avril 2023 : 1^{ère} permanence de 09h00 à 12h00

Une personne est venue rencontrer le commissaire enquêteur afin de se renseigner sur la finalité de l'enquête et s'assurer « qu'elle n'était pas concernée ».

Mardi 25 avril 2023 : 2^{ème} permanence de 14h00 à 17h00

R1 - Madame Nicole Souquet – domiciliée rue des Aubépines, venue au nom du quartier de « Bel Air », souhaite le maintien de l'espace vert « pour se reposer sur des bancs, lire, respirer et être dans le calme ».

Vendredi 05 mai 2023 : 3^{ème} permanence de 09h00 à 12h00

R2 – Monsieur Eric Kremer – 6, allée es Ifs aux Sables d'Olonne – émet un avis favorable à ce projet de modification qui permettra de densifier l'habitat par la création de logements, de lutter contre le changement climatique par la création d'espace vert. Pour lui, le projet entraînera la suppression du parking « de la plage » ce qui est un point positif dans la mesure où il est essentiellement utilisé par des campings cars non acceptables en centre-ville. Il interroge sur la politique de la commune concernant l'accès et le stationnement des campings cars sur les Sables d'Olonne, et l'incidence du projet sur la délégation de service public du gestionnaire du parking ?

R3 – Madame et Monsieur Couvreur – rue Paul Baudry – propriétaires de la parcelle 885 - se déclarent favorables au changement – cependant, la construction de logements R+1 avec un retrait de 8 mètres, le long de leur habitation et de celles des autres riverains dans l'alignement de de leur parcelle pose problème dans la mesure où le terrain étant plus haut, il en résultera une vue plongeante sur leurs habitations, et cela entraînera des nuisances sonores. De manière générale, il est relevé le manque d'espaces et d'installations pour les adolescents du lycée notamment, qui doivent se rendre à « Décathlon » pour trouver un tel

endroit. Elle estime que les trois bâtiments en pierre devraient être mis en valeur par un espace vert arboré à la place de logement en R+1. La Modification du zonage entrainera une modification du règlement qui sera plus permissif qu'auparavant « ce qui n'est pas normal ». La suppression du boulo-drome créera un manque pour les personnes retraitées et les personnes âgées qui le fréquentent.

R4 – Madame Brigitte Hautbois – rue du Bel Air – riveraine du projet – émet un avis défavorable au projet : densification de la circulation dans les petites rues du quartier auquel viendra s'ajouter le parking souterrain, semble-t-il, prévu. Ce quartier étant une zone d'anciens marais, il est constaté beaucoup d'humidité dans les habitations, elle demande quel impact auront de nouvelles constructions et ce parking sur l'évacuation des eaux pluviales et la circulation des eaux souterraines. Elle déclare que dans cette zone, contenue dans le périmètre de monuments historiques, les constructions prévues « sont sans aucune harmonie avec le style imposé par la ville à nos constructions anciennes ».

La ville avait « vendu » des espaces verts lors d'une réunion en octobre dernier salle Audibon, et elle découvre que ce sont 120 logements qui vont être construits avec 120 voitures au moins. En outre, l'affichage lui a paru insuffisant.

Deux personnes riveraines du projet sont venues rencontrer le commissaire enquêteur afin de se renseigner sur le projet d'aménagement.

Judi 11 mai 2023 : 4^{ème} permanence de 14h30 à 17h30

R5 - Monsieur et Mesdames Bourges, Orion et Lebeau – rue de Bel Air – sont venues rencontrer le commissaire enquêteur afin de savoir si le projet d'aménagement allait impacter la circulation dans les impasses Bataille, Bel Air et Renoleau.

R6 – Monsieur Michel Surin et Monsieur Dominique Renelleau – sont venus déposer un document de 6 pages exprimant leur opposition ainsi que celle de tous les habitants de l'impasse Bel Air concernant le percement de l'impasse. Ce document comporte 35 signatures représentant 42 personnes. Ils s'élèvent contre un percement de l'impasse Bel Air dans le cadre du projet d'aménagement qui irait à l'encontre de la tranquillité qu'elle offre, la sécurité dans laquelle peuvent vivre les personnes âgées et celle ainsi apportée aux biens, la convivialité d'un lieu où tout le monde se connaît. Il en serait de même pour les rues Printanières et Renoleau. Ils signent pour « un environnement tranquille, sans pollution de gaz ou de bruit ».

R7 - Une personne habitant la rue Beausoleil se déclare défavorable au projet pour « cause de vue sur les jardins et les problèmes de stationnement ».

Une personne est venue rencontrer le commissaire enquêteur pour se renseigner sur le dossier.

Dépositions hors permanences :

M1 – Monsieur Michel Vervoitte : estime que l'affichage de l'avis aurait pu être plus large – souhaite que la hauteur des constructions soit limitée sur la parcelle AM 1418 et AM 1416 à R+1+C et que le nombre de places de stationnement soit pérennisé.

M2 – Monsieur Fabrice Badreau - propriétaire de la maison située 69, rue Paul Baudry, jouxtant le commissariat de police – demande des précisions quant au projet d'aménagement

envisagé : quelle sera la hauteur des constructions – s’agit-il d’habitations ? – prévues R+1+C ? Il demande également s’il y aura des vis-à-vis dans lequel cas il s’y oppose. Un parking aérien serait prévu, il demande des précisions quant à cette éventualité notamment son positionnement sur le plan.

3-4- Accueil du public et participation

S’agissant de la **modalité des permanences**, celles-ci se sont déroulées en mairie des Sables d’Olonne au siège de la Communauté d’agglomération « Les Sables d’Olonne Agglomération », dans une salle accessible aux personnes à mobilité réduite. La qualité de l’accueil et la collaboration des personnels en place est à souligner.

S’agissant de la **fréquentation**, les permanences ont permis de **recevoir 17 personnes** dont deux ont déposé un courrier contenant **35 signatures représentant 42 personnes**. Ce sont **7 contributions** qui ont été déposées **sur le registre « papier »**. Le commissaire enquêteur n’a pas reçu de courrier, il a reçu **2 courriels**, pour un nombre total de **9 contributions et 20 + 42 observations**.

3-5- Clôture de l’enquête

Le jeudi 11 mai 2023 à 17h30, terme officiel de la clôture de l’enquête, conformément aux dispositions de l’arrêté de Monsieur le Maire des Sables d’Olonne, le registre « papier » a été clos par le commissaire enquêteur, de même que l’adresse électronique a été rendue inopérante.

4 AVIS EMIS LORS DE L’ELABORATION DU PROJET

4-1- Avis de la Mission Régionale d’Autorité Environnementale (MRAe)

La MRAe a estimé que le projet ne donnait pas lieu à évaluation environnementale.

4-2- Avis après notification du dossier

Conformément aux dispositions des articles L.153.12 à 17 du Code de l’urbanisme, le projet de modification du PLU a fait l’objet d’une notification aux personnes publiques associées (PPA) aux personnes publiques consultées (PPC). La liste figure ci-dessous :

- ✚ Préfecture de la Vendée
- ✚ Sous-préfecture de la Vendée
- ✚ DDTM – Vendée service Urbanisme et Aménagement
- ✚ DDTM - Vendée – Délégation à la mer et au Littoral
- ✚ DREAL Pays de la Loire
- ✚ Conseil Régional des Pays de la Loire
- ✚ Conseil Départemental de la Vendée

- ✚ Chambre de Commerce et de l'Industrie de la Vendée
- ✚ Chambre d'Agriculture de la Vendée
- ✚ Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Vendée,
- ✚ Section régionale de la Conchyliculture des Pays de la Loire
- ✚ Communauté de communes du Pays de Saint Gilles Croix de Vie
- ✚ Syndicat Mixte Vendée Cœur Océan
- ✚ Communauté de communes Vendée Grand Littoral
- ✚ Mairie de l'Île d'Olonne
- ✚ Mairie de Saint Mathurin
- ✚ Mairie de Vairé
- ✚ Mairie de Sainte Foy
- ✚ Mairie de Talmont saint Hilaire
- ✚ Mairie de Grosbreuil
- ✚ Mairie des Achards
- ✚ Mairie de Saint Julien des Landes
- ✚ Mairie de Landevieille
- ✚ Mairie de Brem sur Mer

Seules les mairies de Saint Julien des Landes et de Brem ont répondu, la première a émis un avis favorable au projet et la seconde a déclaré n'avoir pas d'observation particulière à émettre sur ce dossier.

5 ANALYSE DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC

Le terme « contribution est utilisé pour analyser les interventions du public. Un contributeur donne son avis sur le projet considéré par l'enquête publique. Une contribution peut contenir plusieurs « observations ».

Les contributions apportées lors de l'enquête ont permis de classer les observations en plusieurs thèmes :

- ✚ Les espaces verts : 2 observations (R1, R4)
- ✚ Les questions de hauteur des constructions à venir : 4 observations (R2, R3, M1)
- ✚ Les conséquences du projet sur le stationnement : 3 observations (R2, R7, M1)
- ✚ La circulation : 4 observations ((R4, R5 3 personnes)
- ✚ L'éventuelle ouverture de l'impasse Bel Air : 3 observations (R4 pour 3 personnes et R6 pour 2 personnes : 1 courrier signé par 35 pour 42 personnes)
- ✚ L'évacuation des eaux pluviales et la circulation des eaux souterraines : 1 observation (R4)
- ✚ La construction d'un parking : 3 observations (R4, M2)
- ✚ Les conséquences du changement de zonage sur le règlement : 2 observations (R3, R4)

6 REPONSES DES SABLES D'OLONNE AGGLOMERATION AUX QUESTIONS DU PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Conformément aux dispositions de Code de l'Environnement, le 15 mai 2023 le commissaire enquêteur a remis à la collectivité - maître d'ouvrage - le procès-verbal de synthèse relatif au déroulement de l'enquête publique. Il a repris les observations du public, et a formulé ses questions issues de ses propres analyses. La commune lui a transmis le 23 mai 2023 son mémoire en réponse par courriel, et le 31 mai 2023 par courrier.

Les questions soulevées par le public et celles du commissaire enquêteur ainsi que les réponses du maître d'ouvrage en bleu sont reprises ci-après.

6-1 Questions soulevées par le public :

6-1-1- Les espaces verts : Madame Nicole Souquet, demande s'il est prévu de conserver l'espace vert existant qui permet aux personnes du quartier de « se reposer sur des bancs, lire, respirer et être dans le calme ». Madame Hautbois déclare que la ville avait « vendu » des espaces verts lors d'une réunion en octobre dernier salle Audibon, et elle découvre que ce sont 120 logements qui vont être construits avec 120 voitures au moins.

Que pouvez-vous répondre ?

Réponse de l'Agglomération des Sables d'Olonne :

Les espaces verts existants seront réaménagés (sans suppression), préservés et confortés par le projet d'aménagement.

Le commissaire enquêteur prend acte.

6-1-2- Hauteur de constructions

- ✚ Monsieur Michel Vervoitte estime que les secteurs Printanière, Beausoleil, Baudry, présentant majoritairement des habitations R+1 et le Conservatoire étant en Rdc, il serait souhaitable de limiter les hauteurs des constructions sur les parcelles AM 1418 et AM 1416 à R+1+C afin de ne pas trop densifier. Monsieur Eric Kremer, au contraire, approuve ce projet de densification de l'habitat.

Quelle explication supplémentaire pouvez-vous apporter ?

Réponse de l'Agglomération des Sables d'Olonne :

Les hauteurs maximales autorisées par le règlement du Plan Local d'Urbanisme en zone UAb sont de R+2+C. Seuls les logements donnant rue Printanière seront en R+2+C, ceux prévus, côté Rue Paul Baudry, seront en R+1+C.

Le commissaire enquêteur prend acte.

- ✚ En outre, Monsieur et Madame Couvreur, ainsi qu'un autre contributeur anonyme redoutent que, malgré les retraits de 8 m ou de 11 m imposés aux constructions, l'intimité dont ils jouissaient jusqu'alors dans leur propriété ne soit plus assurée, notamment du fait que le terrain est surélevé par rapport aux maisons construites rue Paul Baudry.
- ✚ Monsieur Badreau s'oppose à des constructions en vis-à-vis de sa propriété.

Que pouvez-vous répondre aux craintes de ces personnes ?

Réponse de l'Agglomération des Sables d'Olonne

Pour les constructions jouxtant les propriétés de la rue Paul Baudry, le schéma d'aménagement prévoit la construction en R+1+C et en retrait de 8 mètres depuis les limites séparatives arrières afin d'assurer une intimité aux nouveaux logements et aux propriétés voisines et de limiter les éventuelles co-visibilités. Ces retraits prévus sont plus importants que ceux imposés par le règlement du PLU.

Le commissaire enquêteur prend acte.

6-1-3- Stationnement

- ✚ Monsieur Michel Vervoitte estime qu'il serait nécessaire de pérenniser le nombre de places de stationnement actuel (voire instaurer un stationnement 4 heures), les utilisateurs du conservatoire et le Pavillon Paul Durand en ayant besoin pour apporter et déposer le matériel qui leur est nécessaire.

Pouvez-vous apporter des précisions supplémentaires ?

Réponse de l'Agglomération de Sables d'Olonne :

Les poches de stationnement situées devant le Conservatoire, et à proximité du pavillon Durand sont conservées (partie jouxtant le musée).

Le commissaire enquêteur prend acte.

- ✚ Monsieur Eric Kremer approuve la disparition / suppression du parking « de la plage » utilisé essentiellement par les campings cars, qui ne sont pas souhaitables en centre-ville. Il pose la question de la politique envisagée pour l'accès et le stationnement des campings cars aux Sables d'Olonne et demande quelle sera l'incidence de ce projet sur la délégation de service public pour la gestion du parking.

Commentaires du commissaire enquêteur : la question de politique générale de la ville ne relève pas de la présente enquête publique et se trouve en conséquence hors sujet, de même que celle relative à la délégation de service public. Cependant, il peut être intéressant de connaître l'alternative au stationnement des campings cars.

Vous pouvez, si vous le souhaitez, apporter des précisions.

L'Agglomération des Sables d'Olonne n'a pas souhaité apporter de précisions.

- ✚ Il a été fait état également, de manière orale, par une personne venue se renseigner, du fait d'un report des stationnements vers les rues du secteur depuis la mise en place du stationnement payant en centre-ville résultant des nouveaux textes y relatifs, et ayant pour effet une difficulté accrue de stationnement dans ces rues. L'arrivée de 120 nouveaux logements et de ses occupants, qui auront nécessairement des visiteurs, viendra encore ajouter à ces difficultés et il y a une crainte de saturation des voies adjacentes.

Comment pouvez-vous rassurer sur cette question ?

Réponse de l'Agglomération de Sables d'Olonne :

Le règlement du Plan Local exige à minima une place de stationnement par logement. Les stationnements seront créés sur l'unité foncière supportant le projet, et seront prévus en sous-sol (semi-enterré).

De plus, les enjeux du projet d'aménagement global du Cours Louis Guédon sont de reporter les stationnements vers les parkings silos périphériques existants et futurs.

Le commissaire enquêteur prend acte.

6-1-4- La circulation

Certains intervenants, dont Madame Brigitte Hautbois et Madame et Messieurs Bourges, Orion et Lebeau, redoutent l'accroissement de la circulation induit par l'arrivée de 120 nouveaux logements, celle-ci étant déjà difficile dans les rues étroites de ce secteur.

Que pouvez-vous répondre aux craintes de ces personnes ?

Réponse de l'Agglomération de Sables d'Olonne :

Les rues du secteur sont suffisamment larges pour permettre la circulation. Avec l'arrivée de ce projet de construction, il est prévu le réaménagement de la rue Printanière, elle sera requalifiée afin d'assurer une largeur de 5 m permettant la circulation à double sens classique, le stationnement sera réorganisé.

Le commissaire enquêteur prend acte.

6-1-5- Ouverture de l'impasse Bel Air depuis l'îlot objet de la modification

Les riverains – Monsieur et Madame Bourges, Orion, et Lebeau et les 35 personnes – en représentant 42 - ayant signé le courrier adressé et remis au commissaire enquêteur, s'élèvent contre ce percement de la voirie. Ils ont acquis leurs biens pour jouir de la tranquillité qu'offre une impasse et de la sécurité qui s'y rattache et s'insurgent devant les nuisances qui seront alors occasionnées.

Commentaire du commissaire enquêteur : sur le schéma d'aménagement de principe de l'îlot figurant au dossier, les « traits » jaunes ne sont pas légendés et peuvent prêter à interprétation.

Pouvez-vous apporter les précisions nécessaires et expliquer clairement quelles sont leurs vocations dans le cadre des déplacements et notamment au vue des impasses du quartier ?

Réponse de l'Agglomération de Sables d'Olonne :

Il s'agit d'une liaison douce (piétonne, cycle et pompiers) visant à connecter le Cours Guédon à l'impasse Beausoleil, et favoriser ainsi les modes doux. De plus, l'ensemble de l'esplanade sera piétonne.

Le commissaire enquêteur prend acte.

6-1-6- L'évacuation des eaux pluviales et la circulation des eaux souterraines.

Madame Brigitte hautbois s'inquiète des conséquences engendrées par les nouvelles constructions et parkings, sur la circulation et l'évacuation des eaux pluviales ou souterraines sur un quartier déjà impacté par les anciens marais sur lesquels les maisons construites.

Quelle réponse pouvez-vous apporter ?

Réponse de l'Agglomération de Sables d'Olonne :

Le projet d'aménagement du Cours Louis Guédon tient compte de cette problématique et prévoit notamment d'aménager un maximum d'espaces verts qui permettront de gérer tout ou partie des eaux pluviales en surface, avec pour mesure principale la renaturation du parc de stationnement existant.

Le commissaire enquêteur prend acte.

6-1-7- Construction d'un parking

Monsieur Badreau et Madame Brigitte Hautbois évoquent la construction d'un parking et s'inquiètent de cet équipement. La question est également posée par Monsieur Badreau.

Pouvez-vous apporter des précisions à ce sujet ?

Réponse de l'Agglomération de Sables d'Olonne :

Un projet de parking silo est envisagé dans le cadre de l'aménagement du Cours Louis Guédon (ancien site EDF) pour répondre aux besoins des utilisateurs du quartier (école, habitants...) et diminuer ainsi l'impact du stationnement sur l'espace public.

Le commissaire enquêteur prend acte.

6-1-8- Conséquences du changement du règlement sur les constructions

Monsieur et Madame Couvreur, pensent que la modification du zonage entrainera une modification du règlement qui sera plus permissif qu'auparavant « ce qui n'est pas normal » par rapport aux obligations auxquelles ils ont été eux-mêmes soumis sur leurs habitations

Quelle réponse pouvez-vous apporter ?

Réponse de l'Agglomération de Sables d'Olonne :

La modification du Plan Local d'Urbanisme, objet de la présente procédure, ne prévoit que la modification de zonage (UTd en UAb), les dispositions réglementaires ne sont pas modifiées. D'ailleurs, les règles de la zone UAb sont plus restrictives que celles de la zone UTd (ancien zonage), et ce zonage est identique à celui du secteur (Rue Printanière, Rue Beausoleil, Impasse Bel Air, Rue Raul Baudry...).

Le commissaire enquêteur prend acte.

6-2 Questions du Commissaire Enquêteur

Emplacement stratégique pour la construction de logements

L'îlot concerné est défini au dossier soumis à la présente enquête publique comme constituant un tel emplacement : pouvez-vous développer en quoi il constitue-t-il un emplacement stratégique à cet effet ?

Réponse de l'Agglomération de Sables d'Olonne :

Il s'agit d'un emplacement stratégique car il se situe à l'arrière du front de mer, à la confluence de plusieurs pôles de services et d'équipements importants (la gare, équipements culturels, centre-ville...) et jalonné d'équipements publics et de commerces (écoles, Hôtel de ville, centre-ville...)

Le commissaire enquêteur prend acte.

Capacité des réseaux et de la station d'épuration

Ce projet prévoit la création de 120 logements supplémentaires sur la commune des Sables d'Olonne. Les réseaux ont-ils la capacité nécessaire et la station d'épuration est-elle en mesure d'accueillir les effluents correspondants ?

Réponse de l'Agglomération de Sables d'Olonne :

Le traitement des eaux usées sera assuré par la station d'épuration du Château d'Olonne (eaux usées gérées à l'échelle de l'Agglomération), qui présente une capacité suffisante pour traiter ces eaux (125 000 équivalents/habitants).

Le commissaire enquêteur prend acte.

Logements sociaux

Un parc de logements sociaux est-il prévu et dans l'affirmative, quel en est le pourcentage ?

Réponse de l'Agglomération de Sables d'Olonne :

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme impose un pourcentage de logements sociaux (à minima 20%). En effet, l'article 2.2 de la zone UA dispose que « Pour les secteurs identifiés de manière spécifique sur les documents graphiques en tant que secteurs de mixité sociale non renforcée, toute opération supérieure à 15 logements (collectifs ou individuels) comportera au minimum 20% de logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'État de type PLS, PLAI, PLUS, ou dispositif équivalent à intervenir ».

Afin de répondre aux objectifs de la loi SRU, il est demandé aux promoteurs de prévoir plus de logements sociaux que le taux prévu par le règlement du PLU. Le projet prévoit la création de 40 % logements sociaux.

Le commissaire enquêteur prend acte.

Logements pour les jeunes ménages ou ménages à plus faibles revenus

Compte tenu du coût très élevé de l'immobilier sur le secteur, et connaissant les difficultés rencontrées par les jeunes ménages pour se loger, ou pour certains ménages à faibles revenus, des dispositions sont-elles prévues pour leur donner accès à une partie de ces logements ? Si oui, quelles sont-elles et dans quelles proportions ?

Réponse de l'Agglomération de Sables d'Olonne :

Comme indiqué précédemment, ce projet prévoit la réalisation de 40 % de logements sociaux en location et en accession. Cela permettra de proposer des logements à des ménages à faibles revenus et à revenus intermédiaires.

De plus, les Sables d'Olonne Agglomération souhaite accompagner les jeunes ménages dans l'accession à la propriété et a lancé un « plan logements abordables » avec comme objectif de construire 500 logements sur le foncier communal dans les quatre prochaines années.

Le commissaire enquêteur prend acte.

Logements de résidents permanents

Quelle est la part des résidences principales et des résidences secondaires dans le parc des logements de la ville ? Comptez-vous faire en sorte que ces logements soient en premier lieu destinés à des résidents permanents ? Si oui, de quelle manière ?

Réponse de l'Agglomération des Sables d'Olonne :

Les résidences secondaires représentent 39 % du parc de logements pour la ville des Sables d'Olonne. Le projet prévoit 40 % de logements sociaux, cela signifie qu'à minima 40 % des logements de cette opération seront des résidences principales. La ville ne dispose pas d'outils réglementaires pour imposer, lors d'une opération privée, la construction de résidences principales.

L'agglomération et la ville des Sables d'Olonne œuvrent pour favoriser la création de logements pour les résidents à l'année. Actuellement, aucun dispositif national n'existe pour accompagner les collectivités dans ce domaine. L'agglomération et la ville, comme d'autres collectivités, ont lancé des dispositifs expérimentaux pour favoriser la transformation de logements vacants et secondaires et touristiques en logements à l'année : louer l'été, réglementation du chargement d'usage.

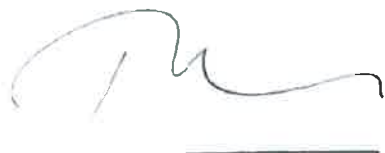
En complément, la politique de logement abordable engagée par les collectivités, va également permettre de favoriser le logement à l'année : le PLH en cours d'approbation vise un objectif de 50 % de logements sociaux.

Le commissaire enquêteur prend acte.

TA E23000038/85

A Saint Gilles Croix de Vie, le 05 juin 2023

Le Commissaire Enquêteur,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Anne-Claire Maugrion', written over a horizontal line.

Anne-Claire Maugrion

Documents annexes

- ✚ Le procès-verbal de Synthèse
- ✚ Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

ENQUETE PUBLIQUE

du 12 Avril 2023 au 11 Mai 2023

**Relative à la modification n° 4 du
Plan Local d'Urbanisme de la commune des SABLE D'OLONNE**



**SECONDE PARTIE
CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Anne-Claire MAUGRION
Commissaire Enquêteur**

TA E23000038/85

SOMMAIRE

1 – MOTIVATION DU PROJET.....	24
2 – PROJET SOUMIS A ENQUETE.....	24
3 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	24
4 – AVIS EMIS LORS DE L'ELABORATION DU PROJET.....	24
5 – CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES.....	25
5-1- Les réticences du public.....	25
5-2- Le bilan.....	25

1 – MOTIVATION DU PROJET

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune des Sables d'Olonne – qui appartient à la Communauté d'Agglomération « Les Sables d'Olonne Agglomération » - a été adopté par délibération du conseil municipal des Sables d'Olonne en date du 12 décembre 2011, puis modifié 3 fois. La présente enquête publique est relative au projet de sa modification n° 4. Il est prévu de procéder au changement de zonage des parcelles cadastrées AM n° 845, 1416 et 1418, celles-ci devant passer du zonage UTd - destiné à recevoir des constructions à destination d'équipements à vocation de loisirs, culture, sports ou tourisme - au zonage UAb - zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités, « b » précisant le caractère « centre-ville élargi ».

2 – PROJET SOUMIS A L'ENQUETE

La présente modification vise à permettre la réalisation d'un projet d'aménagement de l'îlot situé à l'arrière de l'Abbaye Sainte Croix, d'une superficie d'environ 2,2 hectares, situé entre la rue de Verdun et la rue Printanière et s'inscrivant dans le cadre de l'aménagement, de beaucoup plus grande envergure, du cours Louis Guédon. Il est prévu d'accueillir environ 120 nouveaux logements, sur cet îlot jugé stratégique, à proximité du centre-ville et des équipements.

3 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée du 12 avril au 11 mai 2023, pendant 30 jours consécutifs. La publicité et l'affichage ont été réalisés dans le respect de la réglementation en vigueur et ce dernier a fait l'objet d'un constat d'huissier de justice. Le dossier était complet et accessible pour le public. Quatre permanences ont été tenues aux dates et heures précisées dans l'arrêté municipal en date du 21 mars 2023, au siège des Sables d'Olonne Agglomération, en mairie des Sables d'Olonne. J'ai reçu 17 personnes dont deux ont déposé un courrier – et non une pétition - contenant 35 signatures représentant 42 personnes. Au total, ce sont 9 contributions qui ont été déposées et 20 observations (sans compter les 42 déposées dans le même courrier). L'enquête s'est déroulée sans aucun incident.

4 - AVIS EMIS LORS DE L'ELABORATION DU PROJET

La MRAe a estimé que le projet ne donnait pas lieu à évaluation environnemental et parmi les Personnes Publiques Associées, seules les mairies de Saint Julien des Landes et de Brem ont répondu, la première a émis un avis favorable au projet et la seconde a déclaré n'avoir pas d'observation particulière à émettre sur ce dossier.

5 – CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES

Le changement de zonage de cet îlot est le seul objet de cette enquête publique. Cependant, ce sont ses conséquences, au vu du projet d'aménagement présenté, qui en déterminent le bien-fondé ou non.

5-1- Les réticences du public

Sans être franchement défavorables au projet d'aménagement de cet îlot, elles traduisent leur réel manque d'enthousiasme. Ce sont les seuls riverains du projet qui se sont manifestés, exprimant leurs inquiétudes quant à une concentration de l'habitat sur cet îlot qui, à leurs yeux, dévalorisera la qualité de leur cadre de vie. Ils redoutent une perte d'intimité dans leurs propriétés, notamment par de potentielles vues plongeantes, conséquence de la hauteur des bâtiments projetés. Ils redoutent les nuisances dues à l'augmentation de la circulation et les difficultés de stationnement inhérentes. Toutefois, une personne s'est déclarée favorable à la densification de l'habitat prévue. L'importance des espaces verts a été soulignée. La disparition des campings car en centre-ville est plutôt bien accueillie.

5-2- Le bilan

5-2-1- Les aspects négatifs

- ✚ La requalification de ce secteur entraînera - durant un temps assez long - des nuisances certaines pour les habitants du quartier en période de chantier : nuisances sonores dues aux travaux proprement dits, mais aussi aux rotations inévitables des camions entraînant également une certaine pollution de l'air et rendant certainement la circulation plus difficile,
- ✚ La perte éventuelle de l'intimité des riverains avec des vues possiblement plongeantes dans leurs jardins,
- ✚ Le nombre de véhicules corrélé avec l'arrivée des habitants de 120 nouveaux logements et leur incidence sur la circulation,
- ✚ L'imperméabilité des sols engendrée par la bétonisation,
- ✚ La nécessité de trouver un autre terrain pour accueillir les campings cars,
- ✚ Les réticences des riverains.

5-2-2- Les aspects positifs

- ✚ Un zonage au Plan Local d'Urbanisme instauré en 2015 et inopérant depuis lors, puisqu'aucun projet n'a trouvé à y être exprimé à ce titre,
- ✚ Pas de consommation d'espace supplémentaire, le secteur étant déjà en zone urbaine au PLU,
- ✚ Une densification en centre-ville, à l'arrière du front de mer, au plus près de la Médiathèque, du Conservatoire, et des autres équipements tels que la gare, les équipements culturels, les commerces, les écoles, l'Hôtel de Ville et d'Agglomération..., limitant l'étalement urbain, et restant dans l'esprit du quartier,

- ✚ La place redonnée aux habitants en centre-ville plutôt qu'aux véhicules,
- ✚ La piétonisation majoritaire du secteur,
- ✚ La limitation des déplacements motorisés qui en découle,
- ✚ La requalification de ce secteur entraînant la remise en valeur du patrimoine classé à proximité,
- ✚ Le départ des campings cars là, où un parking à eux destiné en centre-ville comme c'est le cas, n'est jamais l'idéal, qui plus est, jouxtant des bâtiments classés,
- ✚ L'opportunité donnée à de jeunes ménages ou à revenus modestes de se loger en centre-ville et, en conséquence, l'accueil de résidents permanents,
- ✚ L'aménagement d'espaces verts nouveaux constituant un îlot de fraîcheur,
- ✚ Une incitation aux déplacements actifs avec la création de liaisons au sein de ce quartier requalifié, renforçant le maillage avec le reste de la ville, et les connexions entre les divers sites,
- ✚ La capacité du mémoire en réponse de la communauté d'agglomération Les Sables d'Olonne Agglomération au procès-verbal de synthèse à rassurer les riverains sur leurs interrogations et inquiétudes.

En conclusion, il s'avère que l'analyse bilancielle démontre le poids plus important des aspects positifs du projet de changement de zonage de cet îlot - de UTd à UAb - que celui des aspects négatifs.

En conséquence,

**J'émetts un avis favorable au projet de modification n° 4
du Plan Local d'Urbanisme des Sables d'Olonne**

Fait à Saint Gilles Croix de Vie, le 05 juin 2023

Le Commissaire Enquêteur,



Anne-Claire Maugrion

TA E23000038/85

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA VENDEE

ENQUETE PUBLIQUE
du 12 AVRIL 2023 au 11 MAI 2023

Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune
des SABLES D'OLONNE

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE
De communication des observations émises et des questions du commissaire enquêteur,

A l'attention de
Monsieur le Président de Les Sables d'Olonne Agglomération

1 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée pendant 30 jours consécutifs du 12 avril 2023 à 09h00 au 11 mai 2023. Le siège de l'enquête était fixé en mairie des Sables d'Olonne, à la fois siège de Les Sables d'Olonne Agglomération, et commune de la mise en œuvre de la modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme envisagé. Le dossier d'enquête a été mis à disposition du public, sous format « papier » et sous format dématérialisé via un poste informatique dédié à l'enquête. Pendant la durée de l'enquête, le dossier et les registres – papier et dématérialisé – sont restés à la disposition du public. Chacune des permanences a été l'occasion de le vérifier. L'affichage des avis d'enquête a été fait de manière efficace et suffisante ce qui permet de considérer qu'avec les publications officielles, l'information du public a été correctement effectuée par le porteur de projet.

S'agissant des modalités de permanences, elles se sont déroulées de manière accessible aux personnes à mobilité réduite. Aucun incident n'est venu en perturber le bon déroulement. La qualité de l'accueil en la mairie des Sables d'Olonne a été parfaite.

2 – ANALYSE DES CONTRIBUTIONS

2-1- Analyse quantitative

Lors des permanences j'ai reçu **17 personnes**.

Le terme « contribution est utilisé pour analyser les interventions du public. Un contributeur donne son avis sur le projet considéré par l'enquête publique. Une contribution peut contenir plusieurs « observations ».

Ce sont **7 contributions** qui ont été déposées **sur le registre « papier »**. Je n'ai pas reçu de courrier, j'ai reçu **2 courriels**, pour un nombre total de **9 contributions et 20 + 42 (courrier) observations**. Dans la contribution **R6**, un courrier contenant 35 signatures représentant **42 personnes** m'a été remis.

Les contributions apportées lors de l'enquête ont permis de classer les observations en plusieurs thèmes :

- ✚ Les espaces verts : 2 observations (R1, R4)
- ✚ Les questions de hauteur des constructions à venir : 3 observations (R2, R3, M1)
- ✚ Les conséquences du projet sur le stationnement : 3 observations (R2, R7, M1)
- ✚ La circulation : 4 observations ((R4, R5 3 personnes)
- ✚ L'éventuelle ouverture de l'impasse Bel Air : 3 observations (R4 pour 3 personnes et R6 pour 2 personnes : 1 courrier signé par 35 pour 42 personnes)
- ✚ L'évacuation des eaux pluviales et la circulation des eaux souterraines : 1 observation (R4)
- ✚ La construction d'un parking : 2 observations (R4, M2)
- ✚ Les conséquences du changement de zonage sur le règlement : 2 observations (R3, R4)

2-2- Observations du public par thème

2-2-1- Les espaces verts : Madame Nicole Souquet, demande s'il est prévu de conserver l'espace vert existant qui permet aux personnes du quartier de « se reposer sur des bancs, lire, respirer et être dans le calme ». Madame Hautbois déclare que la ville avait « vendu » des espaces verts lors d'une réunion en octobre dernier salle Audibon, et elle découvre que ce sont 120 logements qui vont être construits avec 120 voitures au moins.

Que pouvez-vous répondre à ce sujet ?

2-2-2- Hauteur de constructions

- ✚ Monsieur Michel Vervoitte estime que les secteurs Printanière, Beusoleil, Baudry, présentant majoritairement des habitations R+1 et le Conservatoire étant en Rdc, il serait souhaitable de limiter les hauteurs des constructions sur les parcelles AM 1418 et AM 1416 à R+1+C afin de ne pas trop densifier. Monsieur Eric Kremer, au contraire, approuve ce projet de densification de l'habitat.

Quelle explication supplémentaire pouvez-vous apporter ?

- ✚ En outre, Monsieur et Madame Couvreur, ainsi qu'un autre contributeur anonyme redoutent que, malgré les retraits de 8 m ou de 11 m imposés aux constructions, l'intimité dont ils jouissaient jusqu'alors dans leur propriété ne soit plus assurée, notamment du fait que le terrain est surélevé par rapport aux maisons construites rue Paul Baudry.

Que pouvez-vous répondre aux craintes de ces personnes ?

2-2-3- Stationnement

- ✚ Monsieur Michel Vervoitte estime qu'il serait nécessaire de pérenniser le nombre de places de stationnement actuel (voire instaurer un stationnement 4 heures), les utilisateurs du conservatoire et le Pavillon Paul Durand en ayant besoin pour apporter et déposer le matériel qui leur est nécessaire.

Pouvez-vous apporter des précisions supplémentaires ?

- ✚ Monsieur Eric Kremer approuve la disparition / suppression du parking « de la plage » utilisé essentiellement par les campings cars, qui ne sont pas souhaitables en centre-ville. Il pose la question de la politique envisagée pour l'accès et le stationnement des campings cars aux Sables d'Olonne et demande quelle sera l'incidence de ce projet sur la délégation de service public pour la gestion du parking.

Commentaires du commissaire enquêteur : la question de politique générale de la ville ne relève pas de la présente enquête publique et se trouve en conséquence hors sujet, de même

que celle relative à la délégation de service public. Cependant, il peut être intéressant de connaître l'alternative au stationnement des campings cars.

Vous pouvez, si vous le souhaitez, apporter des précisions.

- ✦ Il a été fait état également, de manière orale, par une personne venue se renseigner, du fait d'un report des stationnements vers les rues du secteur depuis la mise en place du stationnement payant en centre-ville résultant des nouveaux textes y relatifs, et ayant pour effet une difficulté accrue de stationnement dans ces rues. L'arrivée de 120 nouveaux logements et de ses occupants, qui auront nécessairement des visiteurs, viendra encore ajouter à ces difficultés et il y a une crainte de saturation des voies adjacentes.

Comment pouvez-vous rassurer sur cette question ?

2-2-4- La circulation

Certains intervenants, dont Madame Brigitte Hautbois et Madame et Messieurs Bourges, Orion et Lebeau, redoutent l'accroissement de la circulation induit par l'arrivée de 120 nouveaux logements, celle-ci étant déjà difficile dans les rues étroites de ce secteur.

Que pouvez-vous répondre aux craintes de ces personnes ?

2-2-5- Ouverture de l'impasse Bel Air depuis l'îlot objet de la modification

Les riverains – Monsieur et Madame Bourges, Orion, et Lebeau et les 35 personnes – en représentant 42 - ayant signé le courrier adressé et remis au commissaire enquêteur, s'élèvent contre ce percement de la voirie. Ils ont acquis leurs biens pour jouir de la tranquillité qu'offre une impasse et de la sécurité qui s'y rattache et s'insurgent devant les nuisances qui seront alors occasionnées.

Commentaire du commissaire enquêteur : sur le schéma d'aménagement de principe de l'îlot figurant au dossier, les « traits » jaunes ne sont pas légendés et peuvent prêter à interprétation.

Pouvez-vous apporter les précisions nécessaires et expliquer clairement quelles sont leurs vocations dans le cadre des déplacements et notamment au vue des impasses du quartier ?

2-2-6- L'évacuation des eaux pluviales et la circulation des eaux souterraines.

Madame Brigitte Hautbois s'inquiète des conséquences engendrées par les nouvelles constructions et parkings, sur la circulation et l'évacuation des eaux pluviales ou souterraines sur un quartier déjà impacté par les anciens marais sur lesquels les maisons construites.

Quelle réponse pouvez-vous apporter ?

2-2-7- Construction d'un parking

Monsieur Badreau et Madame Brigitte Hautbois évoquent la construction d'un parking et s'inquiètent de cet équipement.

Pouvez-vous apporter des précisions à ce sujet ?

2-2-8- Conséquences du changement du règlement sur les constructions

Monsieur et Madame Couvreur, pensent que la modification du zonage entrainera une modification du règlement qui sera plus permissif qu'auparavant « ce qui n'est pas normal » par rapport aux obligations auxquelles ils ont été eux-mêmes soumis sur leurs habitations.

Quelle réponse pouvez-vous apporter ?

2-3- Questions du Commissaire Enquêteur

2-3-1- Emplacement stratégique pour la construction de logements

L'îlot concerné est défini au dossier soumis à la présente enquête publique comme constituant un tel emplacement : pouvez-vous développer en quoi il constitue-t-il un emplacement stratégique à cet effet ?

2-3-2- Capacité des réseaux et de la station d'épuration

Ce projet prévoit la création de 120 logements supplémentaires sur la commune des Sables d'Olonne. Les réseaux ont-ils la capacité nécessaire et la station d'épuration est-elle en mesure d'accueillir les effluents correspondants ?

2-3-3- Logements sociaux

Un parc de logements sociaux est-il prévu et dans l'affirmative, quel en est le pourcentage ?

2-3-4- Logements pour les jeunes ménages ou ménages à plus faibles revenus

Compte tenu du coût très élevé de l'immobilier sur le secteur et même sur la commune, et connaissant les difficultés rencontrées par les jeunes ménages pour se loger, ou pour certains ménages à faibles revenus, des dispositions sont-elles prévues pour leur donner accès à une partie de ces logements ? Si oui, quelles sont-elles et dans quelles proportions ?

2-3-5- Logements de résidents permanents

Quelle est la part des résidences principales et des résidences secondaires dans le parc des logements de la ville ? Comptez-vous faire en sorte que ces logements soient en premier lieu destinés à des résidents permanents ? Si oui, de quelle manière ?

Conformément à l'article 11 de l'arrêté n° DAJ- 2023 – 022 – de Monsieur le Maire des Sables d'Olonne portant ouverture de la présente enquête publique, vous disposez d'un délai de quinze jours pour fournir un mémoire en réponse à ce procès-verbal de synthèse.


A Saint Gilles Croix de Vie, le 15 mai 2023

Le Commissaire Enquêteur,



Anne-Claire Maugrion

L'Agglomération des Sables d'Olonne,



Gaëlle Stéphan



ENQUETE PUBLIQUE
du 12 AVRIL 2023 au 11 MAI 2023

Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune
des SABLES D'OLONNE

MEMOIRE EN REPONSE

A l'attention de
Madame Le Commissaire Enquêteur

1 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée pendant 30 jours consécutifs du 12 avril 2023 à 09h00 au 11 mai 2023. Le siège de l'enquête était fixé en mairie des Sables d'Olonne, à la fois siège de Les Sables d'Olonne Agglomération, et commune de la mise en œuvre de la modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme envisagé. Le dossier d'enquête a été mis à disposition du public, sous format « papier » et sous format dématérialisé via un poste informatique dédié à l'enquête. Pendant la durée de l'enquête, le dossier et les registres – papier et dématérialisé – sont restés à la disposition du public. Chacune des permanences a été l'occasion de le vérifier. L'affichage des avis d'enquête a été fait de manière efficace et suffisante ce qui permet de considérer qu'avec les publications officielles, l'information du public a été correctement effectuée par le porteur de projet.

S'agissant des modalités de permanences, elles se sont déroulées de manière accessible aux personnes à mobilité réduite. Aucun incident n'est venu en perturber le bon déroulement. La qualité de l'accueil en la mairie des Sables d'Olonne a été parfaite.

2 – ANALYSE DES CONTRIBUTIONS

2-1- Analyse quantitative

Lors des permanences j'ai reçu **17 personnes**.

Le terme « contribution est utilisé pour analyser les interventions du public. Un contributeur donne son avis sur le projet considéré par l'enquête publique. Une contribution peut contenir plusieurs « observations ».

Ce sont **7 contributions** qui ont été déposées **sur le registre « papier »**. Je n'ai pas reçu de courrier, j'ai reçu **2 courriels**, pour un nombre total de **9 contributions et 20 + 42 (courrier) observations**. Dans la contribution **R6**, un courrier contenant 35 signatures représentant **42 personnes** m'a été remis.

Les contributions apportées lors de l'enquête ont permis de classer les observations en plusieurs thèmes :

- ✚ Les espaces verts : 2 observations (R1, R4)
- ✚ Les questions de hauteur des constructions à venir : 3 observations (R2, R3, M1)
- ✚ Les conséquences du projet sur le stationnement : 3 observations (R2, R7, M1)
- ✚ La circulation : 4 observations ((R4, R5 3 personnes)
- ✚ L'éventuelle ouverture de l'impasse Bel Air : 3 observations (R4 pour 3 personnes et R6 pour 2 personnes : 1 courrier signé par 35 pour 42 personnes)
- ✚ L'évacuation des eaux pluviales et la circulation des eaux souterraines : 1 observation (R4)
- ✚ La construction d'un parking : 2 observations (R4, M2)

- ✚ Les conséquences du changement de zonage sur le règlement : 2 observations (R3, R4)

2-2- Observations du public par thème

2-2-1- Les espaces verts : Madame Nicole Souquet, demande s'il est prévu de conserver l'espace vert existant qui permet aux personnes du quartier de « se reposer sur des bancs, lire, respirer et être dans le calme ». Madame Hautbois déclare que la ville avait « vendu » des espaces verts lors d'une réunion en octobre dernier salle Audibon, et elle découvre que ce sont 120 logements qui vont être construits avec 120 voitures au moins.

Que pouvez-vous répondre ?

Les espaces verts existants seront réaménagés (sans suppression), préservés et confortés par le projet d'aménagement.

2-2-2- Hauteur de constructions

- ✚ Monsieur Michel Vervoitte estime que les secteurs Printanière, Beausoleil, Baudry, présentant majoritairement des habitations R+1 et le Conservatoire étant en Rdc, il serait souhaitable de limiter les hauteurs des constructions sur les parcelles AM 1418 et AM 1416 à R+1+C afin de ne pas trop densifier. Monsieur Eric Kremer, au contraire, approuve ce projet de densification de l'habitat.

Quelle explication supplémentaire pouvez-vous apporter ?

Les hauteurs maximales autorisées par le règlement du Plan Local d'Urbanisme en zone UAb sont de R+2+C. Seuls les logements donnant rue Printanière seront en R+2+C, ceux prévus, côté Rue Paul Baudry, seront en R+1+C.

- ✚ En outre, Monsieur et Madame Couvreur, ainsi qu'un autre contributeur anonyme redoutent que, malgré les retraits de 8 m ou de 11 m imposés aux constructions, l'intimité dont ils jouissaient jusqu'alors dans leur propriété ne soit plus assurée, notamment du fait que le terrain est surélevé par rapport aux maisons construites rue Paul Baudry.

Que pouvez-vous répondre aux craintes de ces personnes ?

Pour les constructions jouxtant les propriétés de la rue Paul Baudry, le schéma d'aménagement prévoit la construction en R+1+C et en retrait de 8 mètres depuis les limites séparatives arrières afin d'assurer une intimité aux nouveaux logements et aux propriétés voisines et de limiter les éventuelles co-visibilités. Ces retraits prévus sont plus importants que ceux imposés par le règlement du PLU.

2-2-3- Stationnement

- ✚ Monsieur Michel Vervoitte estime qu'il serait nécessaire de pérenniser le nombre de places de stationnement actuel (voire instaurer un stationnement 4 heures), les

utilisateurs du conservatoire et le Pavillon Paul Durand en ayant besoin pour apporter et déposer le matériel qui leur est nécessaire.

Pouvez-vous apporter des précisions supplémentaires ?

Les poches de stationnement situées devant le Conservatoire, et à proximité du pavillon Durand sont conservées (partie jouxtant le musée).

- ✦ Monsieur Eric Kremer approuve la disparition / suppression du parking « de la plage » utilisé essentiellement par les campings cars, qui ne sont pas souhaitables en centre-ville. Il pose la question de la politique envisagée pour l'accès et le stationnement des campings cars aux Sables d'Olonne et demande quelle sera l'incidence de ce projet sur la délégation de service public pour la gestion du parking.

Commentaires du commissaire enquêteur : la question de politique générale de la ville ne relève pas de la présente enquête publique et se trouve en conséquence hors sujet, de même que celle relative à la délégation de service public. Cependant, il peut être intéressant de connaître l'alternative au stationnement des campings cars.

Vous pouvez, si vous le souhaitez, apporter des précisions.

/

- ✦ Il a été fait état également, de manière orale, par une personne venue se renseigner, du fait d'un report des stationnements vers les rues du secteur depuis la mise en place du stationnement payant en centre-ville résultant des nouveaux textes y relatifs, et ayant pour effet une difficulté accrue de stationnement dans ces rues. L'arrivée de 120 nouveaux logements et de ses occupants, qui auront nécessairement des visiteurs, viendra encore ajouter à ces difficultés et il y a une crainte de saturation des voies adjacentes.

Comment pouvez-vous rassurer sur cette question ?

Le règlement du Plan Local exige à minima une place de stationnement par logement. Les stationnements seront créés sur l'unité foncière supportant le projet, et seront prévus en sous-sol (semi-enterré).

De plus, les enjeux du projet d'aménagement global du Cours Louis Guédon sont de reporter les stationnements vers les parkings silos périphériques existants et futurs.

2-2-4- La circulation

Certains intervenants, dont Madame Brigitte Hautbois et Madame et Messieurs Bourges, Orion et Lebeau, redoutent l'accroissement de la circulation induit par l'arrivée de 120 nouveaux logements, celle-ci étant déjà difficile dans les rues étroites de ce secteur.

Que pouvez-vous répondre aux craintes de ces personnes ?

Les rues du secteur sont suffisamment larges pour permettre la circulation. Avec l'arrivée de ce projet de construction, il est prévu le réaménagement de la rue Printanière, elle sera

requalifiée afin d'assurer une largeur de 5 m permettant la circulation à double sens classique, le stationnement sera réorganisé.

2-2-5- Ouverture de l'impasse Bel Air depuis l'îlot objet de la modification

Les riverains – Monsieur et Madame Bourges, Orion, et Lebeau et les 35 personnes – en représentant 42 - ayant signé le courrier adressé et remis au commissaire enquêteur, s'élèvent contre ce percement de la voirie. Ils ont acquis leurs biens pour jouir de la tranquillité qu'offre une impasse et de la sécurité qui s'y rattache et s'insurgent devant les nuisances qui seront alors occasionnées.

Commentaire du commissaire enquêteur : sur le schéma d'aménagement de principe de l'îlot figurant au dossier, les « traits » jaunes ne sont pas légendés et peuvent prêter à interprétation.

Pouvez-vous apporter les précisions nécessaires et expliquer clairement quelles sont leurs vocations dans le cadre des déplacements et notamment au vue des impasses du quartier ?

Il s'agit d'une liaison douce (piétonne, cycle et pompiers) visant à connecter le Cours Guédon à l'impasse Beusoleil, et favoriser ainsi les modes doux. De plus, l'ensemble de l'esplanade sera piétonne.

2-2-6- L'évacuation des eaux pluviales et la circulation des eaux souterraines.

Madame Brigitte Hautbois s'inquiète des conséquences engendrées par les nouvelles constructions et parkings, sur la circulation et l'évacuation des eaux pluviales ou souterraines sur un quartier déjà impacté par les anciens marais sur lesquels les maisons construites.

Quelle réponse pouvez-vous apporter ?

Le projet d'aménagement du Cours Louis Guédon tient compte de cette problématique et prévoit notamment d'aménager un maximum d'espaces verts qui permettront de gérer tout ou partie des eaux pluviales en surface, avec pour mesure principale la renaturation du parc de stationnement existant.

2-2-7- Construction d'un parking

Monsieur Badreau et Madame Brigitte Hautbois évoquent la construction d'un parking et s'inquiètent de cet équipement.

Pouvez-vous apporter des précisions à ce sujet ?

Un projet de parking silo est envisagé dans le cadre de l'aménagement du Cours Louis Guédon (ancien site EDF) pour répondre aux besoins des utilisateurs du quartier (école, habitants...) et diminuer ainsi l'impact du stationnement sur l'espace public .

2-2-8- Conséquences du changement du règlement sur les constructions

Monsieur et Madame Couvreur, pensent que la modification du zonage entraînera une modification du règlement qui sera plus permissif qu'auparavant « ce qui n'est pas normal » par rapport aux obligations auxquelles ils ont été eux-mêmes soumis sur leurs habitations.

Quelle réponse pouvez-vous apporter ?

La modification du Plan Local d'Urbanisme, objet de la présente procédure, ne prévoit que la modification de zonage (UTd en UAb), les dispositions réglementaires ne sont pas modifiées. D'ailleurs, les règles de la zone UAb sont plus restrictives que celles de la zone UTd (ancien zonage), et ce zonage est identique à celui du secteur (Rue Printanière, Rue Beausoleil, Impasse Bel Air, Rue Raul Baudry....).

2-3- Questions du Commissaire Enquêteur

2-3-1- Emplacement stratégique pour la construction de logements

L'îlot concerné est défini au dossier soumis à la présente enquête publique comme constituant un tel emplacement : pouvez-vous développer en quoi il constitue-t-il un emplacement stratégique à cet effet ?

Il s'agit d'un emplacement stratégique car il se situe à l'arrière du front de mer, à la confluence de plusieurs pôles de services et d'équipements importants (la gare, équipements culturels, centre-ville...) et jalonné d'équipements publics et de commerces (écoles, Hôtel de ville, centre-ville...)

2-3-2- Capacité des réseaux et de la station d'épuration

Ce projet prévoit la création de 120 logements supplémentaires sur la commune des Sables d'Olonne. Les réseaux ont-ils la capacité nécessaire et la station d'épuration est-elle en mesure d'accueillir les effluents correspondants ?

Le traitement des eaux usées sera assuré par la station d'épuration du Château d'Olonne (eaux usées gérées à l'échelle de l'Agglomération), qui présente une capacité suffisante pour traiter ces eaux (125 000 équivalents/habitants).

2-3-3- Logements sociaux

Un parc de logements sociaux est-il prévu et dans l'affirmative, quel en est le pourcentage ?

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme impose un pourcentage de logements sociaux (à minima 20%). En effet, l'article 2.2 de la zone UA dispose que « *Pour les secteurs identifiés de manière spécifique sur les documents graphiques en tant que secteurs de mixité sociale non renforcée, toute opération supérieure à 15 logements (collectifs ou individuels) comportera au minimum 20% de logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'État de type PLS, PLAI, PLUS ou dispositif équivalent à intervenir* ».

Afin de répondre aux objectifs de la loi SRU, il est demandé aux promoteurs de prévoir plus de logements sociaux que le taux prévu par le règlement du PLU. Le projet prévoit la création de 40 % logements sociaux.

2-3-4- Logements pour les jeunes ménages ou ménages à plus faibles revenus

Compte tenu du coût très élevé de l'immobilier sur le secteur et même sur la commune, et connaissant les difficultés rencontrées par les jeunes ménages pour se loger, ou pour certains ménages à faibles revenus, des dispositions sont-elles prévues pour leur donner accès à une partie de ces logements ? Si oui, quelles sont-elles et dans quelles proportions ?

Comme indiqué précédemment, ce projet prévoit la réalisation de 40 % de logements sociaux en location et en accession. Cela permettra de proposer des logements à des ménages à faibles revenus et à revenus intermédiaires.

De plus, les Sables d'Olonne Agglomération souhaite accompagner les jeunes ménages dans l'accession à la propriété et a lancé un « plan logements abordables » avec comme objectif de construire 500 logements sur le foncier communal dans les quatre prochaines années.

2-3-5- Logements de résidents permanents

Quelle est la part des résidences principales et des résidences secondaires dans le parc des logements de la ville ? Comptez-vous faire en sorte que ces logements soient en premier lieu destinés à des résidents permanents ? Si oui, de quelle manière ?

Les résidences secondaires représentent 39 % du parc de logements pour la ville des Sables d'Olonne. Le projet prévoit 40 % de logements sociaux, cela signifie qu'à minima 40 % des logements de cette opération seront des résidences principales. La ville ne dispose pas d'outils réglementaires pour imposer, lors d'une opération privée, la construction de résidences principales.

L'agglomération et la ville des Sables d'Olonne œuvrent pour favoriser la création de logements pour les résidents à l'année. Actuellement, aucun dispositif national n'existe pour accompagner les collectivités dans ce domaine. L'agglomération et la ville, comme d'autres collectivités, ont lancé des dispositifs expérimentaux pour favoriser la transformation de logements vacants et secondaires et touristiques en logements à l'année : louer l'été, réglementation du chargement d'usage.

En complément, la politique de logement abordable engagée par les collectivités, va également permettre de favoriser le logement à l'année : le PLH en cours d'approbation vise un objectif de 50 % de logements sociaux.

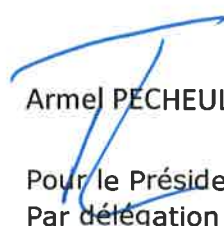
Conformément à l'article 11 de l'arrêté n° DAJ- 2023 – 022 – de Monsieur le Maire des Sables d'Olonne portant ouverture de la présente enquête publique, vous disposez d'un délai de quinze jours pour fournir un mémoire en réponse à ce procès-verbal de synthèse.

Aux Sables d'Olonne, le 19 mai 2023

Le Commissaire Enquêteur,

L'Agglomération des Sables d'Olonne,

Anne-Claire Maugrion


Armel PECHEUL

Pour le Président
Par délégation

