

DÉPARTEMENT DE LA VENDÉE

COMMUNE DES SABLES D'OLONNE

Enquête publique unique portant sur

- l'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC de la Vannerie 1
- la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme
- la cessibilité des terrains nécessaires au projet

du lundi 24 août 2020 au mercredi 23 septembre 2020



CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Claude GRELIER

Commissaire Enquêteur

SOMMAIRE

1	RAPPEL DE L'OPERATION.....	3
1.1	Le contexte.....	3
1.2	Le projet.....	4
2	L'ENQUETE PUBLIQUE.....	5
2.1	Objet de l'enquête	5
2.2	Le contenu du dossier	5
2.3	Déroulement de l'enquête	6
3	AVIS ET OBSERVATIONS RECUEILLIS.....	6
3.1	La déclaration d'utilité publique.....	6
3.2	La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme	7
3.3	La cessibilité des terrains	7
4	CONCLUSIONS ET AVIS	8
4.1	l'utilité publique de la ZAC de la Vannerie 1	8
4.1.1	Eléments positifs	8
4.1.2	Eléments négatifs	8
4.1.3	Conclusion	9
4.1.4	Avis :	9
4.2	la mise en compatibilité du Plan local d'Urbanisme	9
4.3	la cessibilité des terrains	9

1 Rappel de l'opération

1.1 Le contexte

Le projet faisant l'objet de la présente enquête est la ZAC de la Vannerie 1 sur le territoire de la ville des Sables d'Olonne.

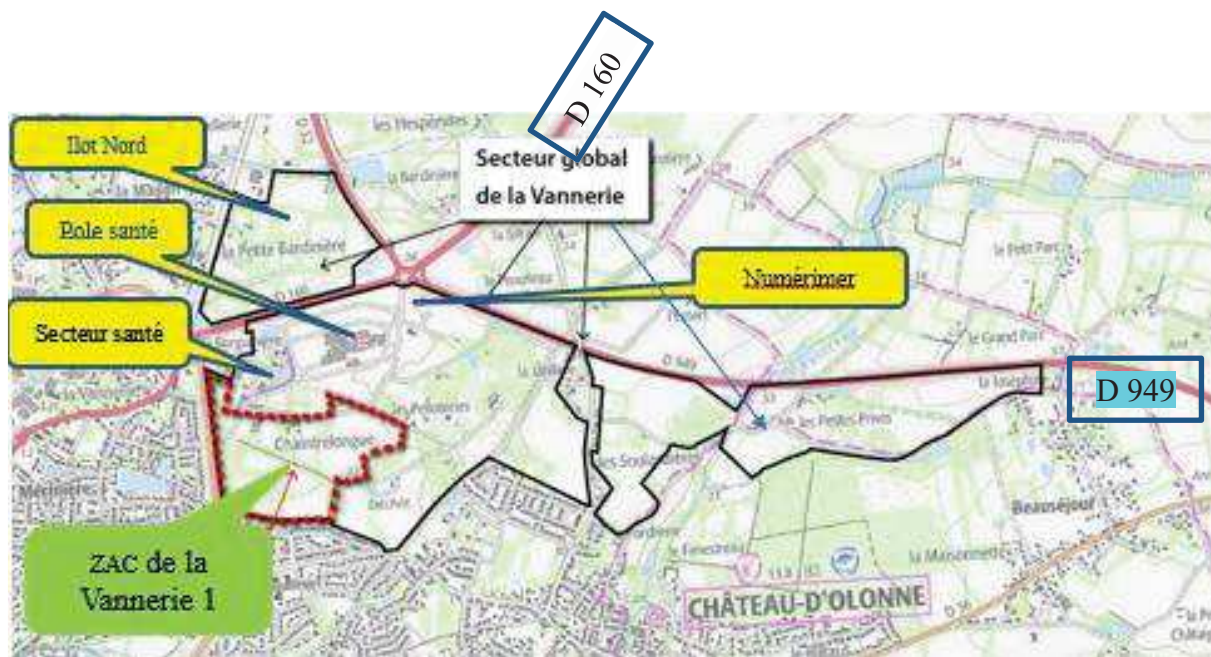
Le maître d'ouvrage de ce projet est Les Sables d'Olonne Agglomération

Cette agglomération comprend la commune des Sables d'Olonne, regroupant depuis le 1^{er} janvier 2019 les 3 communes des Sables d'Olonne, du Château d'Olonne et d'Olonne sur Mer, et les communes de l'Île d'Olonne, Saint-Mathurin, Sainte-Foy et Vairé.

Avec plus de 50 000 habitants, elle constitue un pôle économique de premier plan au niveau du département de la Vendée. Elle connaît une dynamique importante.

La ZAC objet de l'enquête s'inscrit dans l'aménagement global du secteur de la Vannerie, situé à la rencontre de 2 axes routiers structurants :

- La RD 160, route express à 2X 2 voies, qui relie La Roche sur Yon aux Sables d'Olonne, dans le prolongement de l'Autoroute A 87 Angers – Cholet – La Roche sur Yon,
- La RD 949, axe Fontenay le Comte – Luçon – Les Sables d'Olonne qui contourne par le nord de l'agglomération des Sables d'Olonne,



L'aménagement de ce secteur stratégique fait l'objet de réflexions depuis le début des années 2000.

Il figure parmi les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé en 2008, et les documents d'urbanisme des 2 anciennes communes concernées (Olonne sur Mer et le Château d'Olonne) le prennent en compte dans leur PADD, et dans les plans de zonage.

Au fil du temps, des décisions ont été prises par l'Etat : création d'une ZAD sur un périmètre réduit par rapport aux ambitions initiales (131 ha au lieu de 200 ha), autorisation au titre de la loi sur l'eau.

Au cours de la même période, des opérations d'aménagement, notamment le pôle santé, ont été autorisées et réalisées sur le secteur

La ZAC de la Vannerie 1 a été créée en 2016.

Elle a vocation à accueillir des activités commerciales, artisanales, de bureaux, de services et tertiaires sur des parcelles de taille petite ou moyenne.

Une autre zone économique est en cours de développement, le parc d'activités « les Sables d'Olonne SUD » mais il est destiné à des activités industrielles avec des parcelles de taille plus importante.

Sur l'ensemble des autres zones de l'agglomération et en dehors du parc « les Sables Sud » il ne reste en octobre 2010 que 6 900 m² cessibles.

1.2 Le projet

Le projet de la Vannerie 1 s'inscrit dans une dent creuse entre le pôle et le secteur santé au nord et un secteur d'habitation au sud. Il est bordé à l'ouest par le boulevard du Vendée Globe.

La surface totale de la ZAC est de 23, 63 ha.

Les terrains sont occupés par des prairies et des cultures.

Il n'existe sur ces terrains aucune protection réglementaire du patrimoine naturel et paysager, ni de zonage d'inventaire. Les principaux enjeux environnementaux sont concentrés dans le secteur central de la zone, avec des zones humides et des boisements. Ce secteur sera préservé dans le projet d'aménagement.

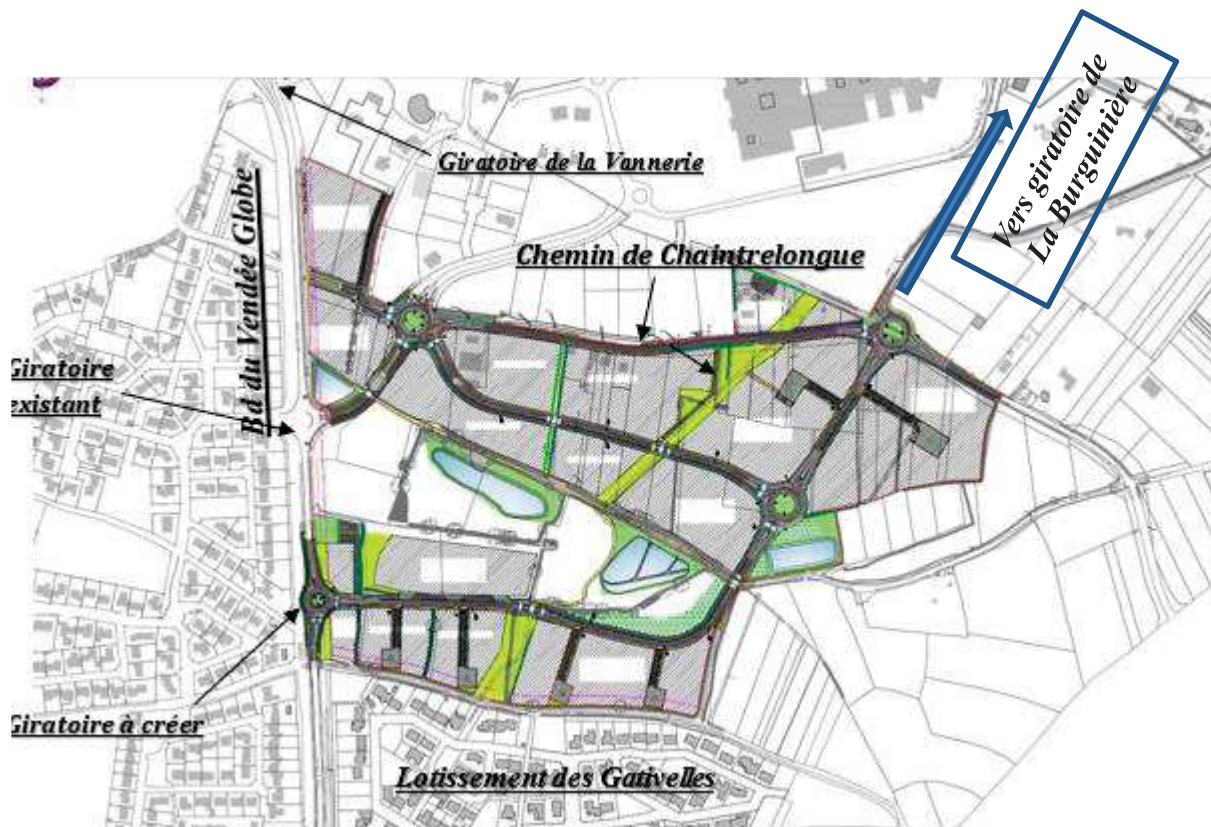
Le projet prévoit l'aménagement de 17 ilots desservis par une voie primaire en boucle et des voies secondaires. La voie principale débouchera sur le boulevard du Vendée par 2 giratoires, l'un existant et l'autre à réaliser.

Un autre accès sera réalisé en dehors de l'opération par une voie au Nord Est de la ZAC débouchant sur le giratoire de la Burguinière, à l'intersection des RD 160 et 949.

Le projet, qui prévoit des liaisons douces, comporte un linéaire de haies important (3421 ml) qui seront protégées dans le PLU

Le coût de l'opération est le suivant :

- Acquisitions foncières : 4 650 000 € HT
- Travaux : : 4 817 000 € HT
- Total : 9 467 000 € HT soit 11 360 400 € TTC



2 L'enquête publique

2.1 Objet de l'enquête

L'enquête unique porte sur :

- l'utilité publique du projet de la ZAC de la Vannerie 1
- la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Olonne sur Mer (commune des Sables d'Olonne).
- la cessibilité des terrains nécessaires au projet..

La déclaration d'utilité emportera mise en compatibilité du PLU par modification

- du zonage des terrains situés dans le périmètre du projet et actuellement classés en zone 2 UA non directement constructible,
- du règlement pour permettre les différents types d'occupation envisagés.
- et de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

La déclaration de cessibilité des terrains permettra à la collectivité d'acquérir, éventuellement par voie d'expropriation, ceux qui ne l'ont pas encore été et qui représentent 3,4 ha.

Une concertation préalable sur le projet a été engagée dès 2009. Elle s'est poursuivie tout au long de la mise au point du projet.

2.2 Le contenu du dossier

Le dossier contenait toutes les pièces requises par les différents codes au titre desquels elle était prescrite :

- Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique pour l'utilité publique et la cessibilité des terrains
- Code de l'urbanisme pour la mise en compatibilité du PLU
- Code de l'environnement pour la procédure

Les avis recueillis avant l'enquête, notamment celui de la MRAe sur le dossier du projet et des PPA sur la partie mise en compatibilité, figuraient dans le dossier, de même que la réponse de l'agglomération à l'avis de la MRAe

2.3 Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du lundi 24 août 2020 au mercredi 23 septembre 2020 2019 inclus, soit pendant 31 jours consécutifs.

La publicité de l'enquête a été réalisée conformément aux dispositions du code de l'environnement et de l'arrêté préfectoral portant ouverture de l'enquête.

J'ai tenu 5 permanences dans 2 lieux d'enquête (hôtel de ville des Sables d'Olonne et mairie annexe de La Jarrie à Olonne sur Mer).

Le public a pu consulter le dossier aux heures habituelles d'ouverture, sous sa forme papier et sous forme électronique à l'aide d'un ordinateur mis à disposition dans les lieux d'enquête, avec un lien renvoyant sur le site de la Préfecture qui hébergeait la version numérique du dossier . Ce site était également accessible 24 heures sur 24 pendant toute la durée de l'enquête.

Le public pouvait formuler ses observations et propositions sur les registres papier déposés dans les lieux d'enquête, par courrier postal ou par voie électronique sur une adresse dédiée de la Préfecture.

L'enquête a donné lieu à 25 interventions du public.

La remise du procès-verbal de synthèse au maître d'ouvrage et sa réponse n'appelle pas de remarques particulières.

Je considère que l'enquête s'est donc déroulée dans les formes réglementaires.

3 Avis et observations recueillis

Les recommandations, avis et observations sur le dossier recueillis avant l'enquête, les observations du public formulées pendant l'enquête ainsi que les réponses apportées par l'agglomération ont été présentés dans le rapport d'enquête, objet d'un document séparé.

Dans la présente partie, il n'est présenté qu'une synthèse des observations qui me paraissent les plus importantes, en fonction des différents champs de l'enquête publique.

3.1 La déclaration d'utilité publique

La MRAe recommande que le projet soit analysé à l'échelle de l'ensemble du secteur de la Vannerie

Un certain nombre d'observations portent sur la justification de l'opération au regard des besoins exprimés.

Beaucoup d'intervenants s'inquiètent de l'accroissement des difficultés de circulation sur le boulevard du Vendée Globe et sur le carrefour giratoire de la Vannerie.

D'autres redoutent un accroissement du trafic empruntant les voies de circulation desservant leur quartier et demandent que des mesures soient prises pour éviter cette situation.

La destruction de milieux naturels (zones humides, boisements, haies ...) est également évoquée, ainsi que l'augmentation des nuisances sonores et visuelles.

Réponse de l'agglomération.

Les études, commencées dans les années 2000 ont d'abord porté sur l'ensemble du secteur de la Vannerie pour aboutir à des décisions globales (création de ZAD, autorisation loi sur l'eau) puis elles ont été déclinées au niveau de chacune des tranches opérationnelles.

Les besoins pour des terrains aménagés destinés à accueillir des activités telles que celles prévues dans le projet existent, alors que la surface disponible en octobre 2020 sur l'ensemble des zones situées sur la ville des Sables n'est que 6 900 m².

La précision apportée par l'agglomération concernant la réalisation simultanée à celle de la ZAC d'un débouché sur le giratoire de la Burguinière me paraît de nature à limiter, voire solutionner, les problèmes de circulation évoqués par les riverains.

Les espaces naturels détruits seront intégralement compensés.

La concertation va être poursuivie avec les riverains, notamment à l'occasion de l'élaboration du cahier des prescriptions et recommandations architecturales, urbaines et paysagères.

Analyse du commissaire enquêteur

Je considère que les réponses apportées par Les Sables d'Olonne Agglomération aux principales observations sont précises et adaptées.

3.2 La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme

Les observations formulées par la seule ville des Sables d'Olonne vont être prises en compte

3.3 La cessibilité des terrains

Aucune observation n'a été formulée sur ce champ de l'enquête publique

4 Conclusions et avis

4.1 L'utilité publique de la ZAC de la Vannerie 1

4.1.1 Eléments positifs

Le projet s'inscrit dans le cadre de l'aménagement plus global d'un secteur stratégique situé à l'entrée de l'agglomération des Sables d'Olonne et qui figure dans les documents stratégiques et de planification depuis 2007. La vocation des terrains concernés par le projet à accueillir des activités économiques était donc connue depuis de nombreuses années.

Il se situe dans un environnement déjà occupé par des activités (pôle santé, secteur santé, Numérimex).

Il permettra, comme il se doit, à une agglomération de plus de 50 000 habitants de pouvoir offrir des terrains aux entreprises ou sociétés qui voudraient venir s'implanter, se délocaliser ou s'étendre sur le territoire,

Destiné à accueillir des activités commerciales, artisanales, de bureaux, de services et tertiaires sur des parcelles de taille petite ou moyenne, le projet ne vient pas en concurrence avec l'autre secteur d'activité en cours de développement sur le territoire, à savoir le parc « les Sables d'Olonne Sud » puisque celui offre des terrains de grande surface à vocation industrielle.

Le projet répond à une forte demande de terrains à vocation économique, alors que, sur le territoire de la ville, la surface disponible actuellement à la vente (hors parc « les Sables d'Olonne Sud) est seulement de 6 900 m².

En ce qui concerne l'environnement naturel, aucun secteur protégé ne sera impacté. 400 m² de zones humides le seront mais elles seront intégralement compensées. De même, toutes les haies et boisements détruits seront compensés.

4.1.2 Eléments négatifs

Le projet va conduire à la perte de terrains agricoles, composés de prairies et de terres cultivées même si la vocation agricole de ces terrains, dont une grande partie a déjà été acquise par la collectivité, est de moins en moins tangible.

La réalisation de la ZAC contribuera à un léger accroissement du trafic, et donc du bruit sur le boulevard du Vendée Globe. Cependant la réalisation d'une liaison vers le giratoire de la Burguinière permettra d'en limiter les effets en permettant une liaison entre le boulevard du Vendée Globe et ce giratoire en évitant le giratoire de la Vannerie. Par ailleurs, comme le souligne l'ARS, les niveaux de bruit réglementaires seront respectés.

Il modifiera l'environnement visuel des habitants des lotissements voisins. Le cahier des prescriptions/recommandations architecturales, paysagères et environnementales qui sera élaboré par la suite dans le cadre du cahier des charges pour le dossier de réalisation de la ZAC pourra apporter des réponses

4.1.3 Conclusion

En conclusion, il m'apparaît que les éléments positifs l'emportent sur les éléments négatifs.

4.1.4 Avis :

J'émet donc un avis favorable à la déclaration d'utilité publique du projet de la ZAC de la Vannerie 1.

4.2 la mise en compatibilité du Plan local d'Urbanisme

La mise en compatibilité du PLU porte sur des modifications qui s'avèrent nécessaires pour que les futures constructions puissent être autorisées dans la ZAC. La décision sur ce dossier est donc directement liée à celle sur l'utilité publique de la ZAC.

Avis

En conséquence, j'émet un avis favorable à la mise en compatibilité du PLU d'Olonne sur Mer (commune des Sables d'Olonne).

4.3 la cessibilité des terrains

De la même façon, la décision sur la cessibilité des terrains découle de la déclaration d'utilité publique

Avis

J'émet donc un avis favorable à la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation du projet de la ZAC de la Vannerie 1.

Fait le 28 octobre 2020

Le commissaire enquêteur



Claude GRELIER