

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Relative

au projet de l'Îlot Nord de la Vannerie, situé sur le territoire de la commune des Sables d'Olonne

du 12 septembre au 11 octobre 2019



RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE / 2° PARTIE

CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Arnold Schwerdorffer, commissaire enquêteur

Arrêté préfectoral n° 19-DRCTAJ/1423 du 6 août 2019.
Désignation TA n° E19000082 / 44 du 3 mai 2019

SOMMAIRE

1	<i>Cadre de l'enquête</i>	3
1.1	Cadre général	3
1.2	Rappel du projet	4
1.2.1	Présentation sommaire du projet d'aménagement	4
1.2.2	Éléments essentiels de la démarche ERC	5
1.2.3	Mise en compatibilité du PLU d'Olonne-sur-Mer	5
1.2.4	Cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation du projet	5
2	<i>A+vis émis en amont de l'enquête</i>	5
2.1	Courriers des services de l'Etat	5
2.2	Avis de la MRAe (points essentiels)	6
2.3	Autres avis émis en amont de l'enquête	7
2.4	Conclusion sur les avis émis en amont de l'enquête	7
3	<i>Bilan de l'enquête et interventions du public</i>	7
3.1	Bilan général	7
3.2	<i>Bilan par thème des interventions du public</i>	8
3.3	Interventions du public	8
3.3.1	Interventions en lien avec la DUP du projet d'aménagement	8
3.3.2	Interventions en lien avec la mise en compatibilité du PLU	9
3.3.3	Interventions en lien avec la cessibilité des terrains	9
4	<i>Conclusion générale</i>	9
5	<i>Avis sur la demande de DUP</i>	11
6	<i>Avis sur le projet de mise en compatibilité du PLU</i>	13
7	<i>Avis sur la cessibilité des terrains</i>	13
8	<i>Avis sur le permis d'aménager</i>	14

1 Cadre de l'enquête

1.1 Cadre général

La Communauté de communes des Olonnes, donnant suite à une réflexion prospective, stratégique et participative, a validé en avril 2007 une charte définissant les orientations stratégiques, dont la suivante : « Renforcer l'attractivité et le rayonnement des Olonnes et promouvoir de nouvelles dynamiques économiques en proposant une offre foncière attractive et pertinente pour les entreprises : parcs du Vendéopôle et de la Vannerie qui sont des locomotives pour le développement du territoire. » Cette charte a depuis été reprise par Les Sables d'Olonne Agglomération.

Le projet global de la Vannerie a été reconnu par le SCoT approuvé en 2008 et a fait l'objet d'une autorisation au titre de la Loi sur l'eau en décembre 2014. Il répond à trois objectifs :

- favoriser plusieurs pôles de compétences sur des filières et activités à fort potentiel de développement, telles que les activités liées au développement durable,
- doter l'agglomération de formations d'enseignement supérieur, de filières spécialisées et de structures de recherche dans les technologies et le tertiaire supérieur,
- développer l'économie résidentielle, notamment dans les activités de loisir, culturelles et de services.

Dans ce cadre, deux Zones d'Aménagement Différé (ZAD) dites de la Vannerie ont été créées par arrêtés préfectoraux du 30 octobre 2007 et du 30 janvier 2008. Sur le plan ci-après est représenté le secteur global. Seul le secteur santé est aménagé et l'îlot Nord a été identifié comme pôle à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif de dimension communautaire ou supra-communautaire.



Par délibération du 6 juillet 2018, confirmée par la délibération du 31 janvier 2019, il a été décidé de solliciter l'ouverture d'une enquête publique portant initialement sur :

- l'utilité publique du projet d'aménagement de l'îlot Nord du site de la Vannerie,
- la mise en compatibilité du PLU d'Olonne-sur-Mer / commune des Sables d'Olonne,
- la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation du projet (enquête parcellaire).

En mai 2019 il a été décidé, d'ajouter à ces objets la demande de permis d'aménager.

1.2 Rappel du projet

1.2.1 Présentation sommaire du projet d'aménagement

Le projet d'aménagement de l'îlot Nord se présente comme indiqué sur le plan ci-après.



Ce projet consiste en l'aménagement de l'espace inclus dans le périmètre de la DUP, dans la perspective d'y réaliser six îlots destinés à accueillir des infrastructures. Il s'organise comme suit :

- la création de trois accès en lien avec les RD 760 (av Ch De Gaulle), RD 160 et RD 32,
- un plan de composition en boucle (réseau principal) qui permet de relier les trois accès au site et qui délimite les six îlots,
- un réseau interne de liaisons douces qui relie les îlots entre eux.

Le projet prévoit l'aménagement de 2400 places de stationnement, dont 400 places de mutualisation avec les places existantes du pôle "santé". L'urbanisation de l'îlot D est prévue en deux temps : d'abord la réalisation d'une salle d'événementiels sportifs et des équipements qui l'accompagnent, puis la réalisation des autres équipements, dont une salle d'événementiels culturels.

1.2.2 Eléments essentiels de la démarche ERC

La principale mesure d'évitement a été de porter une attention particulière à la conception du projet à partir des éléments naturellement présents, afin de permettre la préservation des espaces biologiques et des espèces associées et, au-delà, une bonne intégration paysagère du projet. Ainsi le projet d'îlot Nord préserve notamment :

- 85% des haies existantes soit 2450 m,
- 77 % des boisements existants soit 12 400 m²,
- 97 % de la zone humide existante, soit 3,1 ha, et trois mares,
- l'ensemble des habitats d'espèces protégées.

En outre, l'espace naturel au sud est préservé et valorisé et la création d'espaces verts en frange de zone humide permettra de ménager une zone de transition entre le milieu urbain et le milieu naturel, ce qui représente 3ha.

A total, le coût des mesures de compensation, d'accompagnement et de suivi sur 10 ans s'élève à environ 820 000 €, pour un total des dépenses prévisionnelles d'environ 10 M€. Ces mesures portent sur la gestion des eaux pluviales, la création des bassins de rétention et des actions en faveur du milieu naturel, notamment la restauration de la zone humide.

1.2.3 Mise en compatibilité du PLU d'Olonne-sur-Mer

La mise en compatibilité du PLU consiste en une modification du zonage de l'emprise de la DUP, quelques modifications du règlement et une actualisation de l'OPA de l'îlot Nord.

Le zonage identifie :

- des secteurs 1AUC ouverts à l'urbanisation : 21,60 ha,
- des secteurs 1AUcco correspondant à des secteurs à protéger : 7,70 ha, dont 3,19 ha de zone humide protégée et 1,04 ha d'EBC (Espaces Boisés Classés),
- un secteur N de 0,44 ha conservé.
- 2130 m de linéaire de haies répertoriées, ce qui traduit une augmentation de 440m.

Les modifications du règlement sont d'ordre technique et l'actualisation de l'OAP prend en compte les résultats de l'évaluation environnementale.

1.2.4 Cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation du projet

Le nombre de propriétaires ayant fait l'objet de la procédure de notification s'élève à 17. Seuls deux propriétaires n'ont pas retourné d'accusé de réception au courrier qui leur a été envoyé. Ils ont cependant pu être contactés et ont fourni une attestation de réception.

2 A+vis émis en amont de l'enquête

2.1 Courriers des services de l'Etat

Ont été recueillis les courriers suivants émanant de services de l'Etat :

- Arrêté de la Direction Régionale des Affaires Culturelles fixant les dispositions à prendre pour ce qui concerne le diagnostic archéologique.

- Evaluation sommaire de la Direction Régionale des Finances publiques portant sur les acquisitions nécessaires à la réalisation du projet dont le montant total arrondi s'élève à 1 470 000 €.
- Courrier de l'Agence régionale de la santé qui souligne notamment que, compte tenu des mesures d'évitement, les nuisances sonores ne seront perceptibles qu'au sein de la zone et se limiteront à celles de la circulation.

2.2 Avis de la MRAe (points essentiels)

Dans sa conclusion, la MRAe souligne au titre des points positifs une évaluation environnementale qui est dans l'ensemble assez bien structurée et l'attention portée au maintien des continuités écologiques et d'aménités paysagères.

En revanche elle considère qu'il y a lieu d'approfondir la question des impacts du stationnement avec la préoccupation de la gestion de l'espace. De plus elle recommande de réexaminer la nécessité du défrichement de 3700 m² et d'apporter des précisions sur les mesures compensatoires envisagées. Enfin elle souligne l'insuffisance du dossier concernant l'établissement des compensations agricoles. Au regard des éléments apportés par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, j'ai jugé utile d'évoquer ces trois points dans le procès-verbal de synthèse.

Sur le défrichement le maître d'ouvrage n'a pas apporté d'éléments nouveaux par rapport à ceux présentés dans son mémoire en réponse à l'avis de la MRAe. Surtout il y a lieu de considérer que le Centre régional de la propriété forestière a émis un avis favorable, considérant que la surface de boisement est peu importante est préservée à 77 %.

Concernant les compensations agricoles, à ma demande le maître d'ouvrage a fait un bref point de situation sur le travail entrepris en liaison la Chambre d'Agriculture des Pays de la Loire. Il y a lieu de considérer que la réflexion est désormais achevée et que le travail est en cours de finalisation. Le montant de la compensation agricole est estimé à environ 110 000 €. Cette somme sera destinée à mettre en œuvre des actions visant à renforcer l'agriculture sur le territoire. Elles sont en cours de définition par la Chambre d'Agriculture.

S'agissant enfin de la question des espaces dédiées au stationnement, dans sa réponse au procès-verbal de synthèse le maître d'ouvrage a apporté des précisions par rapport à son mémoire en réponse à l'avis de la MRAe. Elles portent sur la démarche pour satisfaire les besoins en stationnement tout en intégrant la nécessité d'une maîtrise de la consommation des espaces correspondants, notamment par la réalisation à terme d'un parking silo.

L'échelonnement qu'il présente est le suivant :

- dans un premier temps, réaliser des stationnements aériens au fur et à mesure des besoins,
- dans un second temps mettre en œuvre un parking silo et valoriser le foncier libéré des stationnements aériens.

Il apparaît que cette démarche vise à concilier les contraintes de coût et celles inhérentes à une gestion de l'espace appelée à devenir rapidement de plus en plus exigeante. Elle présente cependant le risque de reports successifs de la réalisation d'un parking silo et, *in fine*, de son abandon. C'est pourquoi j'estime qu'il serait souhaitable que cette question soit abordée dans l'arrêté de DUP, en concertation avec le maître d'ouvrage.

2.3 Autres avis émis en amont de l'enquête

Le tableau ci-après récapitule les autres avis recueillis en amont de l'enquête.

Organisme	Avis émis	Remarques formulées
INAO	Sans avis	Aucune remarque à formuler
Chambre d'agriculture	Sans avis	- Questions posées : a) Sur le secteur de 12 ha de zone humide quel sera l'entretien ? b) une valorisation agricole y est-elle prévue? - Demande de retravailler l'organisation du projet afin qu'il soit moins consommateur en espace, en particulier sur les places de stationnement.
Centre Régional de la propriété forestière	Favorable	Le projet concerne une faible surface de boisement qui sera préservée à 77 %.
Les Sables d'Olonne	Favorable	L'opération permettra de répondre aux besoins d'une population croissante.

Au vu de ce tableau on constate que la Chambre d'Agriculture est la seule à présenter des interrogations ou demandes. Celles-ci se recourent avec les remarques et recommandations faites par la MRAe (Cf. § supra), à l'exception de celle sur l'entretien de la zone humide mais qui relève de la mise en œuvre du projet.

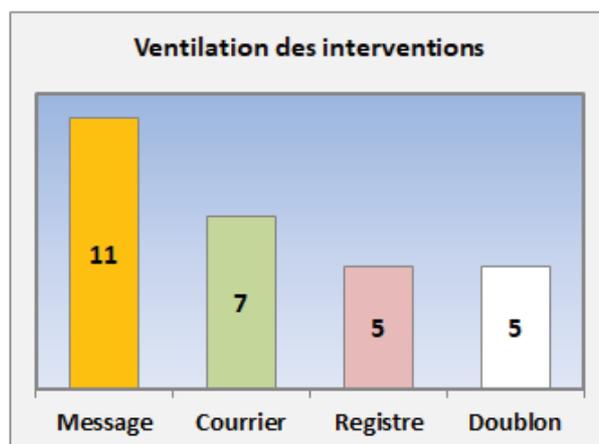
2.4 Conclusion sur les avis émis en amont de l'enquête

Il y a lieu de retenir que la problématique majeure qui se dégage des avis émis en amont de l'enquête est celle de la gestion de l'espace naturel et agricole. Cette question est majeure parce que le projet s'inscrit dans le temps long et que l'avenir est marqué par la certitude que les contraintes dans ce domaine seront de plus en plus prégnantes. Elles doivent donc dès à présent être prises en compte à leur juste niveau et avec détermination.

3 Bilan de l'enquête et interventions du public

3.1 Bilan général

L'enquête s'est déroulée dans bonnes conditions matérielles et n'a donné lieu à aucun incident. Les six permanences se sont avérées suffisantes. N'ont été recueillies que 23 interventions sans compter les doublons. Leur ventilation est présentée ci-après.



En volume cette participation est faible. Il y cependant lieu de souligner que, dans une large proportion, ces interventions étaient "consistantes". Quant à la participation aux permanences elle est également très faible. Il s'agissait quasi exclusivement de personnes qui sont intervenues ultérieurement par message ou par courrier. Au total on peut considérer qu'à part quelques "initiés" le projet n'a guère suscité l'intérêt du public, notamment des riverains du projet en dépit d'un affichage conséquent.

3.2 Bilan par thème des interventions du public

Il convient tout d'abord de souligner qu'aucune intervention recueillie n'apporte un soutien, même conditionnel, au projet. On s'inscrit donc dans une logique d'opposition dont il est rendu compte à partir des thèmes suivants :

- **Utilité des équipements prévus** : sont-ils nécessaires et sont-ils au bon endroit ?
- **Finances** : quel est le coût du projet et quelles sont ses incidences sur le budget de la collectivité ?
- **Impact sur l'environnement naturel** : est-il acceptable et fait-on pour le mieux ?
- **Autres impacts** : quelles nuisances pour les habitants ?

Est ajouté un **thème « Divers »** portant notamment sur des aspects réglementaires et politiques qui, abordés par le public, ont une dimension significative dans le cadre de la présente enquête. Figurent également dans ce tableau les interventions correspondant à la mise en compatibilité du PLU et à l'enquête parcellaire.

Thème	Déclinaisons	Occurrence
Utilité des équipements prévus	Pertinence des équipements	10
	Solutions alternatives	11
Finances	Coût du projet	6
	Budget des collectivités	7
Impact sur l'environnement naturel	Impact sur le milieu naturel	13
	Gestion de l'espace	3
Autres impacts	Impact sur pôle santé	3
	Impact sur la circulation	4
Divers	Réglementation	5
	Politique	4
	Enquête publique	1
PLU	PLU	3
Parcellaire	Parcellaire	5

3.3 Interventions du public

3.3.1 Interventions en lien avec la DUP du projet d'aménagement

L'étude des interventions du public met en évidence une focalisation des remarques portant sur les deux équipements majeurs mentionnés dans le dossier : l'équipement d'événementiels sportifs et l'équipement d'événementiels culturels. Il s'agit d'une

information intéressante dont il conviendra de tenir compte dans l'avenir. Cependant ces deux équipements ne sont pas l'objet du projet d'aménagement soumis à l'enquête publique. Sur celui-ci les remarques portent sur les nuisances et surtout sur les incidences environnementales.

Des interventions soutiennent que le projet n'est pas compatible avec le pôle santé en raison des nuisances sonores. Sur ce point Agence régionale de la santé considère que les nuisances sonores ne seront perceptibles qu'au sein de la zone et se limiteront à celles dues à la circulation. L'autre nuisance évoquée concerne les incidences du projet sur la circulation dans l'environnement du projet. Une étude menée par le bureau Egis Mobilité fait apparaître à horizon 2030 une augmentation de 7% du trafic sur le giratoire de la Vannerie. En outre, dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse le maître d'ouvrage souligne que le type d'activité des équipements culturels et sportifs ne génère pas de trafic significatif aux heures de pointe.

Les remarques du public sur les impacts sur le milieu naturel s'expriment soit en termes généraux qui traduisent une opposition à toute forme d'artificialisation du sol, soit de façon plus ciblée en faisant référence au milieu correspondant au périmètre de la DUP, notamment à la zone humide et aux éléments en lien avec la biodiversité mentionnés dans les PLU : le corridor de continuité écologique vers le ruisseaux des Hespérides, les haies, les espaces boisés. Un point retient tout particulièrement l'attention. Il s'agit de l'espace qu'il est prévu de consacrer au stationnement qui représente la moitié des surfaces à urbaniser. Les interventions sur ce point font écho à la recommandation faite par la MRAe concernant la gestion de l'espace et soulignent le caractère crucial de cette thématique.

3.3.2 Interventions en lien avec la mise en compatibilité du PLU

La ville des Sables d'Olonne a formulé des demandes de modification du règlement à caractère technique qui seront à traiter dans le cadre de la finalisation de la mise en compatibilité du PLU. En outre une demande de modification du zonage de parcelles situées en dehors du périmètre de la DUP ne peut recevoir une suite favorable en raison de la réglementation. On note enfin une critique de la modification apportée à l'OAP de l'îlot nord. Or comme le souligne le maître d'ouvrage, cette modification s'inscrit dans une démarche logique qui prend en compte les résultats de l'évaluation environnementale.

3.3.3 Interventions en lien avec la cessibilité des terrains

Les remarques portant sur la valeur des biens expropriés ne relèvent pas de la compétence du maître d'ouvrage, mais de France Domaine qui, dans ce domaine, applique évidemment la réglementation.

4 Conclusion générale

Un projet stratégique majeur validé en 2007 et intégré dans les documents de planification de l'urbanisme.

La ZAD de la Vannerie a été reconnue en 2008 par le SCoT et a fait l'objet en décembre 2014 d'une autorisation au titre de la Loi sur l'eau. Elle a pour vocation de constituer une limite d'urbanisation à long terme au sud de la voie de contournement de l'agglomération, sous forme de pôles fonctionnels, dont le pôle santé déjà réalisé. D'une superficie de 23 ha

l'îlot Nord est identifié comme pôle à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif de dimension communautaire ou supra-communautaire, dont un équipement sportif d'événementiels et un équipement culturel d'événementiels. Il s'inscrit donc dans la démarche stratégique arrêtée par la collectivité voici plus de 10 ans et régulièrement réaffirmée. Le choix du site s'est fait notamment au regard :

- de la situation centrale du site sur le territoire des Sables d'Olonne Agglomération,
- des liens directs du site avec les voies structurantes qui desservent le territoire,
- de la possibilité de constituer une offre de stationnement en entrée d'agglomération,
- de la capacité d'accueil de l'îlot Nord,
- de l'intérêt environnemental et paysager du site,
- d'éviter un surcroît de véhicules à l'intérieur de la ville.

Un projet d'urbanisme ambitieux conçu avec la volonté d'une intégration réussie dans son environnement naturel et le paysage.

Comme cela apparaît sur le schéma d'aménagement, seule la moitié de la surface de l'îlot Nord sera urbanisée. Les éléments les plus sensibles seront préservés, voire confortés : la vaste zone humide de 3,2 ha, les mares, le corridor de continuité écologique vers le ruisseau des Hespérides... Les haies détruites donneront lieu à compensation sous forme de protection, de sorte le linéaire de haies protégées sera sensiblement augmenté. Il est certes prévu de défricher 3800 m² de boisement, mais globalement 77% des boisements existants seront préservés et en partie (1,04 ha) identifiés en Espace Boisés Classés. Ce point n'a pas suscité de réserve du Centre régional de la propriété forestière. Pour un projet d'urbanisme de cette ampleur, le bilan apparaît très acceptable. D'ailleurs, dans la conclusion de son avis la MRAe souligne l'attention portée au maintien des continuités écologiques et d'aménités paysagères.

Un projet qui a peu mobilisé le public pendant l'enquête, n'a recueilli aucun soutien même conditionnel et a donné lieu à une opposition diffuse car peu centrée sur l'objet de l'enquête.

Le faible volume d'interventions recueillies au cours de l'enquête témoigne du peu d'intérêt suscité par le projet auprès du public, notamment des personnes habitant dans l'environnement immédiat de l'îlot Nord. Parmi les interventions recueillies, aucune n'apporte un soutien même conditionnel au projet. Quant aux oppositions elles se sont surtout focalisées sur les équipements sportifs et culturels d'événementiels qui ne sont pas l'objet de l'enquête. Sur les aspects environnementaux elles se sont exprimées le plus souvent dans des termes généraux. A noter aussi quelques interventions à teneur politique qui demandent soit de renoncer au projet, soit de différer les décisions au-delà des prochaines échéances électorales.

Une gestion des surfaces dédiées au stationnement à inscrire dans le long terme

Dans son avis la MRAe, faisant le constat que la moitié des surfaces urbanisables sera dédiée au stationnement, recommande d'approfondir cette question avec plusieurs préoccupations dont la plus essentielle est la gestion économe de l'espace. Ce point a été souvent évoqué dans les interventions du public. Il est crucial car la gestion de l'espace est appelée à devenir rapidement de plus en plus contraignante.

Dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse, le maître d'ouvrage apporte des précisions sur sa démarche qui consiste à mettre en œuvre un parking silo, à un horizon non précisé, pour valoriser le foncier libéré des stationnements. Cet engagement mériterait d'être précisé dans l'arrêté de DUP, en liaison avec le porteur de projet.

Un aménagement du site qui n'appelle pas de critique, notamment pour ce qui concerne l'incidence du projet sur le pôle santé et sur la circulation environnante.

L'îlot Nord sera sans incidence sur le pôle santé, comme le souligne dans son avis l'Agence régionale de la Santé.

L'agencement général du site fait apparaître des îlots bien séparés les uns des autres et raccordés entre eux par un réseau de liaisons internes doublé de liaisons douces. Le seul point critique porte sur l'incidence du projet sur la circulation dans l'environnement du site. Compte tenu des accès prévus, la simulation à horizon 2030 fait apparaître un accroissement du trafic de l'ordre de 7 %, ce qui paraît acceptable, d'autant que les équipements culturels et sportifs ne sont pas susceptibles de générer un trafic significatif aux heures de pointe.

Des mesures compensatoires agricoles définies en liaison avec la Chambre d'agriculture

Le projet d'aménagement est concerné par la réalisation d'une étude préalable en application du principe ERC appliqué à l'agriculture par la Loi sur l'agriculture de 2014 et le décret n° 2016-1190 du 31 août 2016. Cette étude a été confiée à la Chambre d'Agriculture des Pays de la Loire. Les éléments correspondants ont été évoqués par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse au procès-verbal et rappelés dans le rapport du commissaire enquêteur. En cours de finalisation ils seront déposés aux services de l'Etat.

Une mise en compatibilité du PLU d'Olonne-sur-Mer qui n'appelle pas de remarque

Le projet de mise en compatibilité du PLU vise à adosser la réalisation de l'aménagement de l'îlot Nord au document de planification de l'urbanisme en vigueur. On retient de l'enquête une remarque remettant en cause l'actualisation de l'AOP correspondante. En fait cette actualisation s'inscrit dans l'ordre des choses, dans la mesure où elle prend en compte les résultats de l'évaluation environnementale.

Une enquête parcellaire qui n'appelle pas de remarque

Conformément à la réglementation, l'enquête parcellaire n'a porté que sur des terrains inclus dans le périmètre de la DUP. En outre elle a permis de procéder à la notification à la totalité des propriétaires concernés de l'avis de dépôt de dossier en mairie.

5 Avis sur la demande de DUP

Il y a lieu de retenir au titre des points positifs au regard de l'utilité publique que le projet d'aménagement de l'îlot Nord :

- appartient au projet global de la Vannerie, qui est un projet d'urbanisme majeur porté par la communauté de communes depuis 2007, reconnu dans les documents de planification de l'urbanisme et ayant fait l'objet d'une autorisation au titre de la Loi sur l'eau,

- est destiné à accueillir des équipements publics ou d'intérêt communautaire et extra-communautaire,
- prend en compte par conception (mesures d'évitement) les contraintes inhérentes à l'espace naturel qu'il occupe, ce qui se traduit par le choix exigeant de n'urbaniser que la moitié de l'emprise et par des mesures compensatoires environnementales qui paraissent être au juste niveau,
- sera sans incidence, notamment acoustique, sur le pôle santé,
- aura une incidence limitée sur la circulation environnante, d'autant que les équipements sportifs et culturels ne généreront pas de trafic aux heures de pointe.
- retient des compensations agricoles définies en liaison avec la Chambre d'Agriculture.

Au titre des points négatifs, il y a lieu de retenir :

- l'absence d'intervention du public apportant un soutien même conditionnel au projet,
- une opposition à l'implantation d'équipements sportifs et culturels d'événementiels, bien que ceux-ci ne soient pas l'objet de l'enquête,
- une opposition au projet d'aménagement centré principalement sur des aspects environnementaux et la consommation d'espace agricole et naturel,
- des surfaces dédiées au stationnement qui représentent la moitié du potentiel urbanisable de l'îlot Nord, alors que les orientations en matière de gestion de l'espace sont appelées à devenir de plus en plus contraignantes.

Sur le fondement de ces éléments, j'estime qu'au regard de l'utilité publique du projet d'aménagement de l'îlot Nord les points positifs sont plus déterminants que les points négatifs. C'est pourquoi :

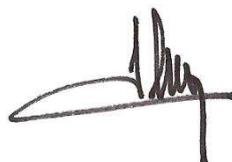
J'émet un avis favorable à la demande de déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de l'îlot Nord de la Vannerie, situé sur le territoire des Sables d'Olonne.

En outre, considérant que la gestion de l'espace relève désormais, et à plus forte raison à long terme, de l'utilité publique des projets d'urbanisation, j'assortis cet avis de la réserve suivante :

En vue de sa prise en compte dans l'arrêté de DUP, définir dans une perspective de long terme, en liaison avec le maître d'ouvrage et sur la base de la démarche générale qu'il retient, une stratégie visant à substituer une part importante du stationnement aérien tel qu'il est prévu, par une (ou d'autres) forme(s) de stationnement moins consommatrice(s) d'espace.

Montaigu-Vendée le 12 novembre 2019

Arnold Schwerdorffer
commissaire enquêteur



6 Avis sur le projet de mise en compatibilité du PLU

Le projet de mise en compatibilité du PLU s'inscrit strictement dans des modifications nécessaires et suffisantes à la réalisation du projet d'aménagement :

- modification du règlement graphique et écrit limitée à l'emprise du projet,
- modification de Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) de l'îlot Nord limitée à la prise en compte des résultats de l'évaluation environnementale.

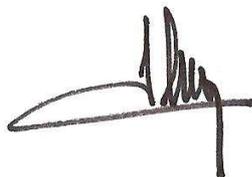
C'est pourquoi :

J'émet un avis favorable au projet de mise en compatibilité du PLU d'Olonne-sur-Mer / commune des Sables d'Olonne.

Cet avis n'est assorti d'aucune réserve.

Montaigu-Vendée le 12 novembre 2019

Arnold Schwerdorffer
commissaire enquêteur



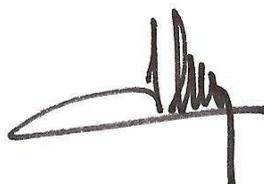
7 Avis sur la cessibilité des terrains

Conformément à la réglementation l'enquête parcellaire n'a porté que sur des terrains situés à l'intérieur du périmètre de la DUP. De plus la procédure de notification a été respectée dans sa forme comme dans les délais et la totalité des propriétaires concernés ont accusé réception du courrier de notification.

C'est pourquoi j'estime que **l'enquête parcellaire n'appelle aucune remarque.**

Montaigu-Vendée le 12 novembre 2019

Arnold Schwerdorffer
commissaire enquêteur



8 Avis sur le permis d'aménager

Le programme des travaux sur l'espace correspondant à l'îlot nord intègre la viabilisation sous tous ses aspects de l'espace correspondant, ainsi que les mesures paysagères et de compensation des impacts sur les zones humides, ce qui est un élément essentiel de la cohérence du projet objet de la demande de DUP.

C'est pourquoi, sur le fondement des éléments sur lesquels j'ai motivé mon avis sur la demande de DUP :

j'émet un avis favorable à la demande de permis d'aménager de l'îlot Nord de la Vannerie situé sur le territoire des Sables d'Olonne.

Cet avis n'est assorti d'aucune réserve.

Montaigu-Vendée le 12 novembre 2019

Arnold Schwerdorffer
commissaire enquêteur

