



*Liberté • Égalité • Fraternité*

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA VENDÉE

**DIRECTION  
DÉPARTEMENTALE DES  
TERRITOIRES ET DE LA MER  
DE LA VENDÉE**

Service Urbanisme et  
Aménagement  
Unité Planification Urbaine

# Projet d'aménagement de la ZAC de La Vannerie 1 et mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) d'Olonne-sur-Mer, commune des Sables d'Olonne

Réunion du 16 janvier 2020 des personnes publiques associées concernant la mise en  
compatibilité du PLU d'Olonne-sur-Mer, commune des Sables d'Olonne

Le 16 janvier 2020, à partir de 10h30, s'est tenue à la direction départementale et des territoires et de la mer (DDTM) une réunion d'examen conjoint concernant la mise en compatibilité du PLU d'Olonne-sur-Mer, commune des Sables d'Olonne.

Assistaient à cette réunion :

Monsieur Armel Pécheul	Vice-Président, Les Sables d'Olonne Agglomération
Madame Gwenaëlle Corriou	Aménagement, Les Sables d'Olonne Agglomération
Monsieur Loïc Behin	Aménagement, Les Sables d'Olonne Agglomération
Monsieur Gwenn Boulzennec	Bureau d'études Futur Proche
Madame Elsie Guignard	Chambre d'agriculture
Monsieur Erwan Audran	Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Etaient excusés :

- Conseil départemental
- Direction générale des finances publiques
- Agence régionale de santé
- Chambre des métiers et de l'artisanat
- Chambre de commerce et d'industrie
- Commune des Sables d'Olonne (observations transmises par courrier du 19/12/2019)

**I - PRESENTATION GENERALE**

**A/ Rappel de la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) d'une opération non compatible avec un plan local d'urbanisme**

Présentation est faite de la procédure prévue par l'article L.153-54 2° du Code de l'urbanisme et applicable pour déclarer d'utilité publique une opération non compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme approuvé.

La présente réunion précède l'enquête publique, préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC de La Vannerie 1 concernant la commune des Sables d'Olonne.

**B/ Objet de la réunion**

- Il s'agit d'examiner le projet de mise en compatibilité du document d'urbanisme actuellement opposable avec le maire de la commune des Sables d'Olonne, Les Sables d'Olonne Agglomération, la Région, le Département, les chambres consulaires et les services de l'État.

La réunion a pour objet de permettre aux différents partenaires d'émettre des observations sur le dossier de mise en compatibilité, compte tenu de l'opération envisagée. Les avis ou propositions recueillis seront consignés au présent procès-verbal établi par la direction départementale des territoires et de la mer.

- M. Le Préfet adressera, après l'enquête publique, à Monsieur le président des Sables d'Olonne agglomération, le dossier de mise en compatibilité, accompagné du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que du présent procès-verbal.

Le conseil communautaire devra se prononcer dans un délai de deux mois. Faute de réponse dans ce délai, l'avis sera réputé favorable.

- Après ce délai, l'Autorité compétente sera amenée à prononcer la déclaration d'utilité publique du projet. Cette décision emportera mise en compatibilité du PLU d'Olonne-sur-Mer, commune des Sables d'Olonne.

Le document d'urbanisme est modifié par la DUP elle-même et les modifications sont effectives dès la publication de la DUP. Les dispositions de la DUP doivent y être intégrées.

## **II - CONTENU DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'OLONNE-SUR-MER**

Le dossier comprend les éléments suivants :

- Mise en compatibilité du rapport de présentation du PLU par l'adjonction en annexe d'une notice « complément au rapport de présentation – exposés des motifs des changements apportés ».
- Mise en compatibilité des plans de zonage avec une ouverture de la zone 2AU en AUEVa1 et AUCs, une réduction de la zone humide et une modification des linéaires de haies.
- Mise en compatibilité du chapitre relatif aux dispositions générales et du règlement de la zone UE (caractères de la zone, articles 1, 2, 4.2.2, 6, 10, 11.1 et 13) intégrant la réglementation spécifique au secteur UEva1 nouvellement créé.
- Mise en compatibilité du règlement de la zone UC (articles 1, 4.2.2 et 13) intégrant les dispositions spécifiques au secteur UCs nouvellement créé.
- Mise en compatibilité de l'orientation d'aménagement et de programmation relative au secteur « Vannerie Sud ».

## **III - EXAMEN DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITÉ**

Les remarques suivantes ont été formulées :

La chambre d'agriculture fait remarquer que le dossier pourrait utilement comporter des données chiffrées plus précises, en particulier sur la réduction des zones humides (mais également des secteurs nouvellement créés et des linéaires de haies) dans la perspective d'une meilleure compréhension des objectifs d'optimisation des espaces à aménager.

La commune des Sables d'Olonne fait savoir par l'intermédiaire d'un courrier qu'elle émet un avis favorable sur cette opération d'aménagement mais fait part des remarques suivantes.

En premier lieu, elle demande de supprimer le paragraphe réglementant l'implantation des commerces en Ucs par souci de cohérence avec les dispositions de l'article UC1 interdisant « les constructions et installations à vocation commerciale » sur l'ensemble de la zone UC.

En second lieu, la rédaction du sous-secteur UEval s'avère complexe d'autant que le réseau viaire n'est pas connu à ce jour. Afin d'éviter toute difficulté d'interprétation de cet article lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il est préférable d'intégrer ces dispositions sous forme graphique au sein de l'OAP.

Enfin, l'implantation du bâti relève de l'article UE6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) et non de l'article UE11.

#### **IV – SUITE DU DOSSIER**

Après avoir vérifié que les participants n'ont plus d'observation à formuler, la clôture de séance est prononcée à 11 heures 30.

Dressé à La Roche sur Yon, le 16 janvier 2020,

Le Chef du Service de l'Urbanisme  
et de l'Aménagement



Pierre SPIETH