

Effectif légal du Conseil : 48  
Membres en exercice : 48  
Membres Présents : 33  
Votants : 37  
Abstention : 0

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la Communauté  
d'Agglomération **LES SABLES D'OLONNE AGGLOMÉRATION**  
SEANCE DU VENDREDI 5 JUILLET 2019

**181. ZAC LA VANNERIE 1 - DUP EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU D'OLONNE SUR  
MER AVEC ENQUETE PARCELLAIRE CONJOINTE**

L'an deux mille dix-neuf, le vendredi cinq juillet, dix-huit heures trente, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Les Sables d'Olonne Agglomération s'est réuni en séance publique, à la Pépinière d'entreprises allée Titouan Lamazou aux Sables d'Olonne, à la suite de la convocation accompagnée d'une note de synthèse, adressée le vendredi vingt-huit juin deux mille dix-neuf (*en application des dispositions des articles L2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales*).

**PRESENTS :**

Conseillers communautaires de la ville des SABLES D'OLONNE :

**Yannick MOREAU, Alain BLANCHARD, Jean-Pierre CHAPALAIN, Bernard CODET, Annie COMPARAT, Catherine GAYDA, Gérard HECHT, Dominique HORDENNEAU, Didier JEGU, Gérard MAINGUENEAU, Mauricette MAUREL, Chantal MEREL, Armel PECHEUL, Loïc PERON, Florence PINEAU, Marie-Françoise REHAULT, Lucette ROUSSEAU, Michel YOU.**

Conseillers communautaires de la ville de L'ILE D'OLONNE :

**Fabrice CHABOT, Frédéric COURANT, Sonia TEILLET, Stéphane VIOLLEAU,**

Conseillers communautaires de la ville de SAINT MATHURIN :

**Patrice AUVINET, Bernard DUBOIS, Dominique EUGENE,**

Conseillers communautaires de la ville de SAINTE FOY :

**Jean-Paul DUBREUIL, Séverine BULTEAU, André DEZOTEUX, Françoise GUILLONNEAU, Noël VERDON.**

Conseillers communautaires de la ville de VAIRE :

**Alain TAUPIN, Christian LUCAS, Yvon PRAUD.**

**ABSENTS EXCUSES :**

- Frédéric BENELLI, conseiller communautaire des Sables d'Olonne,
- Annick BILLON, conseillère communautaire des Sables d'Olonne, donne pouvoir à Gérard HECHT
- Bernard MARCHAND, conseiller communautaire des Sables d'Olonne,
- Lionel PARISSET, conseiller communautaire des Sables d'Olonne,
- Nicole LANDRIEU, conseillère communautaire des Sables d'Olonne,
- Jean-Pierre THEBAULT, conseiller communautaire des Sables d'Olonne, donne pouvoir à Marie-Françoise REHAULT
- **Albert BOUARD**, conseiller communautaire de Saint Mathurin, donne pouvoir à Patrice AUVINET
- Jacqueline RUCHAUD, conseillère communautaire de Saint Mathurin,
- Jean-François TRICHET, conseiller communautaire de Saint Mathurin,
- Francis BOSSARD, conseiller communautaire de l'Ile d'Olonne,
- Isabelle MANDRET, conseillère communautaire de l'Ile d'Olonne,
- Thierry MONNEREAU, conseiller communautaire de l'Ile d'Olonne,
- Maryse SOUDAIN, conseillère communautaire de l'Ile d'Olonne, donne pouvoir à Fabrice CHABOT,
- Yvon ALLO, conseiller communautaire de Vairé,
- Léonnette ROUSSEAU, conseillère communautaire de Vairé.

***Monsieur Didier JEGU est désigné secrétaire de séance.***

**181. ZAC LA VANNERIE 1 - DUP EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU D'OLONNE SUR MER AVEC ENQUETE PARCELLAIRE CONJOINTE**

La Zone d'Aménagement Concerté de la ZAC la Vannerie 1 a été créée par délibération du 30 septembre 2016. Ce site est situé sur la commune des Sables d'Olonne et est identifié au Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Olonne-sur-Mer en zone 2AU, sur une emprise d'environ 24ha.

La mise en œuvre de ce projet nécessite l'engagement d'une procédure de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU d'Olonne sur Mer.

Ce projet a fait l'objet d'un premier dépôt de dossier de DUP valant mise en compatibilité du PLU d'Olonne sur Mer transmis au service de la Préfecture en date du 9 janvier 2017.

Dans le cadre de cette procédure par avis en date du 29 Mai 2017, la CDPENAF a préconisé que la surface des zones humides soit optimisée. Afin de tenir compte de cet avis, des études complémentaires ont été engagées et ont conduit à une modification du plan d'aménagement et à la nécessité de constituer un nouveau dossier de DUP valant mise en compatibilité du PLU d'Olonne sur Mer.

**Le projet global de la Vannerie et de la ZAC la Vannerie 1**

Le projet global de « La Vannerie » fait l'objet de 2 Zones d'Aménagement Différé (ZAD) sur les communes d'Olonne-sur-Mer et Château d'Olonne. Celles-ci ont été renouvelées par 2 arrêtés Préfectoraux en date du 3 juin 2016.

La ZAD de la Vannerie située sur la commune d'Olonne-sur-Mer intègre les 24 ha de la Z.A.C « La Vannerie 1 », objet des présentes procédures sollicitées auprès du Préfet au titre de la mise en place d'une Déclaration d'Utilité Publique.

Le projet d'aménagement global de la Vannerie et le choix du site visent plusieurs objectifs d'intérêt général et d'intérêt public pour le territoire, il est rendu nécessaire pour les raisons suivantes :

- Promouvoir une politique de développement économique avec l'accueil de nouvelles entreprises et le développement des entreprises existantes sur le territoire, permettant ainsi la création d'emplois ;
- Maîtriser le développement économique et urbain dans la continuité de l'urbanisation existante de cette agglomération littorale et de ses dessertes ;
- Permettre l'accueil d'une diversité d'entreprises et d'équipements venant renforcer les équipements et les zones d'activités déjà existantes : équipements d'agglomération, zone d'activités à vocation économique, artisanale et tertiaire ;
- Offrir un projet de qualité en termes d'espaces, d'accès et de paysage en adéquation avec les potentialités et les contraintes du site ;
- Valoriser l'image intercommunale, notamment dans le cadre de la nouvelle Communauté d'Agglomération.

L'enjeu de l'opération la ZAC La Vannerie 1 est la constitution d'un pôle d'activités économiques (bureaux, services, activités tertiaires). Cette opération s'intègre pleinement

dans le projet global d'intérêt communautaire de La Vannerie en tant que pôle d'attraction pour ambition la création :

- d'un pôle structurant de services d'agglomération d'ores et déjà amorcés avec la réalisation du Pôle Santé (Hôpital + clinique) et son Secteur Santé (lotissement d'activités liées à la Santé) ;
- d'une première opération d'accueil d'activités économiques sur un premier site de 2,5 ha, l'opération dite Numérimier,
- de secteurs d'accueil d'activités économiques par vocation dominante : activités tertiaires et de services, village d'artisans, activités économiques spécialisées,...

Le projet de la Vannerie s'inscrit dans les orientations stratégiques définies dans la charte « Olonne 2020 » établie en 2007 pour le développement du territoire. Il doit permettre de renforcer l'attractivité et le rayonnement des Olonnes et proposer de nouvelles dynamiques économiques en proposant une offre foncière attractive et pertinente pour les entreprises.

### **Un projet d'intérêt général inscrit dans les documents d'urbanisme**

Le projet global de la Vannerie a fait l'objet d'une réflexion communautaire partagée depuis plus de 10 ans. Cette réflexion sur la Vannerie s'est traduite progressivement dans les différents documents d'aménagement du territoire à partir de 2007.

- Un projet inscrit dans le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé le 20 février 2008

Le projet global de La Vannerie s'inscrit dans le Schéma de Cohérence Territoriale du Canton des Sables d'Olonne dans le cadre de la 2<sup>ème</sup> orientation du Document d'Orientations Générales (DOG) « Affirmer une identité collective à partir de pôles économiques forts et complémentaires » - Chapitre 1 « Développer la compétitivité, l'autonomie, l'attractivité du canton en renforçant l'armature économique ». A ce titre, le SCOT définit deux nouveaux espaces économiques à grande capacité et à forte attractivité **dont le site de la Vannerie**.

Le projet de la Vannerie vise à répondre à l'ambition majeure du SCOT en contribuant à l'affirmation du territoire comme un véritable pôle atlantique et vendéen, par l'instauration d'une nouvelle dynamique économique et sociale.

- Un projet qui est inscrit dans les Plan Locaux d'Urbanisme

Le projet global de la Vannerie est inscrit dans les Plans Locaux d'Urbanisme de Château d'Olonne et d'Olonne sur Mer.

Les PADD des PLU de Château d'Olonne et d'Olonne sur Mer intègrent la création d'un nouveau pôle de développement à l'échelle de l'agglomération sur le secteur de la Vannerie, site longeant le contournement de la zone agglomérée.

Ils précisent que le projet de la Vannerie a pour objet de créer les conditions d'une offre d'emplois diversifiée et renouvelée sur l'ensemble du bassin d'emplois et de proposer une offre satisfaisante en équipements structurants au niveau de l'agglomération des Sables d'Olonne.

L'objectif principal des PADD est d'affirmer l'agglomération des Sables d'Olonne en tant que véritable pôle d'équilibre à l'échelle du département, par la création de pôles de développement tels que le parc d'activités des Sables d'Olonne Sud et le site de la Vannerie.

Afin de permettre la réalisation de la ZAC de La Vannerie 1, il est nécessaire que les Sables d'Olonne Agglomération s'assure de la maîtrise foncière de l'ensemble de son périmètre en vue de l'urbaniser d'un seul tenant, ou de l'aménager par tranches fonctionnelles successives conformément au dossier de création.

**Les Sables d'Olonne Agglomération est propriétaire du terrain de surface de 34 540 m<sup>2</sup> (surface DGI) et propriétaire d'environ 84% du foncier représentant 181 156 m<sup>2</sup> (surface DGI).  
Pour mener à bien la réalisation de la ZAC de La Vannerie 1, les Sables d'Olonne Agglomération doit se porter acquéreur d'environ 16 % représentant 34 540 m<sup>2</sup> (surface DGI).**

Conformément à l'appréciation sommaire des dépenses, joint au dossier de DUP, le coût de l'opération de la ZAC la Vannerie 1 est estimé à 9 527 932,45 € HT dont 4 877 932,45 € HT pour les travaux et 4 650 000 € HT pour les acquisitions foncières conformément à l'avis de France Domaine en date du 25 mars 2019.

Concernant le coût des acquisitions foncières intégrant les indemnités principales, accessoires et de remplois, il est réparti comme suit :

- 4 301 101,60 € HT pour les terrains acquis et sous compromis,
- 393 756 € HT pour les propriétés restant à acquérir.

Les démarches engagées en vue d'aboutir à des acquisitions amiables sur le reste des terrains étant restées sans effet à ce jour, il s'avère nécessaire d'engager la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et d'enquête parcellaire afin que le projet communautaire puisse être mis en œuvre conformément au dossier de création de la ZAC approuvé le 30 septembre 2016.

La liste des parcelles à acquérir étant d'ores et déjà établie, il est souhaitable que l'enquête préalable à la DUP s'accompagne d'une enquête parcellaire, en application de l'article R. 131-14 du Code de l'Expropriation.

**Le bilan de la concertation sur la ZAC la Vannerie 1 a été constaté par délibération en date du 30 septembre 2016. Le projet modifié afin de prendre en considération l'avis de la CDPNAF a été présenté en réunion publique en date du 29 octobre 2018.**

*VU le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.5217-1 et L.5217-2,*

*VU le Code de l'urbanisme et notamment l'article L.103-2,*

*VU le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment l'article L.110-1 précisant que la déclaration d'utilité publique d'une opération susceptible d'affecter l'environnement est soumise au code de l'environnement ; l'article L.1 concernant le principe de l'expropriation, l'article L.121-1 et suivants concernant l'utilité publique, et l'article L.131-1 et suivants concernant l'enquête parcellaire,*

*VU le Code de l'environnement, notamment ses articles L.123-2 et suivants et R.123-1 et suivants concernant l'enquête publique avec évaluation environnementale,*

*VU la délibération du 30 septembre 2016 créant la ZAC de la Vannerie permettant le lancement de la DUP et arrêtant le bilan de la concertation, et la présentation en réunion publique le 29 octobre 2018 du projet actualisé suite à l'avis de la CDPENAF,*

*VU le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique avec évaluation environnementale,*

*VU l'estimation de la Direction de l'immobilier de l'Etat en date du 25 Mars 2019,*

*ENTENDU le rapport de présentation,*

*Considérant que ce projet contribue à la mise en œuvre de la politique de développement et d'aménagement du territoire et qu'à ce titre, il est d'utilité public,*

*Considérant que ce projet s'inscrit dans une démarche de développement durable, il assure la prise en compte des enjeux environnementaux du secteur,*

Considérant que le projet de la ZAC La Vannerie 1 constitue dans la mesure où il a pour objectif de permettre la création de nouvelles activités économiques, une opération d'intérêt général et d'emplois sur le territoire des Sables d'Olonne Agglomération par la création d'une offre nouvelle d'accueil d'activités économiques,

Considérant la nécessité de procéder aux acquisitions foncières, si nécessaire par voie d'expropriation et donc d'obtenir la déclaration d'utilité publique des travaux relatifs à cette opération d'aménagement du secteur de la ZAC « La Vannerie 1 »,

**Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :**

- **De Rappeler que pour les motifs susvisés, le projet d'aménagement de la Vannerie et notamment de la ZAC la Vannerie 1 est d'intérêt général ;**
- **D'approuver le lancement de la procédure de DUP emportant mise en compatibilité du PLU d'Olonne sur Mer – ville des Sables d'Olonne ;**
- **D'autoriser Monsieur le Président de LSOA à porter les différentes études environnementales et techniques auprès de l'Autorité Environnementale (Monsieur le Préfet de la Vendée) en vue d'obtenir les autorisations administratives nécessaires à la réalisation des travaux d'aménagement.**
- **D'autoriser Monsieur le Président à requérir auprès de Monsieur le Préfet de Vendée l'ouverture de l'enquête unique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'aménagement du secteur de la Vannerie en vue d'obtenir la déclaration d'utilité publique du projet emportant mise en compatibilité du PLU d'Olonne sur Mer ;**
- **D'autoriser Monsieur le Président à requérir auprès de Monsieur le Préfet l'ouverture de l'enquête parcellaire relative aux emprises foncières nécessaires au projet d'aménagement du secteur, après l'obtention de l'arrêté préfectoral de DUP, en vue d'obtenir l'arrêté de cessibilité;**
- **D'informer Monsieur le Préfet que la DUP et l'arrêté de cessibilité devront être établis au bénéfice des Sables d'Olonne Agglomération ;**
- **D'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à acquérir les emprises foncières nécessaires à la réalisation du projet, à l'amiable, ou, le cas échéant, par voie d'expropriation ;**
- **D'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à accomplir toutes les formalités entraînées par ce projet ainsi qu'à signer les actes et tous les autres documents à intervenir ;**
- **D'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à prendre toutes les dispositions utiles à l'exécution des travaux d'aménagement correspondants ;**
- **De charger Monsieur le Président ou son représentant de l'exécution de la présente délibération.**

Fait et délibéré aux Sables d'Olonne, les jour, mois et an susdits



**Yannick MOREAU**

Président  
Les Sables d'Olonne Agglomération

NB : Conformément aux dispositions du code de justice administrative, le tribunal administratif de Nantes peut être saisi par voie de recours formé contre une délibération du conseil communautaire dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :

- A compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;
- Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.