

Effectif légal du Conseil: 38
Membres en exercice: 38
Membres Présents : 29
Votants : 31
Abstention : 2

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
De la Communauté de Communes des Olonnes
SEANCE DU VENDREDI 30 SEPTEMBRE 2016

120. CREATION DE LA ZAC DE LA VANNERIE 1 ET BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE

L'an DEUX MIL SEIZE,

Le Vendredi 30 SEPTEMBRE à 18 heures 30, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes des Olonnes s'est réuni en séance publique, à la Pépinière d'entreprises à Olonne sur Mer, à la suite de la convocation adressée le Vendredi 23 SEPTEMBRE 2016.

Etaient présents :

Conseillers communautaires de la ville des SABLES D'OLONNE :

- | | |
|------------------------|----------------------|
| - Didier GALLOT | - Annie COMPARAT |
| - Brigitte TESSON | - Catherine BROSSARD |
| - Laëtitia MIGNON | - Lionel PARISSET |
| - Armel PECHEUL | - Pascale BALLE |
| - Gérard MONGELLAZ | |

Conseillers communautaires de la ville du CHATEAU D'OLONNE :

- | | |
|-------------------------|-------------------|
| - Joël MERCIER | - Isabelle DOAT |
| - Jean-Pierre BOILEAU | - Annick TRAMECON |
| - Bernard CODET | - Chantal MEREL |
| - Mauricette MAUREL | - Philippe RATIER |
| - Jean-Pierre CHAPALAIN | - Gérard HECHT |
| - Annick BILLON | |

Conseillers communautaires de la ville d'OLONNE SUR MER :

- | | |
|-------------------------|-----------------------|
| - Yannick MOREAU | - Florence PINEAU |
| - Didier JEGU | - Christine DELPIERRE |
| - Alain BLANCHARD | - Sophie LOPEZ |
| - Nicole LANDRIEU | - Bernard MARCHAND |
| - Frédéric BENELLI | |

Etaient excusés:

- Michel BAUDUIN, conseiller communautaire des Sables d'Olonne, donne pouvoir à Annie COMPARAT
- Frédéric CHENECHAUD, conseiller communautaire des Sables d'Olonne,
- Brigitte GAUVIN conseillère communautaire des Sables d'Olonne,
- Loïc PERON, conseiller communautaire des Sables d'Olonne,
- Gérard MERCIER, conseiller communautaire des Sables d'Olonne,
- Anthony PITALIER, conseiller communautaire du Château d'Olonne,
- Simon AVRIL, conseiller communautaire d'Olonne sur Mer, donne pouvoir à Nicole LANDRIEU
- Nathalie SILARI, conseillère communautaire d'Olonne sur Mer, donne pouvoir à Christine DELPIERRE
- Lucette ROUSSEAU, conseillère communautaire d'Olonne sur Mer, donne pouvoir à Florence PINEAU

Monsieur Lionel PARISSET est désigné secrétaire de séance

120. CREATION DE LA ZAC DE LA VANNERIE 1 ET BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE

Monsieur le président expose l'importance que la Communauté de Communes des Olonnes attache au développement économique du territoire en proposant des espaces d'accueil adaptés et qualitatifs pour les entreprises. Le projet de La Vannerie vise à accueillir à l'entrée de l'agglomération des activités économiques au carrefour du Boulevard du Vendée Globe et de l'un des accès principaux du territoire la RD 160.

L'enjeu de cette opération est la création d'un pôle multifonctionnel, destiné à accueillir des activités économiques. Ce projet est d'ores et déjà amorcé sur le terrain avec la réalisation du Pôle Santé et du Secteur Santé, de Numérimet et du Data center.

Pour mémoire le projet de cette nouvelle zone est inscrit dans le Schéma de Cohérence Territoriale du Canton des Sables d'Olonne approuvé en 2008. Ce projet est repris dans les Plans Locaux d'Urbanisme des communes du Château d'Olonne et d'Olonne-sur-Mer.

La procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) a été pressentie pour la réalisation du projet. La CCO souhaite aménager, dans un 1er temps, une partie du foncier, en continuité de l'urbanisation existante (Pôle Santé et lotissement des Gativelles) en conformité avec la Loi Littoral. A ce titre, la création d'une ZAC est proposée sur une 1ère tranche dénommée « VANNERIE 1 ».

Le projet d'aménagement de LA VANNERIE 1 prévoit de rester cohérent avec le tissu urbain existant ou autorisé et avec son environnement naturel:

- principe de continuité avec l'urbanisation existante, principe de bouclage de la circulation entre les deux carrefours giratoires existants
- principe de préservation des richesses naturelles identifiées : maintien des haies protégées au Plan Local d'Urbanisme, protection et valorisation des zones humides, valorisation des corridors écologiques majeurs.

LA VANNERIE 1 porte sur un ensemble d'environ 23 hectares. Ce projet d'aménagement permettra la commercialisation d'environ 15 ha pour de nouvelles constructions d'activités économiques.

Pour rappel, la ZAC est une procédure d'initiative publique qui permet de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains, notamment ceux que la CCO a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des aménageurs publics ou privés, dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble.

La procédure de ZAC comporte 2 phases :

- La phase de « création », au terme de laquelle le Conseil Communautaire se prononce sur le principe de l'opération d'aménagement et sur les principales caractéristiques de celui-ci. C'est cette première phase qui justifie la présente délibération ;
- La phase de « réalisation » qui conduit le Conseil Communautaire à approuver le programme des équipements publics (voies et réseaux notamment) à réaliser dans le périmètre de la ZAC, le programme global des constructions et les modalités prévisionnelles de financement.

8. Parallèlement, le 27 mai 2013, l'autorité environnementale a émis un avis sur la qualité de l'étude d'impact du projet de création de la ZAC sur les îlots 1 et 2 - sur une emprise de 92 Ha - ainsi que sur la manière dont l'environnement a été pris en compte dans le projet.
9. Le 31 janvier 2014, le commissaire-enquêteur a remis son rapport et ses conclusions. Il a émis un avis favorable à l'autorisation sollicitée au titre de la législation sur l'eau et les milieux aquatiques et marins pour l'aménagement de la ZAD de la Vannerie, assorti d'une réserve consistant à compléter avec des mesures conservatoires, constructives et concrètes l'étude d'impact réalisée dans le cadre du dossier de création de ZAC.
10. Par un courrier du 20 février 2014, le préfet de la Vendée a transmis à la Communauté de Communes des Olonnes le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur, invitant au surplus la collectivité à se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération.
11. Par délibération en date du 9 octobre 2014, le conseil communautaire a statué sur une déclaration de projet au titre du code de l'environnement
12. Le 15 décembre 2014 le Préfet de Vendée a signé un arrêté d'autorisation de rejets et de création de bassins de rétention des eaux pluviales pour le projet de la Z.A.D de La Vannerie ;
13. Le 11 décembre 2015 le comité de Pilotage Vannerie a validé le périmètre et le programme d'une première phase d'aménagement du site de La Vannerie sur une première emprise d'environ 23 hectares nommée « La Vannerie 1 » ;
14. L'étude d'impact sur le périmètre du projet de ZAC de La Vannerie 1 a été transmis avec le dossier de création à l'Autorité Environnementale en date du 20 avril 2016, l'avis a été notifié en date du 20 juin 2016 ;
15. Le dossier de création de la ZAC de La Vannerie 1 (comprenant l'étude d'impact) a été mis à disposition du public dans les locaux communautaires du 1^{er} Avril 2016 au 29 juillet 2016, en mairie d'Olonne-sur-Mer entre le 13 juin 2016 et le 1^{er} juillet 2016 et en mairie du Château d'Olonne entre le 11 juillet 2016 et le 29 juillet 2016. Cette mise à disposition a été complétée du 20 juin 2016 au 29 juillet 2016 par l'avis de l'Autorité Environnementale et du 5 juillet au 29 juillet 2016 par le dossier « loi sur l'eau », l'étude complémentaire sur les chiroptères, l'étude faune-flore et l'étude complémentaire de délimitation des zones humides.

Sur le Bilan de la Concertation

Conformément à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme et par délibération en date du 29 Mai 2009, le Conseil Communautaire a fixé les modalités de la concertation suivantes en vue de la création de la ZAC :

- Mise en œuvre de réunions publiques ;
- Réalisation de supports de présentation du projet qui seront exposés dans les locaux communautaires et dans les locaux des mairies d'Olonne-sur-Mer et de Château d'Olonne, avec mise à disposition de cahiers d'expression libre pour le public ;
- Information par voie de presse et sur le site internet de la Communauté de Communes.

Monsieur le président rappelle que la concertation sur le projet global puis sur le projet de La Vannerie 1 a été menée dans les conditions suivantes :

- réunion avec les propriétaires des parcelles de l'îlot 1 le 1^{er} Juillet 2009 ;
- réunion avec les propriétaires des parcelles bâties de l'îlot 2 le 2 Juillet 2009 ;

- réunion avec les propriétaires des parcelles non bâties de Pitot 2 le 3 juillet 2009 ;
- conférence de presse le 19 octobre 2009 ;
- réunion publique présentant le programme d'aménagement du site de La Vannerie le 22 octobre 2009 ;
- exposition au siège de la CCO et en Mairie d'Olonne-sur-Mer et au Château d'Olonne du 26 octobre 2009 au 30 novembre 2009 ;
- réunion avec l'association de « défense du site de la Vannerie » le 11 février 2010 ;
- rencontre entre les exploitants agricoles, la CCO et la Chambre d'Agriculture ;
- réunion de concertation avec les associations environnementales le 23 août 2010 ;
- enquête publique relative au dossier Loi sur l'eau (intégrant l'étude d'impact sur le périmètre de la ZAD de La Vannerie) du 16 décembre 2013 au 17 janvier 2014 ;
- séance plénière du Conseil Communautaire présentant l'état d'avancement du dossier de La Vannerie le 11 juillet 2014 ;
- réunion avec l'association de défense de la Vannerie sur le projet de ZAC de La Vannerie 1 le 25 janvier 2016
- réunion avec les propriétaires sur le projet de ZAC de La Vannerie 1 le 29 janvier 2016
- réunion publique sur le projet de ZAC de La Vannerie 1 le 19 février 2016
- rendez-vous, suite à leur sollicitation, avec des habitants du lotissement des Gativelles voisin du projet de la ZAC de La Vannerie 1 le 18 avril 2016 ;
- Exposition et mise à disposition du dossier de création de ZAC accompagné d'un registre d'observations en Mairie d'Olonne-sur-Mer du 13 juin 2016 au 1er juillet 2016 ;
- Exposition et mise à disposition du dossier de création de ZAC accompagné d'un registre d'observations en Mairie du Château d'Olonne du 11 juillet 2016 au 29 juillet 2016 ;
- Exposition et mise à disposition du dossier de création de ZAC accompagné d'un registre d'observations au siège de la CCO du 1^{er} Avril au 29 juillet 2016 ;
- Parution d'articles de presse :

Année 2009 :

- o Article Journal Ouest-France - « A la Vannerie, la porte des Olonnes s'entrouvre » du 6 mars 2009 ;
- o Article Journal Ouest-France - « Les propriétaires mobilisés pour la Vannerie » du 8 juillet 2009 ;
- o Article Journal des Sables - « L'association de défense du site de la Vannerie vient de naître » du 9 juillet 2009 ;
- o Article Journal Ouest-France - « Aménagement de la Vannerie : présentation jeudi » du 21 octobre 2009 (en vue de la réunion publique du 22 octobre 2009) ;
- o Article Journal Ouest-France - « Le futur visage de la Vannerie présenté ce soir » du 22 octobre 2009 (en vue de la réunion publique du 22 octobre 2009) ;
- o Article Journal des Sables - « Le site de la Vannerie fourmille d'enjeux stratégiques - Quel visage pour la porte d'entrée des Olonnes ? » du 22 octobre 2009 (en vue de la réunion publique du 22 octobre 2009) ;
- o Article Journal Ouest-France - « Vannerie : propriétaires remontés, élus déterminés » du 25 octobre 2009 (suite à la réunion publique du 22 octobre 2009) ;

- Article Journal des Sables – « Réunion publique à la pépinière d'entreprises – Salle comble pour le projet de la Vannerie » du 29 octobre 2009 (suite à la réunion publique du 22 octobre 2009) ;

Année 2010 :

- Article Journal Ouest-France – « A la Vannerie, des propriétaires toujours mobilisés » du 27 juillet 2010 ;
- Article Journal des Sables – « Association de Défense du Site de la Vannerie – Les propriétaires entrent en résistance » du 29 juillet 2010 ;
- Article Journal des Sables – « Jean-Claude Rossignol demande aucune spéculation sur la Vannerie » du 12 août 2010 ;
- Article Journal des Sables – « Des habitants de la Vannerie attachés à leur maison » du 9 septembre 2010 ;

Année 2011 :

- Article Journal Ouest-France – « Questions sur la Vannerie au conseil communautaire » du 26 juillet 2011 ;

Année 2012 :

- Article Journal Ouest-France – « Les riverains de la Vannerie jouent la patience » du 14 décembre 2012 ;

Année 2016 :

- Article Journal Ouest-France – « Vannerie : réunion publique le 19 février » du 14 janvier 2016 (en vue de la réunion publique du 19 février 2016) ;
 - Article Journal Ouest-France – « Une réunion d'information sur la zone de la Vannerie » du 18 janvier 2016 (en vue de la réunion publique du 19 février 2016) ;
 - Article Journal Ouest-France – « A la Vannerie, les achats de terrains relancés » du 4 février 2016
 - Article Journal Ouest-France – « Projet de zone d'aménagement concerté de la Vannerie » du 15 février 2016 (en vue de la réunion publique du 19 février 2016) ;
 - Article Journal Ouest-France – « La Vannerie 1 : 15 ha aux activités économiques » du 22 février 2016
 - Article Journal Ouest-France – « Olonne sur Mer : « 41.3 % des terrains de la ZAD ont été achetés » » du 20 mai 2016
 - Article Journal Ouest-France – « Une exposition sur le projet de la Vannerie » du 3 juin 2016
 - Article Journal des Sables – « La ZAC de la Vannerie 1 entre dans sa phase opérationnelle » du 16 juin 2016 ;
 - Article Journal des Sables – « Le centre Numerimer sortira bientôt de terre à la Vannerie » du 14 juillet 2016 ;
- Articles de communication dans le bulletin communautaire :
- Energie Océane de Novembre 2004 ;
 - Energie Océane de Février 2008 ;
 - Energie Océane de Novembre 2008 ;
 - Energie Océane de Février 2010 ;
 - Energie Océane de Juin 2016 ;

- Articles de communication dans les bulletins communaux :

- Bulletin communal d'Olonne-sur-Mer du mois d'Octobre 2009, rubrique calendrier des Réunions Publiques (en vue de la réunion publique du 22 octobre 2009) ;
- Castel Info n°18 – « Vannerie, le rond-point Economie » de janvier 2010
- Communication et informations sur le site internet de la Communauté de Communes des Olonnes et les réseaux sociaux.

Lors des réunions publiques et de la mise à disposition du public des réactions ont été exprimées :

- opposition sur le principe de mise en œuvre d'une zone économique par rapport à une zone d'habitat compte tenu de la valorisation estimée trop faible du foncier pour une zone économique et des gênes ou nuisances apportées aux riverains.
- réflexions à approfondir sur les conditions de circulation et d'accès à la zone compte tenu de la saturation périodique du carrefour giratoire de La Vannerie
- nécessité de maîtriser les nuisances pour les riverains.
- préciser les périmètres de zones humides et en assurer la protection.
- inadéquation qualitative d'un projet qui propose des façades en alignement sur le Boulevard du Vendée Globe.
- trop faible niveau de valorisation du foncier.
- demande d'une communication plus transparente sur la valeur estimée par le service des Domaines.
- interrogations sur la demande existante pour cette nouvelle zone économique.
- valoriser les déplacements vélo sur la nouvelle zone créée
- réfléchir sur la création d'une autre déchetterie à l'extérieur de la Vannerie

Au regard de ces modalités de concertation menée et des réactions exprimées, le bilan de la concertation est le suivant :

La concertation avec la population a été menée conformément à la délibération du 29 Mai 2008 et au-delà des modalités qui y étaient proposées :

Les remarques exprimées portent sur :

- la trop faible valorisation du foncier ;
- la nécessité de prendre en compte les nuisances de bruit pour les riverains des Gativelles et le long du Boulevard du Vendée Globe ;
- les conditions d'accès et de circulation sur et autour du site ;
- la prise en compte de la sécurisation des circulations douces dans l'opération ;
- la prise en compte des liens à créer avec le réseau des liaisons douces extérieures au site de l'opération.
- la hauteur du bâti proposé le long du Boulevard de Vendée Globe et sur la partie Sud en visibilité du lotissement des Gativelles.

Monsieur le président expose que le bilan de cette concertation est positif :

- Aucune opposition individuelle ou associative ne s'est exprimée sur le principe d'une urbanisation de ce secteur.
- Les propriétaires s'estiment lésées par le choix d'une opération de développement économique au détriment d'une opération d'habitat, au regard de la valorisation de leur patrimoine foncier.

Monsieur le président expose que compte tenu des remarques exprimées la concertation engage la collectivité à intégrer au projet :

1. Une réflexion approfondie sur les conditions d'accès, de circulation et de sécurisation des déplacements doux liés à ce projet.
2. Une prise en compte adaptée des nuisances induites par ce projet aux quartiers d'habitations les plus proches, notamment le lotissement des Gativelles et sur la façade du Boulevard du Vendée Globe.
3. Le travail d'expertise de terrain détaillé pour effectuer une délimitation précise des zones humides à protéger.
4. Une réflexion et des moyens pour assurer la préservation des qualités paysagères, et environnementales de ce site emblématique, notamment en façade du Boulevard du Vendée Globe.

VU le Code des Collectivités Territoriales,

VU le dossier de création de la ZAC, et notamment l'étude d'impact complétée au regard de l'avis de l'Autorité Environnementale et le Programme Global Prévisionnel des Constructions,

VU le Code de l'Urbanisme notamment les articles L 300.2, L. 311.1 et suivants et R 311.1 et suivants,

VU le P.L.U. de la commune de Olonne sur Mer actuellement opposable

Considérant que ce projet ne peut que favoriser le développement économique du territoire communautaire.

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, décide à la majorité (abstention de Nicole LANDRIEAU et de Simon AVRIL) :

- **D'approuver le bilan de la concertation préalable engagée depuis 2009**
- **De valider le périmètre et le nom de la zone ainsi créée : « ZAC de La Vannerie 1 »**
- **De se prononcer favorablement sur le dossier de création de la ZAC, et son programme prévisionnel de construction, joint à la présente délibération**
- **D'exclure la ZAC de La Vannerie 1 du champ d'application de la taxe d'aménagement ;**
- **D'exécuter les formalités de publicité légale ;**
- **D'autoriser Monsieur le Président, ou son représentant, à signer toute les pièces relatives au dossier**
- **De créer une Zone d'Aménagement Concerté ayant pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains, en vue principalement de la construction de bâtiments d'activités économiques dont le périmètre est défini au dossier annexé à la présente délibération.**

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

Certifié exécutoire

par le Président,
compte tenu de la
réception en sous-
préfecture le :

.....10 OCT. 2016

et de la
publication : 10 OCT. 2016



Yannick MOREAU

Président de la
Communauté de Communes des Olonnes

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.*