



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 Vannerie – Ilot Nord et mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) d'Olonne-sur-Mer, commune des Sables d'Olonne

Réunion du 16 mai 2019 des personnes publiques associées concernant la mise en
compatibilité du PLU d'Olonne-sur-Mer, commune des Sables d'Olonne

Le 16 mai 2019, 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 document d'urbanisme d'Olonne-sur-Mer, commune des Sables d'Olonne.

Assistaient à cette réunion :

Madame Stéphanie Diers	Mairie des Sables d'Olonne
Madame Gaëlle Stephan	Mairie des Sables d'Olonne
Monsieur Armel Pécheul	Vice-Président, Les Sables d'Olonne Agglomération
Madame Gwenaëlle Corriou	Les Sables d'Olonne Agglomération
Monsieur Loïc Behin	Les Sables d'Olonne Agglomération
Monsieur Jean-Luc Le Mancq	Architecte urbaniste
Madame Natacha Jeanneau	Chambre d'agriculture
Monsieur Damien Limousin	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Monsieur Erwan Audran	Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Étaient excusés :

- Conseil départemental
- Conseil régional
- Direction générale des finances publiques (DGFIP)
- L'agence régionale de santé (ARS)
- La chambre des métiers et de l'artisanat

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 Vannerie (Îlot Nord) 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 maire des Sables d'Olonne le dossier de mise en compatibilité, accompagnés du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que du présent procès-verbal.

Le conseil municipal 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

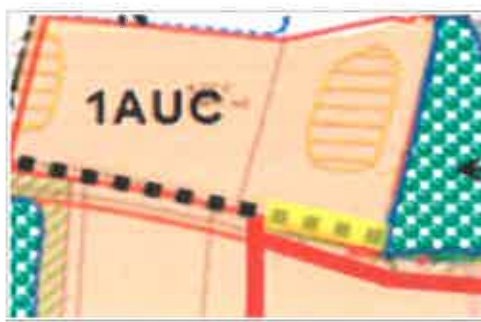
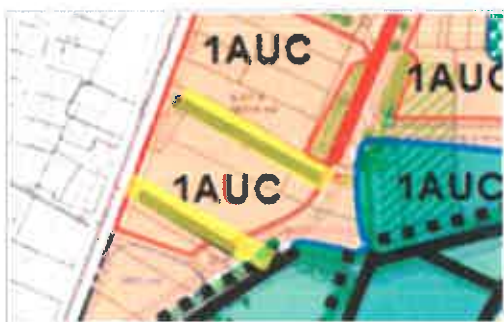
Le dossier comprend les éléments suivants :

- Mise en compatibilité des plans de zonage avec une ouverture de la zone 2AU de 29,28 ha en 1AUC pour 20,50 ha, en 1AUCco pour 7,62 ha, le classement d'un secteur A de 0,78 ha en 1AUC pour 0,60 ha et en 1AUCco pour 0,18 ha, la modification du linéaire de haies de 1690 ml à 2130 ml, des zones humides protégées au sein de la zone 1AUCco de 2,75 ha à 3,19 ha et la création d'une surface en espaces boisés classés de 1,04 ha.
- Mise en compatibilité du règlement de la zone UC (article 13) pour réduire le recul à 15 mètres pour la façade de l'îlot Nord de la Vannerie le long de la RD 32, du règlement de la zone 1AU afin de définir les règles applicables en 1AUCco au titre du caractère de la zone et aux articles 1 et 2.
- Mise en compatibilité de l'orientation d'aménagement et de programmation.

III - EXAMEN DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITÉ

Les remarques suivantes ont été formulées :

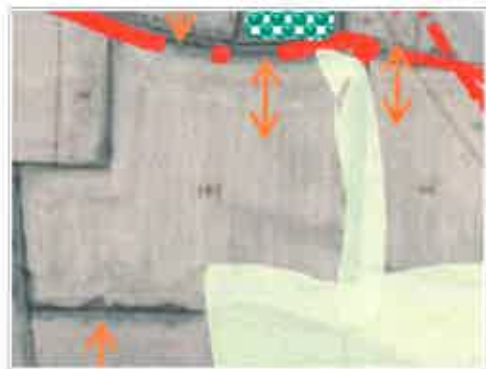
Monsieur Le Mancq précise qu'il existe une incohérence dans l'identification des haies entre l'étude d'impact et le dossier de mise en compatibilité. Ce dernier doit donc être modifié comme suit : le linéaire de haies protégées proposé est de 1837 mètres et non de 2130 mètres, soit une différence de + 147 mètres et non + 440. Cette incohérence porte sur 3 linéaires distincts (en jaune).



Au titre du règlement, les dispositions générales du PLU d'Olonne-sur-Mer stipulent que les constructions hors agglomération doivent respecter un recul de 100 mètres par rapport à l'axe de la RD 160, dès le rond-point de La Vannerie. La commune des Sables d'Olonne précise que cette distance devra être ramenée à 35 mètres afin de permettre la constructibilité de l'îlot E.

Le dossier prévoit la création d'un zonage 1AUCco correspondant aux secteurs de corridors écologiques au sein de la zone 1AUC. Madame Diers demande que le projet définisse le secteur UCco au sein de la zone Uc.

Enfin, page 29 de la notice explicative (pièce n°1), Monsieur Limousin fait remarquer que l'OAP proposée devra faire apparaître le linéaire d'espaces boisés classés manquant.



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 6 juin 2019,

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

Pierre SPIETH