

Effectif légal du Conseil : 48
Membres en exercice : 41
Membres Présents : 34
Votants : 36
Abstention : 1

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la Communauté
d'Agglomération **LES SABLES D'OLONNE AGGLOMERATION**
SEANCE DU Jeudi 31 JANVIER 2019

**51. SECTEUR DE LA VANNERIE ILOT NORD – AUTORISATION DE DEPOSER LE DOSSIER
DE DUP SUITE A LA DEMANDE DE COMPLEMENTS DES SERVICES DE L'ETAT**

Le jeudi 31 janvier 2019, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Les Sables d'Olonne Agglomération s'est réuni en séance publique, à la Pépinière d'entreprises à Olonne sur Mer, à la suite de la convocation adressée le jeudi 24 janvier 2019.

Etaient présents :

Conseillers communautaires de la ville des SABLES D'OLONNE :

Yannick MOREAU, Alain BLANCHARD, Chantal MEREL, Florence PINEAU, Loïc PERON, Gérard HECHT, Armel PECHEUL, Jean-Pierre CHAPALAIN, Lucette ROUSSEAU, Bernard MARCHAND, Mauricette MAUREL, Michel YOU, Frédéric BENELLI, Bernard CODET,

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

Fabrice CHABOT, Francis BOSSARD, Sonia TEILLET, Frédéric COURANT, Thierry MONNEREAU, Isabelle MANDRET.

Conseillers communautaires de la ville de SAINT MATHURIN :

Albert BOUARD, Patrice AUVINET, Jacqueline RUCHAUD, Jean-Francois TRICHET, Bernard DUBOIS.

Conseillers communautaires de la ville de SAINTE FOY :

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

Conseillers communautaires de la ville de VAIRE :

Alain TAUPIN, Yvon ALLO, Yvon PRAUD, Léonnette ROUSSEAU, Christian LUCAS.

Etai^{ent} excusés :

- Annick BILLON, conseillère communautaire des Sables d'Olonne, donne pouvoir à Chantal MEREL
- Annie COMPARAT, conseillère communautaire des Sables d'Olonne, donne pouvoir à Yannick MOREAU
- Lionel PARISET, conseiller communautaire des Sables d'Olonne
- Stéphane VIOLLEAU, conseiller communautaire de l'Ile d'Olonne
- Maryse SOUDAIN, conseillère communautaire de l'Ile d'Olonne
- Dominique EUGENE, conseillère communautaire de Saint Mathurin
- André DEZOTEUX, conseiller communautaire de Sainte Foy donne pouvoir à Noël VERDON

Madame Mauricette MAUREL est désignée secrétaire de séance.

51. SECTEUR DE LA VANNERIE ILOT NORD – AUTORISATION DE DEPOSER LE DOSSIER DE DUP SUITE A LA DEMANDE DE COMPLEMENTS DES SERVICES DE L'ETAT

Par délibération en date du 6 juillet 2018, le conseil communautaire a approuvé le lancement de la procédure de DUP emportant mise en compatibilité du PLU d'Olonne sur Mer, ville des Sables d'Olonne, et a autorisé monsieur le Président à déposer le dossier auprès du Préfet pour l'ouverture d'une enquête conjointe de DUP, parcellaire et de mise en compatibilité du PLU.

Par courrier reçu en date du 14 novembre 2018, monsieur le Préfet a émis des observations sur le dossier de DUP valant mise en compatibilité du PLU d'Olonne sur Mer et a demandé la complétude du dossier portant principalement sur :

- Bilan coût/inconvénients/avantages du projet, dont incidences liées à l'expropriation
- Complétude de l'appréciation sommaire des dépenses : coûts en TTC, indemnités aux exploitants agricoles, mesures compensatoires, etc...
- Ajouter une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables
- Justifier l'absence de demande de dérogation au titre des espèces protégées.

Considérant les modifications à apporter au dossier et afin d'assurer la sécurité juridique de la procédure, le service de la Préfecture a souhaité qu'une nouvelle délibération soit prise sur la base du dossier complété et de l'avis de France Domaine.

Le site de l'Ilot Nord d'une surface de 23 ha est situé sur le territoire d'Olonne sur Mer, ville des Sables d'Olonne et s'inscrit dans le projet global de la Vannerie.

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 Sables d'Olonne Agglomération et de proposer des nouvelles dynamiques économiques avec une offre foncière attractive et pertinente pour les entreprises.

Le projet de la Vannerie est basé sur la création de plusieurs pôles fonctionnels à dominante économique mais aussi d'équipements et de services d'intérêt communautaire.

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 et 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, zones d'activités à vocation économique, artisanale et tertiaire ;

- Offrir un projet de qualité en termes d'espaces, d'adéquation avec les potentialités et les contraintes du site ;
- Valoriser l'image intercommunale, notamment dans le cadre de la nouvelle Communauté d'Agglomération.

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 2ème 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 affirmant le 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 Plans Locaux d'Urbanisme

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

Les PADD des communes 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 un panel satisfaisant d'équipements structurants au niveau de l'agglomération des Sables d'Olonne.

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 simultanés en date du 3 juin 2016.

Mise en œuvre de l'aménagement de l'Ilot Nord

L'Ilot Nord du secteur de la Vannerie est intégralement situé sur le territoire d'Olonne sur Mer, ville des Sables d'Olonne et est classé principalement en zone 2AU dans son PLU. Le dossier de DUP valant mise en compatibilité du PLU prévoit un classement de ce secteur en grande partie en zone 1AUC, zone d'urbanisation à court terme destinée à l'accueil des équipements publics et d'intérêt collectif.

Cette opération s'intègre pleinement dans le projet global d'intérêt communautaire de La Vannerie et permet d'apporter une offre complémentaire à celle des autres secteurs du site (pôle santé, pôle Numérimex, ZAC la Vannerie 1).

Le secteur de l'Ilot Nord a pour vocation l'accueil d'équipements publics et d'intérêt collectif de dimension communautaire ou supra-communautaire, afin de proposer une

offre de services suffisamment dimensionnée pour répondre aux besoins d'une population de plus de 52 000 habitants et à son évolution à moyen terme.

L'enjeu de cette opération est donc la création d'un pôle d'équipements publics et d'intérêt collectif avec l'engagement dès à présent de la réalisation d'un complexe événementiel et sportif d'importance supra communautaire et d'une salle d'événementiels culturels.

Pour cela, il est nécessaire que la communauté d'agglomération s'assure de la maîtrise foncière de l'ensemble du périmètre en vue de l'urbaniser d'un seul tenant, ou de l'aménager par tranches fonctionnelles successives conformément au plan d'aménagement global de la Vannerie.

A ce jour, la communauté d'agglomération maîtrise environ 50% de la surface du projet. 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.

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.

Conformément à l'appréciation sommaire des dépenses, joint au dossier de DUP, le coût de l'opération de l'îlot Nord est estimé à 9 388 497 € HT dont 5 070 957 € HT pour les travaux et honoraires et 4 317 540 € HT pour les acquisitions foncières.

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

- 2 751 540 € HT pour les terrains acquis et sous compromis,
- 1 470 000 € HT pour les propriétés restant à acquérir et conformément à l'avis de France Domaine en date du 20 décembre 2018,
- 96 000 € HT pour les frais de démolition des bâtis existants.

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 l'aménagement de la Vannerie 1 et de l'îlot Nord (procédure prévue initialement sous forme de 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 l'îlot Nord a été menée dans les conditions suivantes :

- Réunion / exposition
- réunion avec les propriétaires des parcelles de l'îlot Nord le 1^{er} Juillet 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 publique en date du 21 septembre 2018 présentant le projet d'aménagement de l'ilot Nord ;
- exposition au siège de la CCO depuis le 26 septembre 2018 présentant le projet d'aménagement de l'Ilot Nord et du planning
- Parution d'articles de presse

Année 2009 :

- Article Journal Ouest-France – « A la Vannerie, la porte des Olonnes s'entrouvre » du 6 mars 2009 ;
- Article Journal Ouest-France – « Les propriétaires mobilisés pour la Vannerie » du 8 juillet 2009 ;
- Article Journal des Sables – « L'association de défense du site de la Vannerie vient de naître » du 9 juillet 2009 ;
- Article Journal Ouest-France – « Aménagement de la Vannerie : présentation jeudi » du 21 octobre 2009 (en vue de la réunion publique du 22 octobre 2009) ;
- 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) ;
- 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) ;
- 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 Rosignol 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 2018 :

- Article Ouest France - information de la réunion de concertation et panneau de concertation sur Ilot Nord de la Vannerie en date du 4 septembre 2018 (« la salle de sport passera par l'expropriation » ;
- Article Journal des Sables - information de la réunion de concertation et panneau de concertation sur Ilot Nord de la Vannerie en date du 6 septembre 2018 (« Palais des Sports, la procédure d'expropriation lancée ») ;

▪ 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 ;

▪ 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, des sables d'Olonne Agglomération et les réseaux sociaux notamment :

- Mars 2018 : information sur l'implantation d'un complexe sportif et événementiel sur ilot Nord de la vannerie
- Septembre 2018 : « ilot Nord, on se concerte »

Lors des réunions publiques et de la mise à disposition du public, les principales réactions exprimées sur le projet global de la Vannerie et sur le projet de l'ilot Nord ont porté sur les points suivants :

- opposition sur le principe de mise en œuvre d'une zone économique / services 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
- trop faible niveau de valorisation du foncier
- demande d'une communication plus transparente sur service des Domaines
- valoriser les déplacements vélo sur la nouvelle zone créée.

Au regard de cette concertation et des réactions exprimées, le bilan est tel que défini ci-dessous.

La concertation avec la population a été menée conformément à la délibération du 29 Mai 2009 et au-delà des modalités qui étaient proposées.

Les remarques exprimées portent sur :

- la trop faible valorisation du foncier ;
- la nécessité de prendre en compte les nuisances de bruit 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.

Considérant les éléments cités précédemment, le bilan de cette concertation est positif, dans la mesure où aucune opposition individuelle ou associative ne s'est exprimée sur le principe d'une urbanisation de ce secteur.

Les sables d'Olonne Agglomération a tenu compte des remarques exprimées lors de la concertation et a intégré dans la définition du projet :

1. Une réflexion approfondie sur les conditions d'accès, de circulation et de sécurisation des déplacements doux liés à ce projet.
2. Le travail d'expertise de terrain détaillé pour effectuer une délimitation précise des zones humides à protéger.
3. Une réflexion et des moyens pour assurer la préservation des qualités paysagères, et environnementales de ce site emblématique.

Les propriétaires s'estiment lésées par le choix d'une opération de développement d'équipements publics ou d'intérêt collectif au détriment d'une opération d'habitat ou économique, plus valorisante pour leur patrimoine foncier. Il est rappelé que l'ensemble des acquisitions a été réalisé conformément aux avis de France Domaine.


Considérant que par délibération de la Communauté de Communes des Olonnes en date du 9 octobre 2014, les travaux d'aménagement de la zone de la Vannerie ont été déclarés d'intérêt général,

Considérant que le projet de l'îlot Nord constitue une opération d'intérêt général dans la mesure où il a pour objectif de permettre la création d'équipements publics et d'intérêt collectif et de dimension communautaire ou supra-communautaire, afin de proposer une offre de services suffisamment dimensionnée pour répondre aux besoins d'une population de plus de 52 000 habitants et à son évolution à moyen terme,

Considérant la nécessité de lancer la procédure sur l'ensemble du périmètre l'îlot Nord afin de réaliser une desserte et un aménagement global et fonctionnel de cet espace et

nécessaire au fonctionnement du premier équipement à vocation sportive,

Vu l'avis de France Domaine en date du 20 décembre 2018,

Envoyé en préfecture le 04/02/2019
Reçu en préfecture le 04/02/2019
Affiché le 
ID : 085-200071165-20190204-D2019_051-DE

Vu le bilan de la concertation exposé ci-dessus,

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité des suffrages exprimés (1 abstention):

- **D'approuver le bilan de la concertation préalable engagée depuis 2009 ;**
- **De Rappeler que pour les motifs susvisés, le projet d'aménagement de la Vannerie et notamment de l'îlot Nord 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 ;**
- **De solliciter auprès de monsieur le Préfet l'ouverture d'une enquête publique conjointe de DUP et de mise en compatibilité du PLU ;**
- **D'autoriser Monsieur le Président à solliciter de M. Le Préfet de Vendée l'ouverture d'une enquête parcellaire, et un 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 ;**
- **De préciser que la déclaration d'utilité publique devra être établie au bénéfice des Sables d'Olonne Agglomération ;**
- **D'autoriser monsieur le Président ou son représentant à signer tous les documents afférents à la mise en œuvre de cette procédure ;**
- **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

Certifié exécutoire

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

- 4 FEV. 2019

et de la publication le - 4 FEV. 2019



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.**