

Enquête Publique

*Département
de la
Vendée*



Conclusions et Avis

Demande de permis d'aménager, soumis à étude d'impact,
concernant le projet de réalisation du lotissement « les Moinardes » sur la
commune nouvelle des SABLES D'OLONNE (85).

Enquête réalisée du 01 Septembre 2020 au 02 Octobre 2020.

Destinataires :

Mairie des Sables d'Olonne (85)

Tribunal Administratif de Nantes (44)

Commissaire Enquêteur :

Jean-Paul Christiny

Sommaire

Partie n° 02 – Conclusions et Avis

- **1°/ Objet de l'enquête** **Page n° 03**

- **2°/ Organisation, Déroulement et Chronologie de l'Enquête** **Page n° 03**
 - 2.1 – Phase 01 – Préalable à l'ouverture de l'enquête Page 03
 - 2.2 – Phase 02 – Enquête Publique au sens strico sensu Page 04
 - 2.2.1 – Information du Public Page 04
 - 2.2.2 – Dépôt des observations Page 05
 - 2.2.3 – Permanences Page 05
 - 2.2.4 – Bilan des permanences Page 06
 - 2.2.5 – Clôture des registres et de l'enquête publique Page 06
 - 2.2.6 – Bilan de la participation du public Page 07
 - 2.2.7 – Synthèse du déroulement de l'enquête Page 07
 - 2.2.8 – Remise du Procès-Verbal de synthèse Page 08
 - 2.2.9 – Mémoire en réponse Page 08

- **3°/ Analyse et Conclusions** **Page n° 08**
 - 3.1 – Organisation et déroulement de l'enquête Page 08
 - 3.2 – Constitution du dossier d'enquête Page 08
 - 3.3 – Concertation préalable Page 08
 - 3.4 – Avis MRAe Page 08
 - 3.5 – Analyse du besoin Page 08
 - 3.6 – Compatibilité du site Page 09
 - 3.7 – Incidences sur l'environnement et identité paysagère Page 10
 - 3.8 – Participation du public et contributions Page 10
 - 3.9 – Mémoire en réponse Page 13

- **4°/ Avis motivé** **Page n° 13**

1 . Objet de l'Enquête Publique

Le projet d'aménagement est situé dans le secteur dit des Moinardes (ex-commune d'Olonne -Sur-Mer) sur le territoire de la commune nouvelle des Sables-d'Olonne.

Lancé en 2014 et porté par les aménageurs privés SIPO-PHILAM et LA COMPAGNIE DU LOGEMENT, il couvre une surface totale de 16,6 hectares dont deux hectares classés en zone « N » qui seront intégralement préservés.

Il prévoit la réalisation d'environ 420 logements répartis en logements individuels, collectifs ou intermédiaires sur terrains à bâtir ou groupés avec un objectif de densité de 28 logements/hectare.

Le phasage de l'urbanisation en 2 permis d'aménager et 3 ou 4 tranches doit permettre une production de l'ordre de 100 à 130 logements annuels.

La présente enquête porte donc sur deux permis d'aménager, se rapportant aux parties Sud et Nord du projet, soit une assiette respective de 6,5 ha pour le sud et de 10,1 ha pour le nord.

Le projet d'aménagement des Moinardes, est concerné par la réglementation des études d'impacts, la surface cumulée de celui-ci dépassant le seuil de soumission des 10 hectares.

Il faut garder à l'esprit que le présent projet se situe dans un contexte spécifique de la commune nouvelle des Sables-d'Olonne. Dans le cadre du projet présenté, les règles d'urbanismes sont définies par le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Olonne-Sur-Mer approuvé le 19 Avril 2011.

La présente saisine repose sur l'Arrêté Municipal n° U.A.D/013/2020 en date du 17 Juillet 2020 de M. Yannick MOREAU, Maire de la Commune des Sables-d'Olonne (85), prescrivant une enquête préalable au permis d'aménager des Moinardes, soumis à étude d'impact.

2 . Déroulement de l'Enquête Publique

2.1 - Phase n° 01 : Préalable à l'ouverture de l'enquête publique :

● **Vendredi 10 Juillet 2020 :** Réunion en Mairie annexe d'Olonne – Service Urbanisme de la Maire des Sables-d'Olonne, autorité organisatrice de l'enquête .

Nous y avons été reçu par Mme Vanessa REAUD. Il a été évoqué :

. L'élaboration du planning des permanences, les dispositions réglementaires et conditions matérielles relatives à l'organisation de l'enquête.

Nous avons été rejoints à l'issue par M. Nicolas CANTIN, responsable de projet pour la SARL d'aménagement immobilier et porteur du projet SIPO PHILAM et M. Philippe ROUSSEAU ingénieur pour l'entreprise de travaux publics STRAPO.

Les caractéristiques et spécificités du projet présenté à l'enquête publique ont été évoquées.

Il nous a été remis une copie « papier » du dossier d'enquête.

A l'issue de la présentation du projet, un transport et une visite ont été effectués sur site .

● **Vendredi 17 Juillet 2020 :** Arrêté prescrivant l'enquête publique

Cf arrêté n° U.A.D/013/2020 de M. le Maire de la Commune des Sables-d'Olonne.

● **Vendredi 14 Août 2020** : Vérification de la complétude des dossiers d'enquête.

Elle s'est déroulée en Mairie annexe d'Olonne-Sur-Mer, où nous avons été accueilli par Mme REAUD Vanessa. Les deux dossiers d'enquête (Mairie des Sables-d'Olonne / Mairie annexe Olonne-Sur-Mer) ont été vérifiés, cotés et paraphés. Un dernier point a été effectué sur les modalités de l'ouverture prochaine de l'enquête publique. Une copie dématérialisée du dossier d'enquête nous a été remise.

● **Mercredi 26 Août 2020** : Paraphe du complément de dossier sollicité auprès de l'aménageur.

Le document a été visé et paraphé. A l'issue nous nous sommes rendus sur site afin de matérialiser la configuration actuelle de la continuité écologique de la partie Sud, le long du ruisseau des Hespérides. A cette occasion la présence de l'affichage de l'avis d'enquête a été vérifiée .

2.2 - Phase n° 02: L'Enquête Publique au sens stricto sensu :

2.2.1 Information du public :

2.2.1.1 Affichage Public de l'Avis d'Enquête :

L'avis d'enquête de format réglementaire noir sur fond jaune a été affiché, sous la forme de 04 panneaux sur les axes d'accès au site, et sur les supports réservés à l'affichage municipal , à compter du Vendredi 14 Août 2020, soit au minimum 15 jours avant la date d'ouverture de l'enquête, sur les 17 sites suivants :

- **Le Château-d'Olonne** : Mairie annexe – Office du tourisme – Médiathèque – Salle Calixte Aimé Plissonneau – Salle Audibon.
- **Les Sables-d'Olonne** : Mairie – Office du tourisme – Les Atlantes – Mairie annexe de La Chaume .
- **Olonne-Sur-Mer** : Office du tourisme – Mairie annexe – Médiathèque – Salle du Havre d'Olonne.
- **Sur le site des Moinardes** : Quatre panneaux ont été implantés sur les axes de desserte, en périphérie immédiate du site.

2.2.1.2 Vérification de la conformité de l'affichage :

Le porteur de projet a fait constaté par Maître Adeline MOUTON, Huissier de justice aux Sables-d'Olonne, la réalité de cet affichage le jeudi 13 Août 2020, puis la pérennité de cet affichage le 02 Octobre 2020.

Nous nous sommes également assuré de cette conformité, de façon aléatoire, à l'occasion de nos déplacements et préalablement ou à l'issue de la tenue de nos permanences .

2.2.1.3 Publication dans la Presse régionale :

Cet avis a fait l'objet :

D'une première publication dans deux journaux à diffusion départementale :

- OUEST FRANCE, le jeudi 13 Août 2020
- LES SABLES – VENDEE JOURNAL le jeudi 13 Août 2020, soit quinze jours au moins avant le début de l'enquête dans le cadre de la première publication.

D'une seconde publication dans ce même type de presse
. OUEST FRANCE le jeudi 03 Septembre 2020
. LES SABLES – VENDEE JOURNAL le jeudi 03 Septembre 2020, soit dans les huit premiers jours suivant le début de l'enquête publique.

2.2.1.4 Mise en ligne de l'Information et dématérialisation du dossier :

L'avis d'enquête, a été consultable sur le site internet des services de la commune des Sables-d'Olonne (<http://lessablesdolonne.fr>) - rubrique : VIVRE AUX SABLES / Habitat et Urbanisme / Enquêtes publiques, au minimum 15 jours avant l'ouverture de l'enquête et ensuite pendant toute la durée de l'enquête.

Nous nous sommes personnellement assuré de cette mise en ligne et ce dès le Vendredi 14 Août 2020, puis nous nous sommes assurés qu'elle restait effective :

- Le jour de l'ouverture de l'enquête , soit le 01 Septembre 2020.
- A l'occasion de chacune de nos permanences.
- A la clôture de l'enquête publique le 02 Octobre 2020.

Le dossier d'enquête dans sa totalité , a été consultable durant toute la durée de l'enquête du 01 Septembre 2020 au 02 Octobre 2020 sur le même site de la commune des Sables-d'Olonne. Nous sommes personnellement assuré de cette mise en ligne à l'ouverture et clôture de l'enquête et à chacune de nos permanences.

2.2.2 Dépôt des observations :

Un premier registre d'enquête , établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur a été déposé en Mairie des Sables-d'Olonne, et un second en mairie annexe d'Olonne-Sur-Mer afin de recevoir les observations du public. Ils sont restés disponibles durant la totalité de l'enquête pendant les heures d'ouverture de ces deux établissements publics.

Les observations portées sur les deux registres ont régulièrement été scannées par l'autorité organisatrice de l'enquête et reportées systématiquement de l'un à l'autre, afin que le public dispose de la même information, quelque soit le registre consulté.

Les observations étaient également adressables par écrit au Commissaire Enquêteur, mairie des Sables-d'Olonne 21, Place du Poilu de France - 85118 Les Sables d'Olonne

Une adresse mail a été spécialement dédiée à la réception des observations par courriers électroniques : (enquetepublique.moinardes@lessablesdolonne.fr). Après vérification du bon fonctionnement de cette adresse, elle a été opérationnelle dès la date d'ouverture de l'enquête puis durant tout le long de celle-ci.

La fonctionnalité de celle-ci a été vérifiée dans les mêmes conditions que pour la mise en ligne des avis d'enquête publique. Les courriers électroniques ainsi reçus sont collationnés par l'autorité organisatrice de l'enquête afin d'être mis en ligne et consultables sur le site dédié à l'enquête publique.

2.2.3 Permanences :

Cinq permanences ont été programmées durant le temps de l'enquête selon les dates, horaires et lieux suivants :

- Mardi 01 Septembre 2020 de 08h30 à 12h00 – Mairie Les Sables-d'Olonne.
- Vendredi 11 Septembre 2020 de 14h30 à 19h00 – Mairie annexe d'Olonne/Mer

- Vendredi 18 Septembre 2020 de 14h30 à 19h00 – Mairie annexe d’Olonne/Mer
- Jeudi 24 Septembre 2020 de 08h30 à 12h00 – Mairie Les Sables d’Olonne.
- Vendredi 02 Octobre 2020 de 14h30 à 17h30 – Mairie des Sables-d’Olonne

Elles ont été déterminées en fonction des spécificités du calendrier de l’enquête.

Elles se sont déroulées dans une salle dédiée, spécifiquement mise à notre disposition en mairie des Sables-d’Olonne et en mairie annexe d’Olonne-Sur-Mer

Ces salles ne présentent aucune difficulté d'accès notamment pour les personnes à mobilité réduite. Leur agencement fonctionnel nous a permis un accueil du public dans de bonnes conditions . Afin de palier à toute hésitation, le personnel d'accueil en Mairie était disponible pour renseigner et orienter le public, complétant ainsi la signalisation verticale mise en place par les services municipaux .

2.2.4 Clôture du registre et de l'enquête publique

Le **Vendredi 02 Octobre 2020 à 17 heures 30**, conformément aux dispositions de l'arrêté de référence, il a été procédé à la clôture des registres d'enquête.

A l'issue les registres et dossiers d'enquête ont été mis à notre disposition.

L'enquête publique s'est achevée ce même jour, **Vendredi 2020 à 17 heures 30**.

2.2.5 Bilan de la participation du public

Nombre de Visites au cours des permanences :	31
Nombre Total des observations :	21

Détail des observations :	
Manuscrite(s) registre d'enquête	07
Courrier(s) registre d'enquête	05
E.mail(s)	09

Le nombre des observations déposées inférieur au nombre de thèmes identifiés s'explique par le fait que certaines observations abordent plusieurs thèmes différents.

Thèmes : 06 Sous-Thèmes : 10	Nombre de fois où ils ont été abordés
---------------------------------	---------------------------------------

1 / Implantation du bâti et Covisibilité avec les riverains	03
1.1) Secteur de la rue Marcelin Berthelot	02
1.2) Secteur de l'Allée de la Houlette	01

2 / Contexte Hydraulique	06
2.1) Évacuation des eaux pluviales	01
2.2) Capacité des bassins de rétention	05

3 / Circulation et stationnement	08
3.1) Circulation rue Marcelin Berthelot	05
3.2) Circulation rue Grand Champs	01
3.3) Stationnement rue Marcelin Berthelot	02
4 / Contestation d'un nouveau programme d'urbanisation	10
5 / Patrimoine et biodiversité environnementale	05
6 / Divers	08
6.1) Revêtements des voiries	02
6.2) Risques de dommage au bâti existant	02
6.3) Risques d'incendie	01
6.4) Evolution commune nouvelle	01
6.5) Surface des parcelles	01
6.6) Réflexion sociale	01

2.2.6 Synthèse du déroulement de la phase enquête

L'enquête s'est déroulée durant un délai de 32 jours consécutifs du **mardi 01 Septembre 2020 à 08 heures 30** au **vendredi 02 Octobre 2020 à 17 heures 30**.

Les registres et dossiers d'enquête, sont restés à la disposition du public durant la totalité de l'enquête publique, dans les locaux de la Mairie de la commune nouvelle des Sables-d'Olonne et ceux de la Mairie annexe d'Olonne-Sur-Mer, aux heures habituelles d'ouverture de celles-ci.

Les dates et heures des permanences ainsi que les délais réglementaires ont été respectés.

Dans le contexte sanitaire de lutte contre la COVID -19, les mesures de distanciation sociale, port du masque, et désinfection ont été appliquées.

Aucun incident n'est venu perturber le bon déroulement de l'enquête.

2.2.7 Remise du Procès-Verbal de synthèse

Le jeudi 08 Octobre 2020 à 16 heures 00, nous CHRISTINY Jean-Paul, commissaire enquêteur, avons procédé à la remise du procès-verbal de synthèse de l'enquête à M. CANTIN Nicolas responsable de projet de la SARL SIPO PHILAM, en mairie annexe d'Olonne-Sur-Mer et en présence de Mme REAUD Vanessa du service urbanisme de la Mairie des Sables d'Olonne et de M. ROUSSEAU Philippe, ingénieur.

Dans ce document les faits marquants de l'enquête sont rappelés et le porteur de projet est appelé à se prononcer sur les différentes observations qui ont été commentées contradictoirement.

Enfin, il lui est notifié qu'il dispose d'un délai de 15 jours pour y répondre par écrit.

Ce document est joint au présent rapport en annexe n° 01.

2.2.8 Mémoire en réponse

Le mardi 20 Octobre 2020 par courrier recommandé, M. CANTIN Nicolas nous a communiqué son mémoire en réponse à notre procès-verbal de synthèse.

Ce document est joint au présent rapport en annexe n° 02

3 . Analyse et conclusions

3.1 L'organisation et le déroulement de l'enquête.

Nous n'avons eu à déplorer aucun incident de nature à perturber l'organisation et le bon déroulement de l'enquête. Sa durée, la mise a disposition du public du dossier d'enquête, les dates et heures des permanences ainsi que les délais réglementaires ont été respectés.

Il est à noter que la mise en ligne, du dossier d'enquête, sur le site de la mairie des Sables-d'Olonne a été différée et n'a été effective qu'entre 09 heures 45 et 10 heures 15, au lieu de 08 heures 30 le 01 Septembre 2020. Cet incident qui résulte manifestement d'un dysfonctionnement interne, n'a pas pour origine une volonté avérée de nuire à l'information du public. Cet incident est d'ailleurs passé inaperçu aux yeux du grand public et n'a induit aucune observation spécifique.

Le protocole sanitaire de lutte contre la COVID -19, qui à généré certaines contraintes matérielles, ne nous semble pas avoir été préjudiciable à la tenue de l'enquête et tout au moins de façon significative à la participation du public.

3.2 Constitution du dossier d'enquête

Au regard de la réglementation, le dossier présenté à l'enquête nous semble complet.

L'étude d'impact est particulièrement riche en documents thématiques reflétant assez bien l'ensemble des aspects techniques et environnementaux liés à la conception d'un tel projet. A ce titre, bien que particulièrement technique, sous certains aspects, le résumé qui en est fait offre la possibilité d'une lecture compréhensible et ce même pour un public non averti.

Néanmoins une actualisation de l'étude d'impact aurait été souhaitable. Cette dernière a été rédigée de Février à Mai 2017 pour servir de support à l'évaluation environnementale de la modification n° 4-8 du PLU de la commune d'Olonne-Sur-Mer relative à l'ouverture à l'urbanisation du site. Le dossier a ensuite été actualisé entre juin et octobre 2018 afin de tenir compte des retours et des différents avis recueillis lors de la consultation publique du PLU.

Certains contextes comme l'urbanisme et la démographie auraient alors mérité d'être affinés pour mieux coller aux évolutions les plus récentes du territoire. Ainsi, à notre demande un additif, relatif à la création de la commune nouvelle des Sables-d'Olonne, a été produit par le porteur de projet et annexé au dossier d'enquête avant l'ouverture de l'enquête au public.

Les documents graphiques insérés dans les permis d'aménager sont suffisamment lisibles et dimensionnés pour permettre un décryptage rationnel du projet, et ont à ce titre été largement utilisés comme support ludique pour répondre à de nombreuses interrogations.

3.3 Concertation préalable

Elle a été conduite bien en amont, notamment avec la réunion qui s'est déroulée le 12 Avril 2017 conviant les associations environnementales, dans le cadre de la procédure d'ouverture du site à l'urbanisation, objet de la modification 4-8 du PLU. Des aménagements avaient ainsi été apportés au dossier initial afin de tenir compte des retours des différents avis recueillis lors de cette consultation.

3.4 L'avis de l'Autorité Environnementale.

Il n'a pas été rendu d'avis de la MRAe. Il a donc été considéré comme tacite et à ce titre n'appelle pas d'observation particulière. Nous retiendrons que celui rendu antérieurement, dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisme du site des Moinardes et la modification n° 4-8 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Olonne-Sur-Mer soumise à enquête publique, était favorable.

3.5 Analyse du besoin

Le besoin en matière de logements comme en matière d'urbanisme réside dans les prescriptions des différents plans et programmes approuvés par la collectivité et qui déterminent ainsi les perspectives de développement de la commune.

La diversité des logements et la mixité des opérations conduites à destination de locatifs sociaux, d'accessions classiques, de logements aidés, témoignent d'une offre variée et accessible à tous. Pour rappel, le projet propose 25% de logements sociaux soit 88 logements locatifs sociaux et 21 logements en location accession. De plus, une vingtaine de logements seront réservées à des primo-accédants. En cela le projet présenté est cohérent et nous apparaît comme dimensionné au regard des besoins exprimés.

3.6 Compatibilité du site retenu

Le site retenu pour le projet présente la caractéristique d'être une déprise agricole enclavée à l'intérieur d'une enveloppe urbaine, en prolongation du tissu urbain existant, donnant une image de «dent creuse» dans un contexte totalement urbanisé.

L'étude conduite démontre que l'impact sur l'activité agricole est négligeable.

La maîtrise foncière est majoritairement acquise par l'aménageur.

Le site présente l'avantage d'être localisé dans un centre névralgique de l'agglomération, à proximité d'équipements, de commerces, d'établissements scolaires et bénéficiant d'une desserte de transport en commun.

Réglementairement, l'emprise du site est inclus dans les zonages 1AUB (urbanisation à court terme) et N (zone naturelle) du PLU et fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui vient cadrer les attentes communales de son urbanisation.

Le secteur n'est pas concerné par un risque majeur susceptible de remettre en question la faisabilité d'un projet d'aménagement. Il est notamment en dehors d'une zone d'aléa inondation - submersion fixée par le Plan de Prévention des Risques Littoraux.

Néanmoins deux problématiques majeures y sont identifiées et peuvent être considérées comme des difficultés incontournables nécessitant des arbitrages tranchés.

- Les enjeux environnementaux qui y sont identifiés représentent un intérêt environnemental exceptionnel. Ils sont néanmoins parfaitement identifiés, localisés et à ce titre peuvent être intégrés dans une gestion d'ensemble.

- L'enclavement du site se révèle être un problème non négligeable du fait d'une accessibilité délicate et contrainte par la présence d'un bâti existant sur une portion de la voirie principale de desserte du site. Néanmoins cette problématique est de compétence communale et non de l'aménageur.

3.7 Incidences sur l'environnement et l'identité paysagère du site

Le projet d'aménagement du secteur des Moinardes va engendrer une mutation paysagère forte du site en comparaison de son environnement actuel. Néanmoins, il semble présenter des garanties dans la valorisation des éléments paysagers structurants du site, le renforcement des espaces verts, et la préservation d'espaces naturels.

Ainsi :

- L'impact hydraulique induit par l'imperméabilisation du site sur le milieu récepteur sera compensé par une amélioration des continuités hydrauliques existantes, la correction de dysfonctionnements et la création d'ouvrages de rétention dimensionnés en conséquence. Le risque potentiel d'inondation de la partie basse du site a été anticipé. En finalité, le projet ne semble pas présenter d'impact sur la qualité des eaux et le milieu récepteur.
- L'intégralité de la partie basse du site, identifiée comme continuité écologique, trame verte et bleue dans le cadre du SCoT et du PLU en accompagnement du cours d'eau des Hespérides, est préservée de tout aménagement. Les zones humides du Sud et Sud-Ouest sont intégralement maintenues, celles du secteur Nord seront compensées et réaménagées. Les deux mares du secteur Sud seront restaurées. Il n'a pas été identifié d'impact significatif sur les milieux aquatiques, qui devraient même s'en trouver renforcés.
- Les haies les plus qualitatives du site sont conservées. Les trames arborées et arbustives du futur quartier seront redessinées et valorisées, voir renforcées en franges afin de conserver cette fonction d'écran paysager.
- Les deux sites où ont été identifiées les orchidées seront totalement protégés. Des aménagements et mesures spécifiques sont apportés afin d'en assurer la pérennité.

Les inventaires écologiques révèlent une faible diversité faunistique, situation certainement liée à l'enclavement du site en zone urbaine. A ce titre l'impact sur la faune cynégétique ne sera pas significatif.

L'impact le plus conséquent concerne l'avifaune qui constitue un des ordres les plus représentés sur le site, en particulier les passereaux qui sont des espèces très communes que l'on retrouve fréquemment en zone urbaine. Ceux-ci devraient être en mesure de s'adapter à ce nouvel environnement d'autant que des dispositions ont été mises en place durant la période des travaux pour en limiter les effets.

Enfin, au vu de la distance séparant le projet du site Natura 2000, et compte tenu des mesures prises pour garantir des rejets de qualité au milieu récepteur, les incidences du projet sur le site Natura 2000 ne devraient pas être mesurables.

Le site, dans sa configuration actuelle, est dominé par un certain nombre de friches perçues comme une sorte de « no man's land » signalé comme source de stationnements illicites, et autres dépôts sauvages. La création d'un nouveau quartier d'habitat devrait contribuer à renouveler cet espace en ouvrant de nouvelles connexions en lien avec les espaces remarquables du site.

3.8 Participation du public et contributions

La participation du public s'est avérée relativement modeste, au regard des enjeux représentés.

Pour mémoire, à l'occasion de l'enquête publique de 2018, l'Opération d'Aménagement Programmée des Moinardes n'avait déjà généré que cinq observations portant sur les mêmes thèmes que ceux abordés dans le cadre de la présente enquête.

Enfin, il ne peut être totalement exclu que la situation de crise sanitaire vécue actuellement est de nature à avoir eu un impact, aussi minime soit-il, sur le déroulement de l'enquête. Ce contexte anxiogène ayant pu conduire une partie de la population à revoir l'ordre de ses priorités, et ce même si le dispositif de participation est resté totalement opérationnel.

Il convient de préciser que le cadre restreint de l'enquête publique, qui se limite à la demande des permis d'aménager Nord et Sud, n'est pas toujours en adéquation avec certaines des observations d'ordre général qui ont été soulevées. Pour autant, ces observations n'ont pas été éludées et ont été gratifiées de réponses appropriées.

Au final, se sont six thèmes qui ont été identifiés .

Thème n° 01 : L'implantation du bâti et Co-visibilité avec les riverains.

Nous avons anticipé une forte mobilisation des riverains du site, et à ce titre estimé à une cinquantaine le nombre de résidences implantées en limite du périmètre du projet et susceptibles d'être directement ou indirectement concernées par le thème développé ici.

Cela n'a pas été le cas, seuls les propriétaires de deux d'entre-elles se sont manifestés.

Même si l'inquiétude exprimée est compréhensible, rappelons que le site des Moinardes, se situe à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et qu'il a vocation, et ce depuis de nombreuses années, à être urbanisé. Les aménagements préconisés nous semblent néanmoins révéler une véritable réflexion de l'aménageur afin de réduire les incidences liées à la proximité entre les habitations futures et existantes.

Thème n° 02 : Contexte hydraulique .

Il s'agit ici d'une inquiétude commune à de nombreux riverains. Cette thématique nous semble avoir été assurément appréhendée dans son intégralité. Le projet d'aménagement d'évacuation des eaux pluviales va contribuer à normaliser le dispositif existant, action se caractérisant par l'amélioration des continuités hydrauliques existantes, la correction de dysfonctionnements et la création d'ouvrages de rétention dimensionnés en conséquence.

Thème n° 03 : Circulation et Stationnement .

Rue Marcelin Berthelot

La rue Marcelin Berthelot est une voie communale. Cette voirie n'est intégrée dans aucun des permis d'aménager présentés à l'enquête. Son aménagement incombe à ce titre à la municipalité des Sables-d'Olonne. Pour ce qui se rapporte à la réglementation de la circulation et du stationnement, elle est une prérogative du pouvoir de police du Maire sur le territoire de sa commune.

Si le porteur de projet a présenté certaines options d'aménagements de la voirie communale, il n'a pas compétence pour apporter les réponses spécifiques attendues dans le cadre de cette thématique. Interrogée, la municipalité des Sables-d'Olonne nous a fait savoir que les aménagements de la rue Marcelin Berthelot interviendront après les travaux de la première tranche de l'opération des Moinardes. Le calendrier sera défini en fonction de l'état d'avancement du projet. Aucun plan de circulation définitif n'a, à ce jour, été arrêté.

Il faut néanmoins reconnaître que l'inquiétude des riverains est rationnelle, vu la configuration du site. Cette axe, où la circulation est déjà qualifiée de malaisée, va connaître une augmentation conséquente de son flux circulaire en comparaison de ce qu'il est aujourd'hui.

Les principales difficultés seront cristallisées dans la partie Ouest de la rue, en raison de sa configuration contrainte par les constructions existantes et ce même si l'aménagement d'un futur rond-point apportera une amélioration significative.

Cette problématique étant identifiée, elle nécessitera une étude précise et des arbitrages de la part de la municipalité des Sables-d'Olonne, et ce dès la phase des premiers travaux d'aménagement qui ne manqueront pas de se caractériser par une noria de poids-lourd et autres engins de chantier.

Rue de Grand Champs

Le chemin dit « rue de Grand Champ » et sa continuité en direction du Sud, nommée « Moinardes » sur certains plans, est public et hors périmètre du projet. Identifié aujourd'hui comme une piste cyclable, les conditions qui y régissent le régime de circulation sont de la compétence communale. La destination qui semble lui être dévolue dans l'environnement du projet actuel nous semble le rendre peu propice à la circulation de véhicules de tourisme, même à titre dérogatoire.

Thème n° 04 : Nécessité d'un nouveau programme d'urbanisation ?

Ce thème a été abordé assez tardivement, notamment à l'occasion de la dernière permanence, de façon semble-t-il concertée, par des contributeurs résidant majoritairement sur le quartier de La Chaume, aux Sables-d'Olonne.

Les observations recensées dans ce thème, défavorables au projet, n'entrent pas dans le cadre de notre saisine. Elles concernent l'ouverture à l'urbanisation du secteur, cette ouverture à l'urbanisation est déjà concrétisée dans le règlement du PLU opposable depuis 2018.

Comme l'évoque le mémoire en réponse, ce projet répond aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme qui définit les règles pour l'aménagement de ce secteur. Ces règles d'urbanisme sont instituées par les services de l'État au travers de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain de Décembre 2000.

Thème n° 05 : Patrimoine et biodiversité environnementaux

Ce thème, tout particulièrement sensible, se focalise sur la partie Sud du secteur identifié comme réservoir de biodiversité, et protégé à ce titre par un zonage « N » au PLU.

A ce stade du projet, au-delà des contraintes que génèrent la classification de cette zone et qui lui confie une totale immunité, l'aménageur semble s'être engagé dans une démarche vertueuse et assumée de protection de la biodiversité du site et de son environnement proche, notamment en sauvegardant et protégeant les boisements et autres haies remarquables, en assurant la pérennité des orchidées sauvages et préservant d'autres espaces spécifiques, même s'ils présentent un intérêt moins significatif.

Néanmoins, et malgré une concertation élaborée en amont avec les associations de protection de l'environnement, il semble que quelques divergences persistent encore notamment pour ce qui se rapporte à l'aménagement du cheminement doux en limite de la zone classée «N».

En effet, la déclinaison d'aménagements du projet placés en amont de cette zone peuvent présenter des incidences indirectes notamment par la dérivation des apports en eau qui l'alimente naturellement aujourd'hui.

Il nous semble important d'acter que l'aménagement de l'environnement de la partie Sud du site s'accompagne ici d'une obligation de résultat. Si son cycle naturel fondamental est dénaturé, il n'y aura pas de plan B et les conséquences en seront irréversibles.

Nous ne pouvons donc que louer la proposition de l'aménageur de refaire un point technique avec les associations et de bénéficier ainsi notamment de l'expertise de M. Yves WILCOX (association SFO-PCV) avant le début de chantier afin d'échanger sur les travaux envisagés et le calendrier.

Nous retiendrons enfin, les mesures d'accompagnement et de suivi de l'évolution de cet espace naturel durant la phase travaux, à chaque printemps et pendant au moins les 3 années suivant la fin de l'aménagement de la partie du site drainée vers cet espace. (Cf Mesure ERC § IX.II Page 196)

3.9 Le mémoire en réponse du porteur de projet.

Concis, il s'attache à apporter des réponses détaillées à la totalité des thèmes que nous avons retenues au cours de la présente enquête publique, et répond en cela à nos attentes.

4 . Avis

L'étude du dossier d'enquête, la concertation avec l'autorité organisatrice et le porteur de projet, la prise en compte des échanges avec le public et l'analyse des observations présentées par les contributeurs nous permettent, à ce moment précis, de nous forger une opinion personnelle arrêtée.

Concernant sur le déroulement de l'enquête publique :

Elle s'est déroulée dans de bonnes conditions générales et dans un climat reflétant une certaine sérénité. D'une durée cohérente et réglementaire, elle a été ponctuée de cinq permanences dont le nombre et l'agenda répondent à la spécificité du contexte.

L'information sur la tenue de l'enquête a été réalisée de façon efficiente et diversifiée à l'aide de la mise en place d'un affichage matérialisé comme dématérialisé exploitant la totalité des moyens réglementairement préconisés.

D'un accès aisé et matérialisé, les cinq permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions matérielles, et selon le calendrier prévu, offrant ainsi à chacun la possibilité de s'informer, se documenter, de participer et de s'exprimer quel qu'en soit le mode ou le support plébiscité.

Que se soit dans la phase préparation comme au cours de son déroulement, il nous a été permis d'obtenir toutes précisions utiles sur les différents éléments du dossier, permettant ainsi de ne laisser aucune zone d'ombre en suspend.

Le dossier d'enquête est resté disponible tout au long de la durée de l'enquête, quel que soit le mode de consultation privilégié.

Le porteur de projet a répondu de façon satisfaisante aux observations et interrogations présentées au cours de l'enquête.

Concernant la constitution du dossier d'enquête publique :

Il nous semble répondre aux critères réglementaires.

L'étude d'impact est particulièrement riche en documents thématiques reflétant assez bien l'ensemble des aspects techniques et environnementaux. Bien que particulièrement technique sous certains aspects, le résumé qui en est fait offre la possibilité d'une lecture compréhensible, et ce même pour un public non averti. Néanmoins une actualisation de l'étude, en rapport avec la création de la commune nouvelle, aurait été souhaitable. Celle-ci est intervenue, à notre demande, avant l'ouverture de l'enquête au public.

Les permis d'aménager sont complets. Les documents graphiques qui y sont joints sont suffisamment dimensionnés pour permettre un décryptage rationnel du projet, et ont à ce titre été plébiscités.

Concernant le projet présenté à l'enquête :

Il nous apparaît cohérent avec la politique d'urbanisme initialement conduite par la municipalité d'Olonne-Sur-Mer, et depuis par celle de la commune nouvelle des Sables-d'Olonne.

Il répond à un besoin prégnant du territoire en proposant une large diversité et mixité dans les choix retenus. Pour rappel, en comparaison de l'objectif final des 420 logements, le projet en propose 88 sous forme de locatifs sociaux et 21 en location accession. Une vingtaine de logements seront réservées à des primo-accédants.

Avec une densité moyenne de 29 logements à l'hectare, il répond à une gestion économe de l'espace au regard d'un contexte foncier contraint à l'échelle du territoire, tant par sa superficie que par sa situation au sein de l'enveloppe urbaine tout en privilégiant des formes urbaines adaptées.

Les prescriptions des documents d'urbanisme tels que le Schéma de Cohérence Territoriale et le Plan Local d'Urbanisme ainsi que des Schémas d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE et SAGE) sont respectées.

Le site d'implantation présente les caractéristiques favorables d'être une déprise agricole enclavée à l'intérieur d'une enveloppe urbaine, dans un contexte totalement urbanisé, à proximité d'équipements, de commerces, d'établissements scolaires et bénéficiant d'une desserte de transport en commun. Le secteur n'est menacé par aucun risque majeur susceptible de remettre en question la faisabilité d'un projet d'aménagement. L'impact sur l'activité agricole est négligeable. La maîtrise foncière est majoritairement acquise par l'aménageur.

Il s'insère dans un site préexistant assez calme, et ce malgré la présence d'une zone d'activités. Il ne semble pas de nature à engendrer des nuisances et émissions majeures susceptibles de remettre en question la compatibilité de cet aménagement urbain avec les environnants.

Il va engendrer une mutation paysagère forte du site en comparaison de son environnement actuel. Néanmoins, il présente le panel de typologies urbaines et architecturales existantes sur la commune déléguée d'Olonne-Sur-Mer et les aménagements préconisés semblent présenter des garanties dans la valorisation des éléments paysagers structurants du site.

Des engagements forts ont été pris visant à préserver l'intégralité de la partie basse du site, maintenir ou réaménager les zones humides, restaurer les mares, conserver les haies les plus qualitatives, valoriser les trames arborées et arbustives, protéger et pérenniser les sites où ont été identifiées les orchidées.

Le dimensionnement des continuités hydrauliques et les ouvrages de rétention ont été dimensionnés en conséquence et tiennent compte des surfaces d'apport et du taux d'imperméabilisation des sols, corrigeant les dysfonctionnements actuels. Il n'a pas été identifié d'impact significatif sur les milieux aquatiques, qui devraient même s'en trouver renforcés.

Il est de nature à favoriser, à terme, au renforcement de l'identité urbaine de ce secteur médian entre le centre-bourg de la commune annexe d'Olonne-Sur-Mer et le cœur de ville de la commune nouvelle des Sables-d'Olonne développant des continuités douces à l'échelle du quartier, permettant de sécuriser une partie des déplacements.

Alors qu'il n'a généré aucun engouement, notons qu'il n'a pas, en contre-partie, cristallisé d'opposition unanime au sein de la population Sablaise et ce même si une densité à l'hectare moins forte aurait été souhaitée par quelque uns des contributeurs.

Présente à terme le risque d'être impacté par des difficultés de desserte routière engendrées par la configuration de la rue Marcelin Berthelot qui devra faire l'objet d'une étude et d'aménagements appropriés.

Bénéficie en conclusion d'un cumul de caractéristiques favorables pour la conduite et la réalisation d'une opération d'aménagement urbain.

Préconise :

Pour tenir compte d'observations formulées lors de l'enquête publique, nous recommandons à la municipalité des Sables-d'Olonne le principe d'une étude sur l'impact du futur trafic routier en périphérie du site des Moinardes et prioritairement celui de la rue Marcelin Berthelot.

Cette étude pourrait conduire à une réflexion associant les riverains actuels et l'aménageur, afin d'édicter :

- Dans un premier temps, un plan de circulation adapté à la configuration actuel d'accès au site pour répondre aux incidences générées par la première phase des travaux de la partie Sud, quitte à réaménager à titre transitoire les sens de circulation actuellement définis.

- Dans un second temps, un aménagement pragmatique de la partie Ouest de la rue Marcelin Berthelot, afin de répondre aux contraintes prévisibles que l'augmentation du flux circulatoire ne manquera pas d'exercer sur cette voirie, identifiée comme axe principal de desserte du site des Moinardes.

Conclue :

Que le bilan des avantages et inconvénients identifiés dans ce projet présente un solde nettement positif et par sa localisation et son ampleur se révèle stratégique pour le territoire de la commune nouvelle des Sables-d'Olonne. Ainsi à l'analyse des motifs évoqués ci-dessus, il est donné un **AVIS FAVORABLE**, sans réserve, à la demande des deux permis d'aménager Nord et Sud, concernant le projet d'aménagement des « Moinardes » situé sur le territoire de la commune des Sables-d'Olonne .

**Fait et clos à Givrand
le 30 Octobre 2020**

