

**Dossier d'enquête publique préalable
au déclassement par anticipation
de l'aire de camping-cars du Centre Ville Plage
sise rue Printanière**

Notice explicative de l'enquête publique

Mise à disposition du public

du 11 septembre 2023 au 27 septembre 2023

SOMMAIRE

Notice explicative de l'enquête publique

1. Principales dispositions législatives et réglementaires.....	3
a. Concernant l'aliénation des propriétés relevant du domaine public des collectivités territoriales	3-4
b. Concernant l'enquête publique préalable obligatoire.....	5-6
c. Concernant la décision de déclassement	6-7
2. Rappel des procédures.....	7
a. Déroulement de la procédure de déclassement anticipé du domaine public.....	7-8
b. Déroulement de la procédure d'enquête publique.....	8 à 10
3. Présentation du projet de déclassement anticipé de l'aire de camping-cars du Centre-Ville-Plage	10
a. Présentation du contexte et du projet	10 à 14
b. Situation de l'emprise à déclasser, conséquences du déclassement	14-15

Notice explicative de l'enquête publique

1. Principales dispositions législatives et réglementaires

a. Concernant l'aliénation des propriétés relevant du domaine public des collectivités territoriales

Le Code général des collectivités territoriales pose le principe suivant :

- Article L1311-1, modifié par Ordonnance n°2006-460 du 21 avril 2006 - art. 3 (JORF 22 avril 2006 en vigueur le 1er juillet 2006).
« Conformément aux dispositions de l'article L. 3111-1 du code général de la propriété des personnes publiques, les propriétés qui relèvent du domaine public des collectivités territoriales, de leurs établissements publics et de leurs groupements sont inaliénables et imprescriptibles. Toutefois, les propriétés qui relèvent de ce domaine peuvent être cédées dans les conditions fixées à l'article L. 3112-1 du code général de la propriété des personnes publiques ou échangées dans les conditions fixées aux articles L. 3112-2 et L. 3112-3 du même code. »

Le Code général des propriétés des personnes publiques stipule que :

- Article L2141-1 « Un bien d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1, qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement »
- Article L2141-2 « Modifié par Ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 - art. 9 » Par dérogation à l'article L. 2141-1, le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut excéder trois ans. Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement. En cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai. L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège. Toute cession intervenant dans les conditions prévues au présent article donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité territoriale, du groupement de collectivités territoriales ou de l'établissement public local auquel appartient l'immeuble cédé.

Pour les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics, l'acte de vente doit, à peine de nullité, comporter une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente. Les montants des pénalités inscrites dans la clause résolutoire de l'acte de vente doivent faire l'objet d'une provision selon les modalités définies par le code général des collectivités territoriales.

- Article L3111-1 : « Les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1, qui relèvent du domaine public, sont inaliénables et imprescriptibles. »

Le Code de la voirie routière apporte les précisions suivantes :

Dispositions communes aux voies du domaine public routier :

- Article L.111-1 « Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des départements et des communes affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.[...] »

Disposition concernant les emprises du domaine public routier communal :

- Article L.141-3 « Le classement et le déclassement des voies communales sont prononcés par le conseil municipal. Ce dernier est également compétent pour l'établissement des plans d'alignement et de nivellement, l'ouverture, le redressement et l'élargissement des voies.

Les délibérations concernant le classement ou le déclassement sont dispensées d'enquête publique préalable sauf lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie.

A défaut d'enquête relevant d'une autre réglementation et ayant porté sur ce classement ou déclassement, l'enquête rendue nécessaire en vertu du deuxième alinéa est ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie, et organisée conformément aux dispositions du code des relations entre le public et l'administration. »

Dispositions applicables au cas où il existe un établissement public de coopération intercommunale :

- Article L.141-12 : « Les attributions dévolues au maire et au conseil municipal par les dispositions du présent code sont exercées, le cas échéant, par le président et par l'assemblée délibérante de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

b. Concernant l'enquête publique préalable obligatoire

Le Code des relations entre le public et l'administration pose les principes de l'enquête publique selon les termes suivants :

- Article L.134-1 (créé par ordonnance n°2015-1341 du 23 octobre 2015) : « Sans préjudice de dispositions particulières figurant dans d'autres textes, le présent chapitre régit les enquêtes publiques qui doivent être organisées par l'administration et qui ne relèvent ni du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ni du code de l'environnement. »
- Article L134-2 (créé par ordonnance n°2015-1341 du 23 octobre 2015) : L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration d'une décision administrative. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par l'administration compétente avant la prise de décision.
- Article L134-31 (réé par ordonnance n°2015-1341 du 23 octobre 2015) : Les conclusions du commissaire ou de la commission chargée de l'enquête publique sont communiquées, sur leur demande, aux personnes intéressées.
- Article R134-5 (créé par décret n°2015-1342 du 23 octobre 2015) : Lorsqu'en application d'un texte particulier, l'enquête publique est ouverte par une autorité autre que l'une de celles mentionnées aux articles R. 134-3 et R. 134-4, cette autorité en assure également l'organisation jusqu'à la clôture, dans les conditions prévues par le présent chapitre, à l'exception de celles posées à l'article R. 134-14.
- Article R134-6 (créé par décret n°2015-1342 du 23 octobre 2015) : L'enquête publique est ouverte, selon les règles définies aux articles R. 134-7 à R. 134-9, soit à la préfecture du département, soit à la mairie de l'une des communes où doit être réalisée l'opération projetée en vue de laquelle l'enquête est demandée.

L'enquête publique relative au classement, à l'ouverture, au redressement, à la fixation de la largeur et au déclassement des voies communales est également régie par les articles R.141-4 à R.141-10 du Code de la voirie routière dont les termes sont reproduits ci-dessous :

- Article R.141-4 : « L'enquête publique prévue au deuxième alinéa de l'article L. 141-3 s'effectue dans les conditions fixées par la présente sous-section. Un arrêté du maire désigne un commissaire enquêteur et précise l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations. La durée de l'enquête est fixée à quinze jours. »
- Article R.141-5 : « Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, l'arrêté du maire est publié par voie d'affiche et éventuellement par tout autre procédé. »

- Article R.141-6 « Le dossier d'enquête comprend :
 - a) Une notice explicative ;
 - b) Un plan de situation ;
 - c) S'il y a lieu, une appréciation sommaire par nature de dépense à effectuer ;
 - d) L'étude d'impact, lorsqu'elle est prévue par la réglementation en vigueur.

- Article R.141-8 « Les observations formulées par le public sont recueillies sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Ce registre, à feuillets non mobiles, est coté et paraphé par le commissaire enquêteur. »

- Article R.141-9 « A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est clos et signé par le commissaire enquêteur qui dans le délai d'un mois transmet au maire le dossier et le registre accompagnés de ses conclusions motivées. »

- Article R.141-10 « Les travaux intéressant la voirie communale donnent lieu à enquête publique selon les modalités fixées par le chapitre IV du titre III du livre Ier du code des relations entre le public et l'administration. »

c. Concernant la décision de déclassement anticipé

- L'article L.2141-1 du Code général de la propriété des personnes publiques dispose que : « Un bien d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1, qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement. »

- Article L2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques dispose que : « Par dérogation à l'article L. 2141-1, le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut excéder trois ans. Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement. En cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai. L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège.

Toute cession intervenant dans les conditions prévues au présent article donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité territoriale, du groupement de collectivités territoriales ou de l'établissement public local auquel appartient l'immeuble cédé.

Pour les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics, l'acte de vente doit, à peine de nullité, comporter une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente. Les montants des pénalités inscrites dans la clause résolutoire de l'acte de vente doivent faire l'objet d'une provision selon les modalités définies par le code général des collectivités territoriales ».

En ce qui concerne l'autorité habilitée à prendre la décision de déclassement à l'issue de l'enquête publique, le Code de la voirie routière précise que :

- Article L.141-3 « Le classement et le déclassement des voies communales sont prononcés par le conseil municipal. Ce dernier est également compétent pour l'établissement des plans d'alignement et de nivellement, l'ouverture, le redressement et l'élargissement des voies. (...) »
- Article L.141-4 « Lorsque les conclusions du commissaire enquêteur sont défavorables, le conseil municipal peut passer outre par une délibération motivée »

2. Rappel des procédures

a. Déroulement de la procédure de déclassement anticipé du domaine public

Par définition, les voies communales, sont des voies publiques, affectées à la circulation générale, ayant fait l'objet d'un classement dans le domaine public routier par le conseil municipal. Elles sont inaliénables et imprescriptibles.

Les communes qui souhaitent céder une partie de ces espaces doivent donc respecter une procédure aboutissant à leur déclassement du domaine public. Le déclassement est l'acte administratif qui fait perdre à une route son caractère de voie publique en la faisant sortir du domaine public communal pour la faire entrer dans le domaine privé communal, ce qui permet à la Commune de le gérer avec plus de souplesse et notamment de l'aliéner. Cette procédure relève de la compétence du Conseil Municipal et doit faire l'objet d'une délibération en Conseil Municipal.

La procédure de déclassement du domaine public routier communal doit également faire en amont l'objet d'une enquête publique, comme le prévoit l'article L. 141-3 du Code de la voirie routière.

Enfin, ce même code stipule que « Les attributions dévolues au maire et au conseil municipal par les dispositions du présent code sont exercées, le cas échéant, par le président et par l'assemblée délibérante de l'établissement public de coopération intercommunale compétent. » (art. L.141-12), permettant d'appliquer les dispositions exposées ci-dessus au domaine public communautaire.

b. Déroulement de la procédure d'enquête publique

Dans le cas spécifique de déclassement d'une voirie communale, lorsque ce déclassement a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie, la procédure de déclassement du domaine public routier communal doit, selon l'article L.141-3 du Code de la voirie routière, faire en amont l'objet d'une enquête publique avant que le Conseil Municipal ne puisse se prononcer sur le déclassement envisagé.

L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête publique jusqu'à sa clôture est le Maire en vertu des articles L.141-3 alinéa 3 du Code de la Voirie Routière et R.134-5 du Code des Relations entre le Public et l'Administration.

Le Code de la voirie routière stipulant que « Les attributions dévolues au maire et au conseil municipal par les dispositions du présent code sont exercées, le cas échéant, par le président et par l'assemblée délibérante de l'établissement public de coopération intercommunale compétent. » (art. L.141-12), les dispositions énoncées ci-dessus peuvent s'appliquer au domaine public communautaire et aux autorités compétentes au sein de l'EPCI.

L'article L.134-2 du Codes des relations du public avec l'administration « a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration d'une décision administrative. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par l'administration compétente avant la prise de décision ». Cette enquête est donc préalable à la prise de décision par l'administration.

La procédure d'enquête publique s'effectue dans les conditions suivantes :

● Lancement de l'enquête et information du public

Monsieur le Maire de la Ville des Sables d'Olonne a pris un arrêté en date du 14 août 2023 transmis à la Préfecture de Vendée le 16 août 2023 portant ouverture de l'enquête publique préalable au déclassement d'une emprise constitutive du domaine public routier communal de l'aire de camping-cars du Centre-Ville-Plage décrite ci-après pour une durée de 16 jours consécutifs du lundi 11 septembre 2023 (à 8H30) au mercredi 27 septembre 2023 (à 17h30).

Cet arrêté indique l'objet de l'enquête, les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête et les heures et le lieu où le public peut prendre connaissance du dossier et formuler ses observations.

Dans le même temps, cet arrêté ainsi que l'avis d'enquête publique ont été affichés à l'Hôtel de Ville des Sables d'Olonne, dans les mairies annexe d'Olonne sur Mer, du Château d'Olonne, de La Chaume, à l'Office de tourisme des Atlantiques, salle Audubon ainsi qu'à la localisation de l'objet de la présente enquête publique.

Conformément à la réglementation, l'avis a également fait l'objet d'une publication dans deux journaux à diffusion départementale le 22 août et le 24 août 2023, soit quinze jours au moins avant le début de l'enquête (Journaux « Ouest France » et du « Journal des Sables », rubrique annonces judiciaires).

Une seconde publication interviendra de nouveau dans ces deux journaux dans les huit jours suivant le début de l'enquête publique. Dès parutions, extraits desdites publications seront annexés au dossier d'enquête publique.

L'avis d'enquête a par ailleurs fait l'objet d'une diffusion sur le site Internet de la Ville des Sables d'Olonne à compter du 18 août 2023 (<http://www.lessablesdolonne.fr>) ainsi que sur les réseaux sociaux et les panneaux défilants de la Ville des Sables d'Olonne.

Le commissaire enquêteur a été choisi, conformément à l'article R134-17 du Code des relations entre le public et l'administration, sur une liste d'aptitude. Il s'agit de M. Arnold SCHWERTDORFFER.

● Déroulement de l'enquête publique

Conformément à l'article R. 134-10 du Code de la voirie routière, la présente enquête dure 16 jours, du 11 septembre 2023 (à 8h30) au 27 septembre 2023 (à 17h30).

L'ensemble du dossier soumis à enquête publique ainsi que le registre permettant aux personnes intéressées de formuler leurs observations sur le projet de déclassement, sont mis à disposition du public aux heures d'ouverture au public :

- sur le registre d'enquête ouvert à cet effet, déposé à l'Hôtel de Ville des Sables d'Olonne – CS 21842 – 21 Place du Poilu de France – 85118 Les Sables d'Olonne Cedex ;

- par courriel à l'adresse suivante : ep.declassementairecentreville@lessablesdolonne.fr ;

- par courrier à l'adresse suivante : Enquête publique « Déclassement de l'aire de camping-cars du Centre Ville Plage », à l'attention du commissaire enquêteur, Ville des Sables d'Olonne, CS 21842 – 21 Place du Poilu de France – 85118 Les Sables d'Olonne Cedex.

Le commissaire enquêteur tiendra ses permanences aux dates et horaires suivants :

- lundi 11 septembre 2023, de 8h30 à 11h30

Salle 113 (1^{er} étage) - Hôtel de Ville des Sables d'Olonne - 21 Place du Poilu de France - 85100 Les Sables d'Olonne,

- vendredi 22 septembre 2023, de 14h30 à 17h30

Salle 113 (1^{er} étage) - Hôtel de Ville des Sables d'Olonne - 21 Place du Poilu de France - 85100 Les Sables d'Olonne,

- mercredi 27 septembre 2023, de 14h30 à 17h30

Salle 113 (1^{er} étage) - Hôtel de Ville des Sables d'Olonne - 21 Place du Poilu de France - 85100 Les Sables d'Olonne,

Enfin, le public peut également prendre connaissance des éléments du dossier par voie dématérialisée via le site Internet de la Ville durant toute la durée de l'enquête publique.

Le dossier en version numérique sera également accessible gratuitement sur un poste informatique situé à l'Hôtel de Ville des Sables d'Olonne aux horaires habituels d'ouverture.

● Clôture de l'enquête

A la fin de l'enquête publique, le registre d'enquête est clos et signé par le commissaire-enquêteur qui, dans un délai d'un mois, transmet à Monsieur le Maire son rapport et ses conclusions motivées. Le Conseil Municipal pourra alors, en prenant compte de ce rapport, décider du déclassement de l'emprise du domaine public concernée pour procéder à son aliénation.

3. Présentation du projet de déclassement anticipé du domaine public de l'aire de camping-cars du Centre-Ville-Plage

a. Présentation du contexte et du projet

Dans le présent dossier, la Ville des Sables d'Olonne soumet à enquête publique le déclassement par anticipation de l'aire de camping-cars du Centre-Ville-Plage située sur le territoire de la commune des Sables d'Olonne constituant une dépendance du domaine public routier, en vue de sa cession.

L'emprise en question, propriété de la Ville des Sables d'Olonne, est d'une surface de 12 437 m², cadastrée 194 AM 1416 et située rue Printanière. Elle est utilisée comme parking réservé aux camping-cars d'une capacité de 100 places de stationnement à destination du public.

Ce projet de déclassement intervient dans le cadre plus large du projet d'aménagement du Cours Louis Guédon situé sur la commune des Sables d'Olonne.

La surface totale de la dépendance du domaine public communal à déclasser est de 12 437 m² dont 9 466 m² destinés à la vente.

Elle est matérialisée plus précisément sur les plans en annexe.

- **Un déclassement qui s'inscrit dans le projet majeur d'aménagement et de requalification du Cours Louis Guédon**

Ce déclassement intervient dans le cadre de la réalisation d'un projet d'ampleur d'aménagement et de requalification du Cours Louis Guédon.

En effet, axe majeur au cœur des Sables d'Olonne, véritable épine dorsale irriguant le centre-ville et reliant entre eux les quartiers historiques de la cité, le Cours Louis Guédon (anciennement dénommé Cours Dupont) se trouve, au propre comme au figuré, à la croisée des chemins.

Il est à la croisée géographiquement : entre la place centrale de la Liberté et la place carrefour Louis XI, entre l'atmosphère du centre piéton et l'ouverture vers les anciens faubourgs, entre la mer et les terres, l'intérieur et l'extérieur, les arrivées et les départs, entre le port et les axes qui en partent ou qui y mènent.

Il est à la croisée symboliquement : entre le collège et le Musée, le commerce et la culture, le savoir et l'art, l'enracinement et le mouvement, c'est une artère incontournable dans laquelle circule la vie de la ville. Son identité est dans son histoire : l'ancien port - avec ses quais, ses échanges et son caractère fort -, dont attestent encore les noms des rues adjacentes : rue de la passerelle, rue du chenal.

Il est à la croisée historiquement : à compter de l'année 2021, et dans un projet qui s'étendra au-delà de la décennie, il va se réinventer en profondeur et va donner à toute la ville un nouveau ton. Le projet vise à transformer ce qui est devenu un boulevard bitumé entourant un parking, en ce qu'il ne doit pas cesser d'être : un remblai vert de l'autre côté de la dune, une « promenade des Sablais », une coulée verdoyante et vivante, identitaire et balnéaire, arborée et animée, formant le cap emblématique de l'ambition sablaise pour une ville sobre, élégante, durable, accueillante, respirante et inspirante.

Cet espace est composé de grandes surfaces minérales où la voiture est omniprésente, avec de multiples usages, qui ne sont pas clairement identifiés, où les axes structurants sont peu lisibles, sans continuité douce entre les divers lieux de vie, et où le végétal est peu présent.

Ce secteur ne joue pas le rôle d'espace central, de connexion qu'il devrait jouer de par son positionnement dans le cœur de ville des Sables d'Olonne.

Ainsi, la Ville des Sables d'Olonne a souhaité lancer une étude permettant de requalifier le Cours Louis Guédon pour qu'il devienne à la fois un aménagement emblématique des Sables d'Olonne, modèle de son développement maîtrisé et harmonieux, et à l'année, un lieu d'activités, de détente et de cheminement agréable entre les différents lieux de vie et d'activité pour toute la ville et au-delà.

Avec une emprise de 15 hectares, s'étendant du port de pêche jusqu'au musée de l'Abbaye Sainte Croix, située dans un espace stratégique à l'arrière du front de mer, à la confluence de plusieurs pôles importants (la Gare, les équipements culturels, le centre-ville, le port...) et jalonnée d'équipements publics et de commerces (écoles, Hôtel de Ville et Hôtel d'agglomération...), c'est un projet d'envergure qui est visé par la Ville, avec pour objectifs de prévoir un aménagement pertinent au plus près des besoins de ses usagers et des grands défis environnementaux de demain.

Le 20 mai 2019, le Conseil Municipal a délibéré et a défini les objectifs suivants :

- Requalifier l'espace urbain, proposer un cadre urbain plus attractif,
- Valoriser l'identité de ce secteur (centre-ville/équipements/espaces verts parcs, aires de jeux...),
- Créer une interconnexion urbaine entre les lieux de vie et d'activités (port/centre-ville/commerces/équipements culturels),
- Restructurer la trame urbaine existante, améliorer les connexions entre les sites (stationnement, circulation...),
- Favoriser les modes actifs.

La Ville a ensuite engagé une procédure de dialogue compétitif. Au terme de cette procédure, la collectivité a retenu l'Agence Magnum Architectes et Urbanistes. Depuis avril 2022, sur la base du projet retenu lors du dialogue compétitif, la tenue d'une dizaine d'ateliers participatifs dans le cadre de la concertation, de réunions d'échanges avec les associations diverses, de réunions de travail avec les services et les élus de la collectivité ainsi qu'avec les différents concessionnaires impactés et concernés par le projet, a permis à l'Agence Magnum de réaliser un plan guide de l'opération. Ce plan fixe les orientations à tenir du projet et joint au présent dossier d'enquête publique.

- **Un secteur stratégique à proximité du centre-ville permettant la création de nouveaux logements**

Ce secteur constitue un emplacement privilégié pour construire du logement étant situé à proximité des équipements de mobilité, d'équipements scolaires et des services.

Ce projet répond aux orientations fixées dans les documents de planification en cours d'élaboration (SCOT, PLUI, PLH) visant à développer l'offre de logements pour les actifs et les jeunes ménages en requalifiant des espaces à l'intérieur de l'enveloppe urbaine dans une logique d'urbanisme de proximité et de mixité sociale.

Par ailleurs, ce projet s'inscrit également dans la démarche Zéro Artificialisation Nette (ZAN) consacrée en 2018 par le Plan Biodiversité puis reprise dans la loi n° 2021-1104 Climat et Résilience du 22 août 2021 qui renforce les mesures de lutte contre l'étalement urbain et de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers ayant pour objet de proposer une organisation réfléchie et responsable en privilégiant une urbanisation prioritairement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Le projet de requalification du Cours Louis Guédon nécessite d'engager une politique foncière volontariste afin de maîtriser certains secteurs d'intérêt pour la bonne réalisation du projet.

C'est le cas notamment de l'îlot anciennement EDF propriété de la société Bouygues Immobilier. Situé au cœur de cette opération, il a vocation à trouver un usage public plutôt qu'une vocation de logements.

Souhaitant privilégier la réalisation d'équipements publics (parking silo et médiathèque) sur cet emplacement stratégique, la Ville des Sables d'Olonne a donc entrepris des négociations avec la société Bouygues Immobilier, titulaire sur ce site d'un permis de construire permettant la réalisation d'un programme de 96 logements.

Afin de maîtriser l'îlot EDF, la Ville a obtenu un accord avec la société Bouygues Immobilier afin de procéder à un échange avec soulte prévoyant :

1°) L'achat par la ville auprès de la société Bouygues Immobilier de l'ensemble immobilier sis 26, Cours Louis Guédon cadastré 194 AI 472, 473 et 474 disposant d'un terrain d'assiette de 3 965 m² en vue de la réalisation d'un équipement public et d'une solution de stationnement aérien.

2°) En échange, la cession par la Ville auprès de la société Bouygues Immobilier :

- D'une d'emprise de 9 466 m² issue de la parcelle cadastrée 194 AM 1416 d'une contenance de 12 473 m² à usage de parking pour camping-cars situé rue Printanière qui accueillera un programme de 120 logements dont 40 % de logements sociaux,
- D'un ensemble immobilier cadastré 194 AV 352 à usage de bureaux sis 4, rue des Religieuses sur un terrain d'assiette de 1276 m² destiné à accueillir un programme de 16 logements dont 40 % de logements sociaux.

À cette fin et avant tout transfert de propriété, la Ville doit au préalable désaffecter et déclasser ce parking réservé aux camping-cars du domaine public pour l'intégrer à l'issue de la procédure dans le domaine privé permettant ainsi son aliénation.

- **Un projet qui s'accompagne d'une adaptation des documents d'urbanisme avec des objectifs de limitation de l'étalement urbain et de mixité sociale**

Afin de réaliser cette opération comprise dans l'îlot à l'arrière de l'Abbaye Sainte Croix, une modification du Plan Local d'Urbanisme a été approuvée lors du Conseil Communautaire du 6 juillet 2023 pour modifier le zonage.

En effet, ce secteur anciennement situé en zone Utd au Plan Local d'Urbanisme était destiné à recevoir des constructions à destination d'équipements à vocation de loisirs, culture, sport ou tourisme et ne permettait pas la réalisation totale du projet.

Une adaptation était donc nécessaire en lui redonnant son zonage initiale Uab tel qu'à l'élaboration du PLU en 2011 : zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités.

Cette modification approuvée permettra ainsi la réalisation du projet et une densification en centre-ville, à l'arrière du front de mer, limitant l'étalement urbain conformément à la loi n°2021-1104 Climat et Résilience en date du 22 août 2021 qui renforce les mesures de lutte contre l'étalement urbain et de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers ayant pour objet de proposer une organisation réfléchie et responsable en privilégiant une urbanisation prioritairement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Enfin par cette opération, la Ville permettra la réalisation de 40 % de logements sociaux sur le terrain déclassé soit 48 nouveaux logements sociaux concourant aux objectifs de la ville en matière de mixité sociale et de rattrapage concernant l'objectif fixé par la loi SRU.

b) Situation de l'emprise à déclasser

Concernant l'emprise à déclasser utilisée comme parking réservé aux camping-cars d'une capacité de 100 places :

- Cette zone est signalisée et identifiée en tant que parking réservé aux camping-cars (signalisation sur la voie publique). Toutefois, les itinéraires tous modes sont peu lisibles et peu hiérarchisés. Il convient donc d'apaiser les espaces de circulation et de stationnement.
- Ce parking, implanté en centre-ville, est notamment situé à proximité du commissariat, du Musée de l'Abbaye Sainte-Croix et du Conservatoire de musique (à l'Ouest).
- L'emprise à déclasser est actuellement affectée à la circulation générale et a fait l'objet d'un classement dans le domaine public routier. Des aménagements ont été effectués sur site concernant la desserte en eau et électricité et la vidange des eaux usées. Les places de stationnements ne sont pas matérialisées.
- Ce parking payant est actuellement sous délégation de service public avec la société Indigo Infra CGST. Une délibération en date du 27 mars 2023 prévoit ainsi la résiliation partielle de la DSP pour une fin de concession à compter du 1^{er} janvier 2024.
- Cette emprise présente une seule entrée/sortie principale matérialisée à l'aide de barrières automatiques.

L'emprise publique à déclasser d'une contenance de 12 437 m² sera utilisée pour 9 466 m² comme un espace bâti destiné à accueillir un programme de 120 logements dont 40 % de logements sociaux réalisé par la société Bouygues Immobilier. Le reliquat aura vocation à être conservé par la collectivité afin de pouvoir maintenir des espaces suffisants pour l'aménagement des trames piétonnes, cyclables, paysagères du projet Cours Louis Guédon.

➤ **Conséquences du déclassement sur les espaces publics existants :**

✓ La conséquence du déclassement est la suppression du parking tel qu'existant actuellement en vue de devenir un espace bâti destiné à l'implantation d'un programme de logements sur une emprise de 9 466 m². La partie nord de la parcelle sera, elle, conservée par la Ville afin d'aménager des trames piétonnes, cyclables et paysagères confortables, lisibles et cohérentes du projet Cours Louis Guédon et en connexion avec le réseau de mobilités existants ou projetés sur le territoire de la Ville et de l'Agglomération des Sables d'Olonne.

✓ Conséquences sur la circulation piétonne :

Le déclassement projeté n'a pas d'impact réel sur la circulation piétonne des usagers.

✓ Conséquences sur le stationnement des camping-cars :

Si l'impact de la suppression de cette aire n'est pas nul, il convient de préciser que ce parking affiche un taux de remplissage de seulement 13 %.

La ville dispose par ailleurs d'autres solutions de stationnement réservés pour les camping-cars sur le territoire :

- Aire OlonnEscale - rue Beltrame (1700 m² avec une capacité de 20 unités) avec un taux de remplissage de 37%,

- Aire Port Olona - rue des Bossis (3590 m² avec une capacité de 38 unités) avec un taux de remplissage de 71 %,

- Aire rue des Plesses (1770 m² avec une capacité de 20 unités) (taux de remplissage inconnu).