

**Dossier d'enquête publique préalable
au déclassement du domaine public de l'aire
de camping-cars OlonnEscale
sise rue Colonel Beltrame**

Notice explicative de l'enquête publique

Mise à disposition du public

Du 03 juin 2026 au 18 juin 2026

SOMMAIRE

Sommaire	2
Avant-propos	3
I - Rappel des procédures	4
1) Principes généraux.....	4
a. Dispositions afférentes au Code Général des Collectivités Territoriales.....	4
b. Dispositions afférentes au Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.....	4
c. Dispositions afférentes au Code de la Voirie Routière.....	4-5
d. Dispositions afférentes au Code Général des Relations entre le Public et l'Administration.....	5
2) Lancement de l'enquête publique et information du public.....	5
3) Déroulement de l'enquête publique.....	6-7
4) Clôture de l'enquête publique.....	7
II - Contexte général et justification du projet	8
1) Présentation du contexte et du projet.....	8
a. Inscription dans l'opération « Cœur de Ville d'Olonne sur Mer »	8
b. Production de logement et mixité sociale.....	8-9
2) Présentation de l'emprise et intégration de l'îlot 5 du projet.....	9
a. Localisation et caractéristiques.....	9
b. Conséquences du déclassement.....	9-10
Conclusion	11

Avant-propos

La présente notice explicative a pour objet de présenter les conditions et les motifs de l'enquête publique relative au déclassement d'une emprise du domaine public communal actuellement affectée à l'usage direct du public.

L'enquête porte sur le déclassement d'une emprise de 1 744 m² cadastrée section 194 166 AB 1465, située rue du Colonel Beltrame, correspondant à l'aire de stationnement réglementée pour camping-cars dénommée « OlonnEscale ».

Cette dépendance relève à ce jour du domaine public routier communal en raison de son affectation au stationnement ouvert au public.

Le déclassement constitue un préalable indispensable à son intégration dans le domaine privé communal, en vue de sa cession dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La présente enquête a pour finalité de permettre au public de prendre connaissance du projet et de formuler toute observation utile avant que le Conseil Municipal ne se prononce.

I. Rappel des procédures

1) Principes généraux

L'emprise de la parcelle est utilisée en stationnement. Elle est donc affectée à l'usage direct du public et constitue à ce titre une dépendance de la voirie routière.

Le domaine public étant par principe inaliénable, ce terrain doit faire l'objet d'une désaffectation et un acte juridique de déclassement doit être pris après enquête publique.

Les textes législatifs et réglementaires liés à la présente procédure d'enquête publique sont regroupés ci-après :

a. Dispositions afférentes au Code Général des Collectivités Territoriales

Concernant les attributions du maire exercées au nom de la commune, l'article L. 2122-21 stipule que :

« Sous contrôle du conseil municipal et sous le contrôle administratif de l'Etat dans le département, le maire est chargé, d'une manière générale, d'exécuter les décisions du conseil municipal et, en particulier :

1° De conserver et d'administrer les propriétés de la commune et de faire, en conséquence, tous actes conservatoires de ses droits »

Concernant les propriétés relevant du domaine public, l'article L.1311-1 pose le principe suivant :

« 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.

b. Dispositions afférentes au Code Général de la Propriété des Personnes Publiques

Concernant la sortie des biens relevant du domaine public, l'article L.2141-1 stipule 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. ».

c. Dispositions afférentes au Code de la voirie routière

Concernant la définition du domaine public routier, l'article L. 111-1 pose le principe suivant :

« 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. »

Concernant le déclassement du domaine public routier, l'article L. 141-3 stipule que :

« 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, organisée conformément aux dispositions du code des relations entre le public et l'administration.

L'enquête prévue à l'article L. 318-3 du code de l'urbanisme tient lieu de l'enquête prévue à l'alinéa précédent. Il en va de même de l'enquête d'utilité publique lorsque l'opération comporte une expropriation. »

Concernant le déroulement de l'enquête publique relative au déclassement des voies communales : l'article R. 141-4 donne les précisions suivantes :

« 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. »

Les articles R.141-5 à R.141-10 régissent le déroulement de l'enquête publique.

d. Dispositions afférentes au Code des relations entre le public et l'administration

L'enquête publique visée dans les articles précités relève du code des relations entre le public et l'administration, et notamment ses articles L. 134-1 et 2, R134-3 à R.134-32.

2) Lancement de l'enquête publique et information du public

Par arrêté n° 2026-EP-001 en date du 6 mai 2026, Monsieur le Maire des Sables d'Olonne a prescrit l'ouverture de l'enquête publique préalable au déclassement de l'aire de stationnement réservée aux camping-cars située sur la parcelle cadastrée 194 166 AB 1465 (voir plan parcellaire en annexe), en vue de la cession de ladite emprise à un promoteur immobilier. Cet arrêté a été transmis à la Préfecture de la Vendée le 11 mai 2026.

Cet arrêté précise l'objet de l'enquête, les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête, les heures et le lieu où le public peut prendre connaissance du dossier et formuler ses observations. Il désigne un commissaire enquêteur choisi sur la liste d'aptitude aux fonctions de commissaires-enquêteurs pour le département de la Vendée.

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 ainsi qu'à la localisation de l'objet de la présente enquête publique (voir plan de localisation d'affichage annexé).

Conformément à la réglementation, l'avis a également fait l'objet d'une publication dans deux journaux à diffusion départementale le 13 mai 2026 et le 14 mai 2026, 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 (www.lessablesdolonne.fr) ainsi que sur les bornes numériques.

Il est précisé que les propriétaires riverains ont également été informés par courrier postal de cette enquête publique et des modalités (cf tableau des riverains au projet annexé).

Ces modalités ont pour objectif de permettre au public d'être informé de l'enquête et des modalités de son déroulement.

3) Déroulement de l'enquête publique

La présente enquête dure 16 jours, du 03 juin 2026 à 9h00 au 18 juin 2026 à 17h30.

Elle est ouverte à la Mairie annexe d'Olonne sur Mer, rue des Sables, 85340 LES SABLES D'OLONNE aux jours et horaires d'accueil du public, du lundi au vendredi, de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 ; afin que le public puisse en prendre connaissance et de faire enregistrer ses observations éventuelles.

Les pièces du dossier seront mises à la disposition du public :

- En version papier : à la mairie annexe d'Olonne sur Mer – Rue des Sables – 85340 Les Sables d'Olonne pendant la durée de l'enquête aux jours et horaires habituels d'ouverture :

Les lundis, mardis, mercredis, jeudis de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30, les vendredis de 8h30 à 12h et de 13h30 à 19h00.

- En version dématérialisée :

- Consultable depuis les sites internet du registre dématérialisé (<https://www.registre-dematerialise.fr/7362>) et de la Ville des Sables d'Olonne (www.lessablesdolonne.fr).

- Le dossier sera également accessible gratuitement sur un poste informatique situé à la Mairie annexe d'Olonne sur Mer aux jours et horaires habituels d'ouverture.

Pendant toute la durée de l'enquête, chacun pourra faire part de ses observations et propositions :

- Sur le registre en version papier à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, mis à la disposition du public à la Mairie annexe d'Olonne sur Mer aux jours et horaires habituels d'ouverture,

- Par voie électronique sur le registre dématérialisé (<https://www.registre-dematerialise.fr/7362>) qui permet la saisie d'observations électroniques ou par mail à l'adresse enquete-publique-7362@registre-dematerialise.fr,

- Par courrier postal à l'adresse suivante en précisant la mention « enquête publique relative au déclassement de l'aire de camping-cars OlonnEscale » et « à l'attention du commissaire enquêteur » : Ville des Sables d'Olonne – 21 Place du Poilu de France – CS 21842 – 85118 Les Sables d'Olonne Cedex.

Toutes les observations et propositions du public sont consultables sur le registre dématérialisé, dans les meilleurs délais. A cet effet, les observations transmises par courrier, sur le registre papier ou par courriel seront insérées dans le registre dématérialisé pour être visibles par tous. Les données personnelles de type adresse postale, adresse mail, téléphone seront masquées ; seuls les noms, prénoms et textes d'observations resteront lisibles (sauf anonymisation demandée par le déposant).

Monsieur Philippe GAUBERT a été désigné commissaire enquêteur et assurera le temps de l'enquête les trois permanences suivantes en mairie annexe d'Olonne sur Mer, rue des Sables - 85340 LES SABLES D'OLONNE :

- Le mercredi 3 juin 2026 de 9h à 12h
- Le mardi 9 juin 2026 de 14h30 à 17h30
- Le jeudi 18 juin 2026 de 14h30 à 17h30

Pour être recevables, ces observations devront être reçues pendant la durée de l'enquête.

Le public peut également prendre connaissance des éléments du dossier d'enquête publique par voie dématérialisée sur le site internet de la commune des Sables d'Olonne : www.lessablesdolonne.fr

Le dossier en version numérique sera également accessible gratuitement sur un poste informatique situé à la mairie annexe d'Olonne sur Mer aux horaires habituels d'ouverture.

4) Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai d'enquête publique, le registre d'enquête est clos et signé par le commissaire enquêteur. Les courriers et courriels éventuellement reçus sont joints au registre.

Dans un délai d'un mois à compter de l'expiration de l'enquête publique, le commissaire enquêteur transmet à Monsieur le Maire son rapport et ses conclusions motivées et avis. Ce rapport est laissé à la disposition du public pour une durée minimale d'un an, aux jours et heures d'ouvertures habituels du public, et en ligne sur le site internet de la commune.

Le Conseil Municipal pourra alors se prononcer, après désaffectation du site, sur le déclassement de l'aire de stationnement réservée aux camping-cars située sur la parcelle cadastrée 194 166 AB 1465, en vue de la cession de ladite emprise à un promoteur immobilier.

II. Contexte général et justification du projet

1) Présentation du contexte et du projet

a. Inscription dans l'opération « Cœur de Ville d'Olonne sur Mer »

Ce déclassement intervient dans le cadre de la réalisation d'un projet d'aménagement et de requalification du Cœur de Ville d'Olonne sur Mer.

Dans une démarche d'amélioration du cadre de vie des habitants et avec l'ambition de dynamiser le cœur de ville d'Olonne sur Mer, la Ville œuvre à la mise en place d'un nouvel aménagement structuré à travers la création de nouveaux espaces publics et par le renouvellement des îlots bâtis prenant en compte le patrimoine existant.

Ce projet d'aménagement du cœur de ville doit servir un objectif : offrir à tous, habitants, usagers, visiteurs et touristes un nouvel espace public, en phase avec les pratiques urbaines d'aujourd'hui et de demain.

Vivant et animé, accessible à tous et fonctionnel, esthétique et confortable, le projet vise à améliorer le cadre de vie au quotidien et valoriser la singularité et l'identité du quartier d'Olonne-sur-Mer.

Ce projet vise à permettre de donner un nouveau visage et une nouvelle vie au cœur historique d'Olonne en impulsant une nouvelle dynamique, via une intervention globale agissant aussi bien sur l'espace public que privé, avec pour objectifs :

- ✓ d'impulser une nouvelle dynamique au cœur d'Olonne-sur-Mer notamment commerciale,
- ✓ de préserver l'identité et le patrimoine historique par la création de nouveaux espaces publics (place structurante, circulation, stationnements...) et le renouvellement des îlots bâtis prenant en compte le patrimoine existant,
- ✓ de sécuriser et faciliter les déplacements par la création de larges espaces piétonniers et de liaisons cyclables.

b. Production de logement et mixité sociale

Le secteur concerné présente un potentiel stratégique pour le développement d'une offre nouvelle de logements. Implanté à proximité immédiate des équipements de mobilité, des établissements scolaires, des services et des commerces, il bénéficie d'un environnement favorable à un développement résidentiel cohérent, pleinement intégré au tissu urbain existant.

Le projet s'inscrit dans les orientations des documents de planification en vigueur, qui prévoient le renforcement de l'offre de logements, notamment au bénéfice des actifs et des jeunes ménages. Il participe à une dynamique de renouvellement urbain privilégiant la requalification d'espaces situés au sein de l'enveloppe urbaine, dans une logique de mixité sociale et fonctionnelle.

Cette opération contribue ainsi à la mise en œuvre de l'objectif national de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), consacré par le Plan Biodiversité de 2018 et renforcé par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite « Climat et Résilience ». Elle s'inscrit dans une démarche de limitation de l'étalement urbain et de maîtrise de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en privilégiant le renouvellement et la densification raisonnée des secteurs déjà urbanisés.

Dans ce cadre, la politique menée par la Ville des Sables-d'Olonne en matière d'habitat vise à accroître la production de logements sociaux et abordables afin de satisfaire aux obligations issues de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et de faciliter l'accès à un logement « à l'année » à coût maîtrisé. À cette fin, le Conseil Municipal a adopté, le 30 janvier 2023, un plan d'action destiné à favoriser l'installation durable des personnes souhaitant vivre et travailler sur le territoire communal.

L'opération « Cœur de Ville » du quartier d'Olonne-sur-Mer constitue une déclinaison opérationnelle de cette stratégie. Elle s'organise autour de plusieurs îlots immobiliers structurants (2, 3, 4, 5, 7, 8 et Beltrame), intégrés dans un permis d'aménager délivré en juillet 2025, et prévoit la réalisation d'environ 75 logements.

Cette programmation participe directement aux objectifs de mixité sociale et de développement du logement « à l'année » poursuivis par la commune, en cohérence avec les exigences de la loi SRU et les orientations de la Ville en matière d'habitat.

2) Présentation de l'emprise et intégration à l'îlot 5 du projet

a. Localisation et caractéristiques

L'emprise objet du déclassement dispose d'une contenance de 1 744 m² cadastrée 194 166 AB 1465 sise rue du Colonel Beltrame.

Cette emprise constitue la partie nord de l'îlot 5 du projet de requalification et d'aménagement du cœur de Ville d'Olonne sur Mer. Cet îlot représente une surface totale de 5 229 m² situé entre la rue du Colonel Beltrame et la rue du Général Charette.

Cette emprise affectée actuellement en tant qu'aire de stationnement réservée aux camping-cars est ainsi destinée à recevoir un projet de logements. La programmation totale envisagée sur l'îlot 5 du projet est de 41 logements dont des collectifs, intermédiaires et individuels. Le projet doit également permettre de créer une venelle dédiée aux mobilités douces entre les deux voies desservant cet îlot. Les attentes de la Ville sur ce lot 5 sont précisées en annexe (fiche de lot 5).

Cette zone est signalisée et identifiée en tant que parking réservé aux camping-cars (signalisation sur la voie publique) en centre-ville d'Olonne sur Mer.

L'emprise à déclasser, actuellement réservée au stationnement des camping-cars, est affectée au stationnement réglementé ouvert au public. Des aménagements ont été effectués sur site concernant la desserte en eau et électricité et la vidange des eaux usées. Les places de stationnement ne sont pas matérialisées.

Cette emprise présente une seule entrée/sortie principale.

Cette aire de camping-cars est gérée en régie de la Ville des Sables d'Olonne par le biais d'un horodateur.

b. Conséquences du déclassement

✓ Conséquences urbaines :

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.

En outre, il permet de :

- recréer un alignement bâti le long de la rue Général Charette ;
- assurer une couture urbaine entre les rues Général Charette et Colonel Beltrame ;
- prévoir l'aménagement d'une venelle dédiée aux mobilités douces.

L'actuelle aire de camping-cars constitue aujourd'hui un espace de stationnement peu structurant. Sa transformation en îlot résidentiel permet une meilleure continuité urbaine.

✓ Conséquences sur la circulation et la desserte :

L'emprise concernée :

- ne constitue pas une voie de circulation et ne supprime donc aucun itinéraire structurant,
- ne supporte aucun trafic de transit,
- ne crée aucun enclavement,
- ne participe pas à la continuité du maillage viaire communal.
- N'affecte pas l'accessibilité des équipements publics environnants

L'impact sur la circulation est ainsi nul.

✓ Conséquences sur l'offre de stationnement des camping-cars :

Si l'impact de la suppression de cette aire n'est pas nul, il convient de préciser que ce parking est l'aire de camping-cars la moins fréquentée de la Ville et affiche un faible taux de remplissage de 33%.

En outre, avec une fréquentation importante des camping-cars sur le territoire et souhaitant un meilleur accueil pour les camping-caristes, la Ville va procéder à une extension de l'aire existante rue des Plesses permettant la création de 20 places supplémentaires soit une capacité totale à terme de 52 places disponibles en 2027.

Enfin, une nouvelle aire a été créée sur le site de la Paracou, promenade George Pernoud, sur une parcelle contiguë au parking pour véhicules léger de 90 places déjà existant. Cette aire de camping-cars ouverte depuis l'été 2025 dispose de 40 emplacements disponibles toute l'année gratuitement.

Ainsi, à terme, la capacité globale d'accueil des camping-cars sera supérieure à l'offre actuelle. Il s'agit donc d'une réorganisation qualitative et géographique, sans diminution de l'offre.

Conclusion

Le déclassement envisagé répond à un motif d'intérêt général tenant à la production de logements et à la requalification urbaine du secteur. Il porte sur une emprise limitée et ne remet pas en cause les fonctions de circulation ni l'équilibre de l'offre touristique à l'échelle communale, celle-ci faisant l'objet de mesures compensatoires adaptées.

Au regard de ces éléments, la mesure apparaît proportionnée aux objectifs poursuivis.

La désaffectation puis le déclassement de l'aire de camping-cars « OlonnEscale » constituent ainsi une étape préalable et nécessaire à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement structurante pour le territoire communal.

Cette évolution permettra :

- la mobilisation d'un foncier stratégique situé en centralité ;
- la réalisation d'une offre significative de logements sociaux et abordables ;
- la revitalisation et la recomposition du cœur de ville ;
- une réorganisation qualitative et optimisée de l'accueil des camping-cars.

Dans ces conditions, le déclassement projeté apparaît juridiquement fondé, proportionné et conforme à l'intérêt général.