Stéphan PRIGENT
2 rue de la Petite Garlière
85100 Les Sables-d'Olonne

À l'attention de Monsieur le Président
Les Sables-d'Olonne Agglomération
3 avenue Carnot – BP 80391
85108 Les Sables-d'Olonne Cedex

les sables d’olonne le 01/11/2026

Les Sables-d'Olonne, le [date]

Objet : Réitération et actualisation de ma demande de suppression ou de réduction de la protection paysagère – Parcelle cadastrée AK n° 1094 – Élaboration du futur PLUi

Référence : Votre courrier du 9 décembre 2021 – GC/GS/SM – T/D202106387

Monsieur le Président,

Je me permets de revenir vers vous concernant la protection paysagère affectant notre propriété située au 2 rue de la Petite Garlière aux Sables-d'Olonne, cadastrée section AK n° 1094, d'une superficie de 2 204 m².

Par un premier courrier du 7 janvier 2017, j'avais sollicité une réduction de la surface protégée afin de permettre la construction de logements supplémentaires sur une partie de notre propriété, tout en préservant une superficie significative d'espace paysager.

Cette demande a été renouvelée par courriel le 4 décembre 2021.

Par courrier du 9 décembre 2021, signé par Monsieur Armel Pécheul, vice-président de l'agglomération, il m'a été expressément indiqué que ma demande serait étudiée dans le cadre de l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal.

Le futur PLUi étant désormais en cours d'élaboration, et notamment dans sa phase de préparation des dispositions réglementaires et du zonage, je souhaite connaître les suites réservées à cette demande et vous confirmer mon souhait de voir réexaminer la protection existante.

1. Une propriété située dans un environnement urbain déjà constitué

Notre parcelle, d'une superficie de 2 204 m², est située dans un quartier résidentiel déjà urbanisé et figure, selon les informations urbanistiques dont je dispose, en zone UBb du PLU actuellement applicable.

Elle comporte une habitation existante ainsi qu'un vaste jardin attenant, ce dernier étant concerné par une protection paysagère au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

La propriété présente également la particularité de disposer d'accès directs à deux voies publiques, la rue du Docteur Charcot et la rue de la Petite Garlière.

Cette configuration permettrait d'envisager la construction de logements supplémentaires dans des conditions de desserte favorables, sous réserve du respect des règles applicables en matière d'urbanisme, de circulation et de sécurité.

Un tel projet pourrait ainsi contribuer à une densification résidentielle mesurée du tissu urbain existant, sans nécessiter d'extension de l'enveloppe urbaine.

2. Une protection paysagère dont l'étendue mérite d'être réexaminée

Le jardin concerné est essentiellement constitué d'une surface engazonnée et de plusieurs arbres d'agrément ou fruitiers, notamment des pommiers, un bouleau, un figuier, un noisetier et un noyer. Il comporte également un saule dont l'état sanitaire semble dégradé.

Sans contester le principe de la préservation des éléments paysagers ou écologiques présentant un intérêt particulier, je m'interroge sur la nécessité de maintenir une protection aussi étendue sur ce jardin.

L'article L.151-23 du Code de l'urbanisme permet d'identifier et de protéger des éléments de paysage et des secteurs présentant un intérêt écologique, en définissant les prescriptions nécessaires à leur préservation.

Il me semblerait donc justifié que soit réexaminée, dans le cadre de l'élaboration du futur PLUi, l'adéquation entre les objectifs poursuivis par cette protection, les caractéristiques réelles de notre terrain et l'étendue des restrictions qui lui sont appliquées.

En particulier, il serait utile de déterminer si la préservation des éléments végétaux présentant un intérêt paysager ou écologique nécessite le maintien de la protection sur l'intégralité du jardin ou si des dispositions plus ciblées pourraient permettre d'atteindre les mêmes objectifs.

3. Une possibilité de concilier construction de logements et préservation paysagère

Compte tenu de la situation de notre parcelle au sein d'un quartier déjà bâti, de sa superficie, de sa configuration et de ses possibilités d'accès, je souhaiterais que soit étudiée la suppression de la protection paysagère sur la partie du jardin susceptible d'accueillir de nouvelles constructions.

À défaut d'une suppression totale, une réduction du périmètre protégé pourrait être envisagée afin de permettre la réalisation d'un projet résidentiel raisonnable, tout en maintenant les arbres et espaces végétalisés dont la préservation serait nécessaire.

Cette démarche s'inscrirait dans une recherche d'équilibre entre les objectifs de protection du cadre de vie, de préservation de la biodiversité et d'utilisation maîtrisée du foncier disponible au sein des espaces déjà urbanisés.

4. Ma demande dans le cadre de l'élaboration du futur PLUi

Au regard de ces éléments, je vous serais reconnaissant de bien vouloir :

1. Me confirmer que ma demande formulée en 2017, puis renouvelée en décembre 2021, a bien été intégrée aux réflexions et études conduites dans le cadre de l'élaboration du futur PLUi.
2. M'indiquer si une analyse particulière de la protection paysagère affectant la parcelle AK n° 1094 a déjà été réalisée et, dans l'affirmative, m'en communiquer les conclusions ainsi que les documents communicables correspondants.
3. Me préciser les éléments écologiques, environnementaux ou paysagers qui justifieraient le maintien de cette protection sur l'ensemble du jardin.

4. Procéder au réexamen de cette protection et étudier sa suppression totale ou, à défaut, sa réduction, afin de permettre la construction de logements supplémentaires dans des conditions compatibles avec les objectifs du futur PLUi.
5. Me faire connaître, dans la mesure où les études sont suffisamment avancées, les orientations envisagées pour cette parcelle, afin que je puisse, le cas échéant, présenter des observations complémentaires avant l'arrêt du projet de PLUi.

Je reste naturellement à la disposition de vos services pour tout échange ou rendez-vous permettant d'examiner les possibilités d'évolution réglementaire de cette parcelle et de rechercher une solution équilibrée.

Compte tenu de l'ancienneté de ma démarche et de votre réponse du 9 décembre 2021 annonçant son examen dans le cadre du futur PLUi, je vous serais reconnaissant de bien vouloir m'apporter une réponse écrite sur l'état d'avancement de son instruction.

Vous remerciant par avance de l'attention que vous voudrez bien porter à cette demande, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Stéphan PRIGENT

Pièces jointes :

- Copie de mon courrier du 7 janvier 2017
- Copie de la réponse de l'agglomération du 9 décembre 2021
- Extrait cadastral de la parcelle AK n° 1094
- Photographies du jardin et plan de situation, si disponibles