

## **Les Sables d'Olonne Agglomération**

### **Annexe III – Auto évaluation**

Procédure au cas par cas ad hoc

## **Modification de droit commun n° 5 du Plan Local d'Urbanisme des Sables d'Olonne**

## Table des matières

I PREAMBULE.....	3
II RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX SUR LA DEMANDE D’EXAMEN AU CAS PAR CAS AD HOC.....	3
III CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU DOCUMENT.....	3
1. Contexte.....	3
Documents de planification concernant le territoire.....	4
2. Documents de planification concernant le territoire.....	4
IV OBJETS ENVISAGES DANS LE CADRE DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU DES SABLES D’OLONNE.....	4
V CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES ET VULNÉRABILITÉ DU TERRITOIRE CONCERNE PAR LA MODIFICATION.....	5
1. Zones naturelles protégées.....	5
2. Zones exposées aux risques naturels ou technologiques.....	8
.....	8
3. Zones à enjeux patrimoniaux.....	9
4. Parcs nationaux et régionaux.....	9
VI APPRÉCIATION DES INCIDENCES DU DOCUMENT SUR L’ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE.....	9
.....	9
1. Les enjeux du projet, objet de la modification de droit commun.....	10
2. Impacts envisagés dans le secteur concerné par le projet de modification.....	11
3. Impacts sur la consommation d’espace et impacts sur les milieux naturels.....	11
.....	11
4. Préservation des paysages.....	11
5. Déplacements et lutte contre l’émission des gaz à effet de serre.....	11
.....	11
VII CONCLUSION.....	11

## **I PREAMBULE**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, la Commune nouvelle des Sables d'Olonne s'est substituée aux communes des Sables d'Olonne, du Château d'Olonne et d'Olonne sur Mer.

Le territoire du secteur des Sables d'Olonne comprend des sites Natura 2000, ZNIEFF de type 1 et 2 et est concerné par l'application de la Loi Littoral.

Les Sables d'Olonne Agglomération envisage de faire évoluer le PLU du secteur des Sables d'Olonne, à travers la procédure de modification simplifiée.

## **II RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX SUR LA DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS AD HOC**

### **Identification de la personne publique responsable**

La demande d'examen au cas par cas ad hoc est formulée par Les Sables d'Olonne Agglomération.

### **Document concerné**

La demande d'examen au cas par cas ad hoc concerne le Plan Local d'Urbanisme du secteur des Sables d'Olonne.

### **Type de procédure**

La procédure engagée est une procédure de modification de droit commun du PLU.

## **III CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU DOCUMENT**

### **1. Contexte**

Les Sables d'Olonne Agglomération souhaite faire évoluer le PLU du secteur des Sables d'Olonne.

Les chiffres du recensement INSEE de 2015 font état d'une population totale de 14 233 habitants pour les Sables d'Olonne.

Le territoire concerné par le PLU est de 9,488 km<sup>2</sup> (commune historique des Sables d'Olonne).

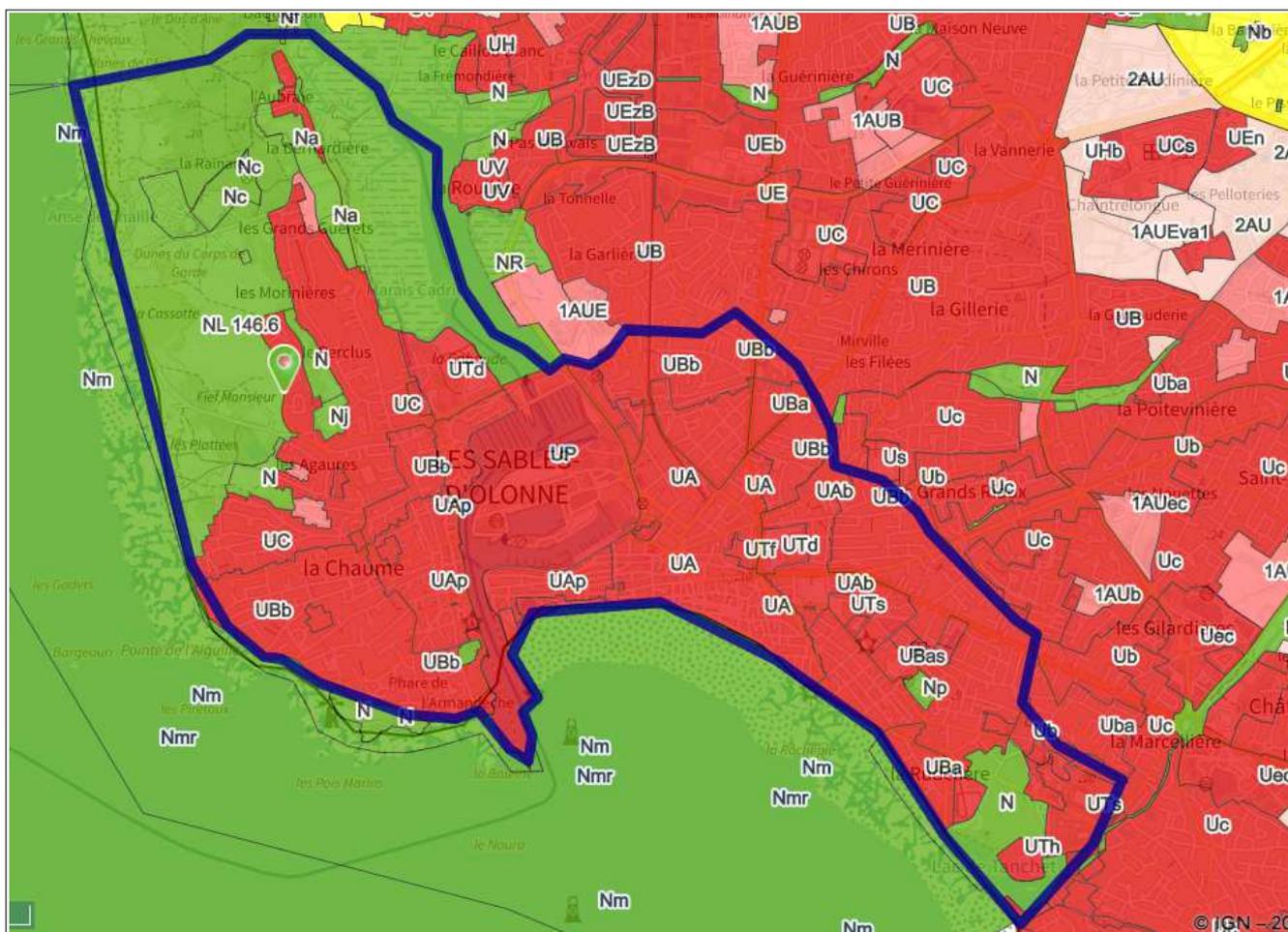
## 2. Documents de planification concernant le territoire

Type de document	Etat d'avancement
SCOT	Approuvé le 20 Février 2008 Mis en révision le 23 Novembre 2015 Arrêté le 30 mars 2023
SDAGE Loire- Bretagne (période 2022-2027)	Approuvé par arrêté en date du 18 mars 2022
Plan de gestion du Risque Inondation Loire- Bretagne (période 2022-2027)	Approuvé par arrêté en date du 15 mars 2022
SAGE « Auzance Vertonne et cours d'eau côtiers »	Approuvé par arrêté préfectoral le 18 décembre 2015
PLU des Sables d'Olonne	PLU approuvé le 12 décembre 2011 Modification n°1 approuvée le 10 février 2014 Modification n°2 approuvée le 17 février 2015
PPRL	Approuvé par arrêté préfectoral le 30 Mars 2016

## IV OBJETS ENVISAGES DANS LE CADRE DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU DES SABLES D'OLONNE

*Plusieurs objets sont envisagés à travers le projet de modification simplifiée du PLU :*

- Ajustements du plan graphique portant sur :
  - Ajout d'éléments de paysage protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- Ajustements du règlement écrit portant sur :
  - Ajout de dispositions réglementaires afin d'assurer la protection des éléments de paysage en zone urbaine ;



## V CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES ET VULNÉRABILITÉ DU TERRITOIRE CONCERNE PAR LA MODIFICATION

### 1. Zones naturelles protégées

Le territoire du secteur des Sables d'Olonne est concerné par un patrimoine naturel :

#### Natura 2000 / Zones de Protection Spéciale

- « Dunes, forêt et marais d'olonne »
- « Secteur marin de l'île d'Yeu »

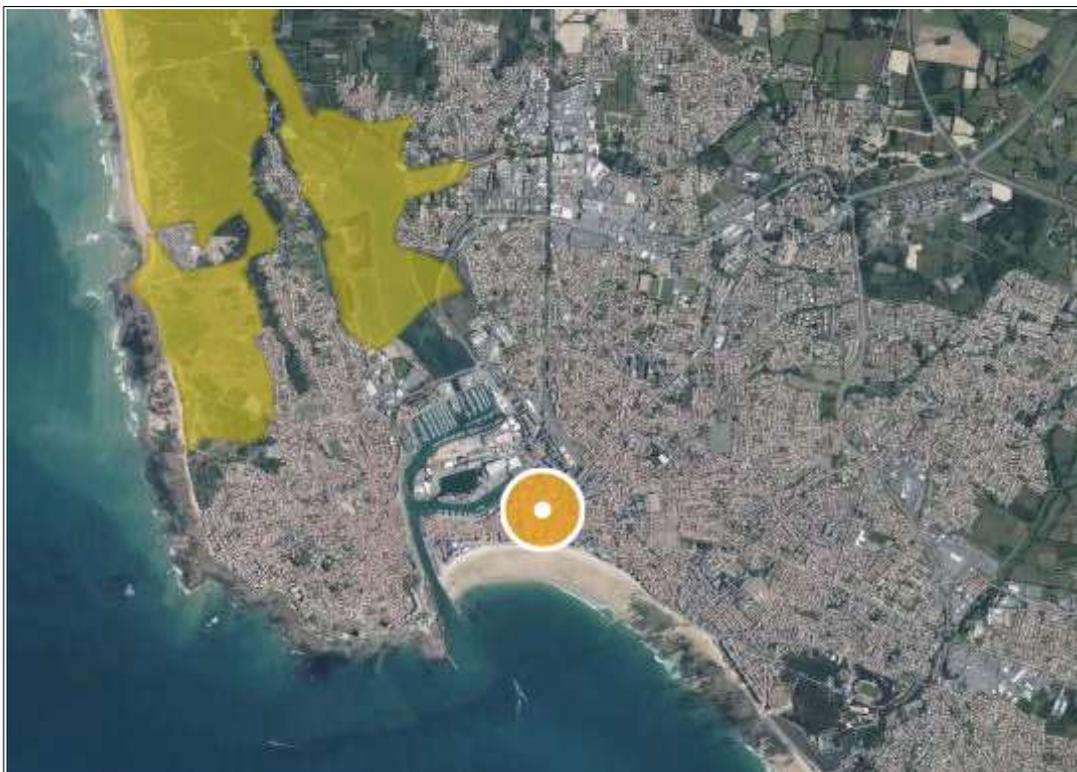
#### Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1

- « Forêt et dunes de la vieille garenne à la Paracou »

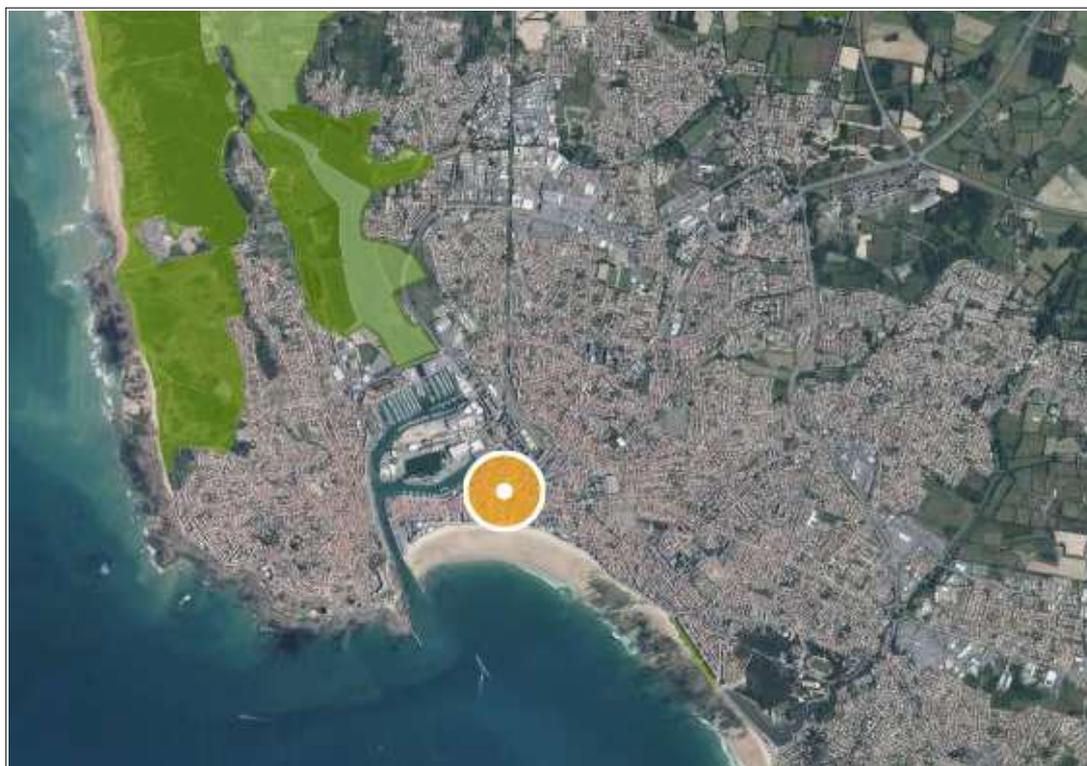
#### Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2

- « Dunes, forêt, marais et coteaux du Pays d'Olonne »

La carte ci-dessous repère le secteur des Sables d'Olonne vis-à-vis des sites Natura 2000 (en jaune) – (données Geoportail).



La carte ci-dessous repère le secteur des Sables d'Olonne vis-à-vis des sites ZNIEFF type I (vert foncé) et ZNIEFF type II (vert foncé) – (données Geoportail).



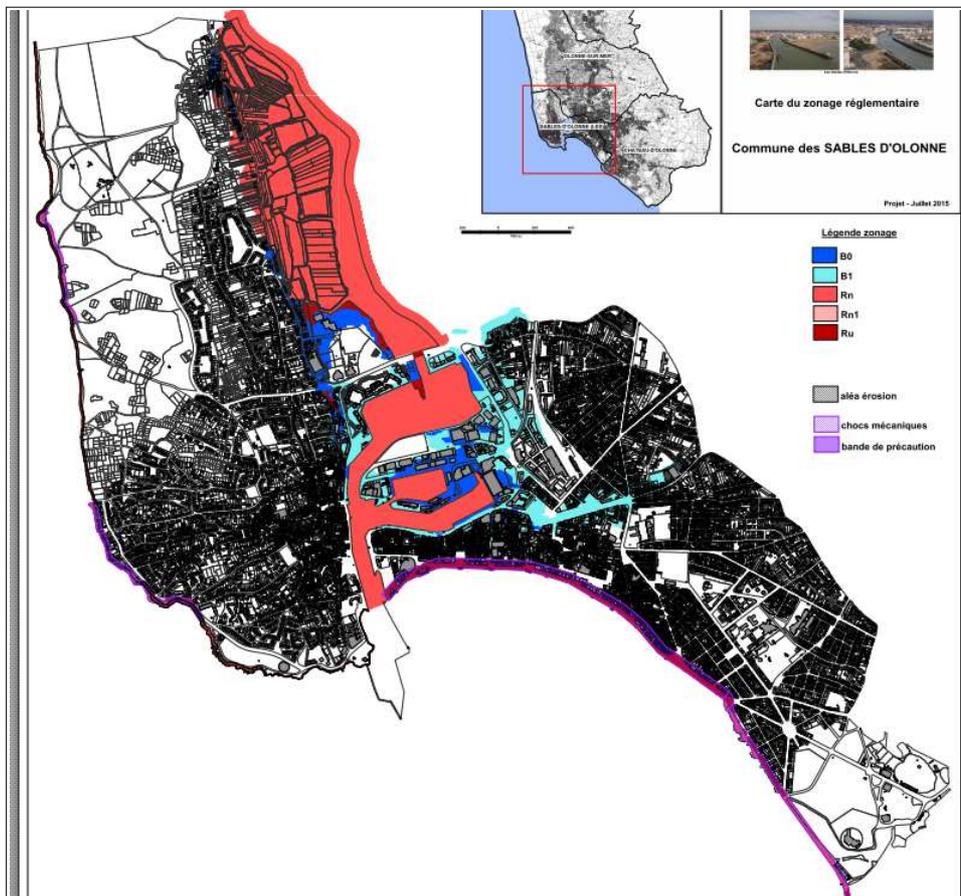
La carte ci-dessous représente les zones humides du secteur des Sables d'Olonne (en vert foncé : les zones humides « intérieures », en jaune : les zones humides « dunaires », en bleu : les zones humides « marais ») - (données SAGE par le Syndicat Mixte Auzance - Vertonne).



**Les modifications envisagées n'ont aucune incidence sur les sites Natura 2000, ni sur les ZNIEFF, ni sur les zones humides.**

## 2. Zones exposées aux risques naturels ou technologiques

En termes de risques naturels, le secteur des Sables d'Olonne est surtout concerné par le risque inondation - (données PPRL approuvé le 30 mars 2016)



Le secteur des Sables d'Olonne est concerné par la présence de plusieurs ICPE - (données Georisques).



Demande d'examen au cas par cas au titre du Procédure de modification n° 5 du PPRL des Sables d'Olonne

### **3. Zones à enjeux patrimoniaux**

A l'échelle du grand paysage, le secteur des Sables d'Olonne se situe essentiellement dans l'unité paysagère de «la côte vendéenne».

Le patrimoine bâti et paysager est reconnu par la protection au titre des Monuments Historiques, est multiple et très diversifié (le couvent des Bénédictines, la Villa Sans Souci, Eglise Notre Dame du Bon Port, le phare de l'Armandèche).

La ville dispose également d'un patrimoine maritime (phares et sémaphore), d'un patrimoine religieux, d'un patrimoine militaire (le Blockhaus H118)..

### **4. Parcs nationaux et régionaux**

Le secteur des Sables d'Olonne n'est pas concerné par un Parc Naturel National ou un Parc Naturel Régional.

## **VI APPRÉCIATION DES INCIDENCES DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE**

L'objet de la modification relatif à la protection des éléments de paysage concernent les zones déjà urbanisées et sont éloignés de tous les périmètres de protection et d'inventaire du milieu naturel recensés sur le territoire ou à proximité pour ne pas avoir d'influence directe ou indirect sur le fonctionnement écologique des écosystèmes.

La procédure n'accroît pas les risques et nuisances.

La procédure n'est donc pas susceptible d'avoir des impacts négatifs sur l'environnement et la santé.

La présente modification de droit commun du PLU du secteur des Sables d'Olonne de par sa nature, n'a pas d'incidence sur l'environnement au sens large.

En effet, cette modification comprend des ajustements du règlement écrit et du plan graphique.

Elle n'engendrera pas de nuisances et sera par conséquent sans incidence environnementale sur les différentes thématiques envisagées dans le PLU modifié.

De même, il n'y a pas d'incidence sur les sites Natura 2000.

Globalement, la modification apportée au PLU vise à favoriser la protection des éléments paysagers inventoriés et la renaturation d'espaces naturels littoraux.

Elles sont donc cohérentes avec le principe de développement durable, sont sans incidence sur l'économie générale du document approuvé en 2008 et ne comportent aucune remise en cause du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

## **1. Les enjeux du projet, objet de la modification de droit commun**

Les Sables d'Olonne Agglomération veut assurer la protection et la mise en valeur des éléments de paysage, mais aussi garantir le développement du patrimoine arboré présent sur l'ensemble du territoire.

En ville, l'arbre est souvent le premier lien avec la nature. Il constitue également un élément essentiel dans la lutte contre le changement climatique, l'amélioration de la santé et du cadre de vie des citoyens : stockage du carbone, refuge de nombreuses espèces, qualité de l'air, infiltration des eaux pluviales, lutte contre les îlots de chaleur urbains, bien-être des habitants, etc...

Sur la ville des Sables d'Olonne, l'arbre est soumis à une forte pression immobilière qui pourrait s'intensifier avec les enjeux du zéro artificialisation nette et l'obligation de construire très prioritairement dans l'enveloppe urbaine. Ainsi l'agglomération et la ville des Sables d'Olonne ont souhaité renforcer la protection des arbres dans les zones urbaines et engagées une modification des PLU en vigueur sur le territoire de la ville des Sables d'Olonne.

Pour assurer cette protection, les Sables d'Olonne Agglomération a lancé une étude avec l'Office National des Forêts (ONF) sur le territoire de l'Agglomération avec comme objectif d'avoir une meilleure connaissance du patrimoine arboré sur le territoire et plus particulièrement en milieu urbain, secteur dans lequel le patrimoine arboré est fragilisé par les aménagements.

Ce recensement du patrimoine arboré a été effectué par un vol Lidar en 2021. Cette méthode de recensement a permis d'identifier très rapidement plusieurs dizaines de milliers d'arbres en zone urbaine présents sur le territoire aussi bien sur le domaine public, que sur les propriétés privées.

L'exploitation de ces données a servi de base pour intégrer dans le plan graphique de zonage du PLU des Sables d'Olonne une protection des éléments de paysage permise par le code de l'urbanisme. Dans un premier temps, l'agglomération des Sables d'Olonne a fait le choix de protéger les arbres de plus de 15 mètres, en considérant la hauteur comme un critère remarquable en milieu urbain, notamment au vu de l'impact de ces arbres sur le paysage.

Les effets réglementaires de ce projet de modification sont exposés à travers le projet de règlement écrit du PLU, au sein notamment des dispositions générales et de l'article 13 des zones urbaines.

La présente modification vise à faire évoluer les dispositions réglementaires afin d'assurer la protection et la conservation des éléments paysagers inventoriés, et d'y annexer un barème de l'arbre.

L'objectif est également de trouver un équilibre entre la protection des arbres et le renouvellement urbain. Cependant dans une logique de développement de l'arbre en ville, le projet de modification prévoit des dispositions complémentaires à leur protection stricte ; demande de coupe et abatage d'arbres systématique et compensation de 1 pour 3 pour tout arbre abattu. Des

règles sont également définies dans la présente modification pour éviter que les aménagements et constructions ne fragilisent les arbres existants.

## **2. Impacts envisagés dans le secteur concerné par le projet de modification**

Au vu des évolutions envisagées dans le cadre de cette modification, le projet ne créera aucun impact sur le secteur des Sables d'Olonne.

## **3. Impacts sur la consommation d'espace et impacts sur les milieux naturels**

Au vu des évolutions envisagées dans le cadre de cette modification, le projet ne créera aucun impact sur le foncier (les secteurs étant déjà en zone urbanisée ou à urbaniser ) ni sur les milieux naturels et la biodiversité.

## **4. Préservation des paysages**

Au vu des évolutions envisagées dans le cadre de cette modification, le projet va permettre de renforcer la qualité paysagère des secteurs urbanisés par la préservation des éléments paysagers répertoriés et de maintenir et de mettre en valeur des espaces de nature en ville.

## **5. Déplacements et lutte contre l'émission des gaz à effet de serre**

Au vu des évolutions envisagées dans le cadre de cette modification, le projet ne créera aucun impact sur les déplacements.

# **VII CONCLUSION**

Cette procédure de modification de droit commun du PLU des Sables d'Olonne concerne la protection des éléments de paysagers répertoriés qui engendre des ajustements réglementaires et une modification plan graphique.

Il ressort que les éléments paysagers contribuent à l'identité du territoire et à la qualité du cadre de vie, mais aussi à la dynamique du paysage, tout en favorisant la préservation voire la restauration des continuités écologiques.

Ainsi, les modifications projetées du PLU ne devraient pas créer d'incidences sur les différents thèmes traités dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas ad hoc, mais va plutôt renforcer la protection paysagère et permettre la conservation d'éléments paysagers sur l'ensemble des zones urbaines du secteur des Sables d'Olonne.