



Les Sables d'Olonne Agglomération

Annexe 6 - 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 OBJETS ENVISAGES DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU DU SECTEUR DES SABLES D'OLONNE.....	3
II CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES ET VULNÉRABILITÉ DU TERRITOIRE CONCERNE PAR LA MODIFICATION.....	3
1. Zones naturelles protégées.....	3
2. Zones exposées aux risques naturels ou technologiques.....	5
.....	5
3. Zones à enjeux patrimoniaux.....	6
4. Parcs nationaux et régionaux.....	6
III APPRÉCIATION DES INCIDENCES DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE.....	6
.....	6
1. Les enjeux du projet, objet de la modification de droit commun.....	7
.....	8
.....	8
.....	8
2. Impacts envisagés dans le secteur concerné par le projet de modification.....	8
3. Impacts sur la consommation d'espace et impacts sur les milieux naturels.....	8
.....	8
4. Préservation des paysages.....	8
5. Déplacements et lutte contre l'émission des gaz à effet de serre.....	9
.....	9
IV CONCLUSION.....	9

I OBJETS ENVISAGES DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU DU SECTEUR DES SABLES D'OLONNE

Les Sables d'Olonne Agglomération a engagé la procédure de modification de droit commun du PLU du secteur des Sables d'Olonne dans l'objectif de faire évoluer le règlement graphique (modification de zonage).

Secteur concerné par la présente modification :



II 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, foret et marais d'olonne »

Demande d'examen au cas par cas ad hoc– Procédure de modification n° 5 du PLU des Sables d'Olonne

- « Secteur marin de l'île d'Yeu »

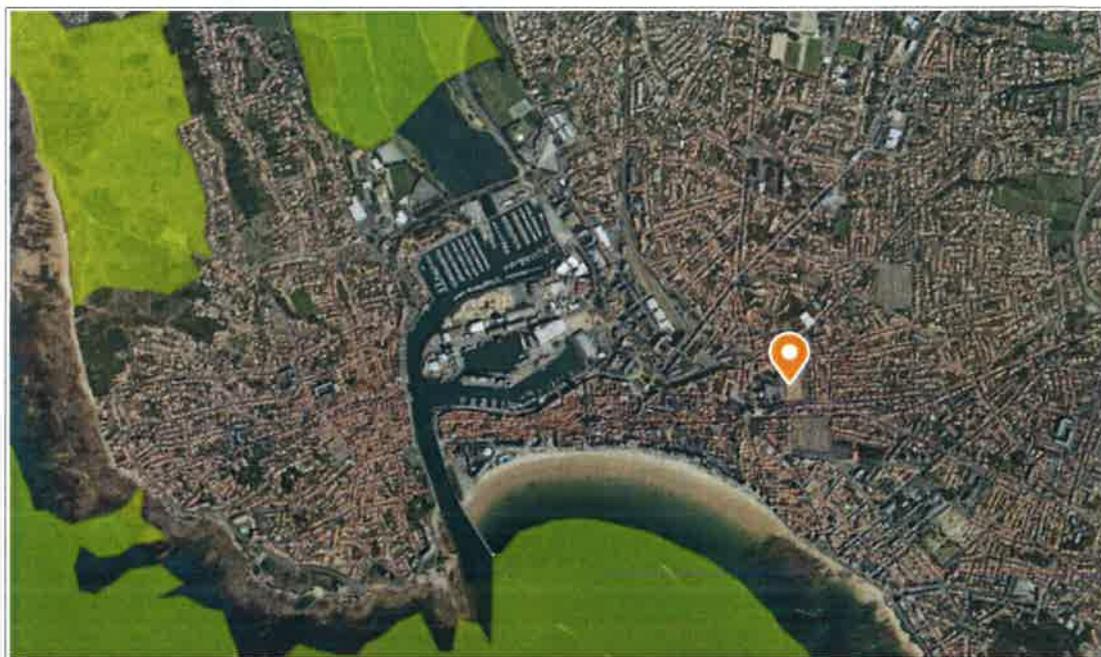
Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1

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

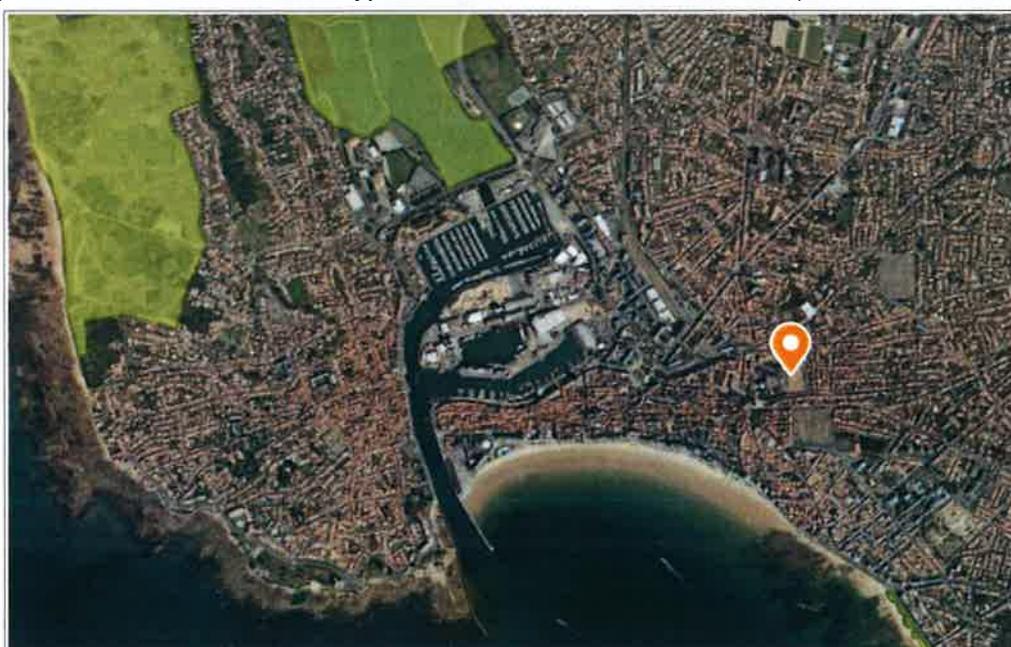
Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2

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

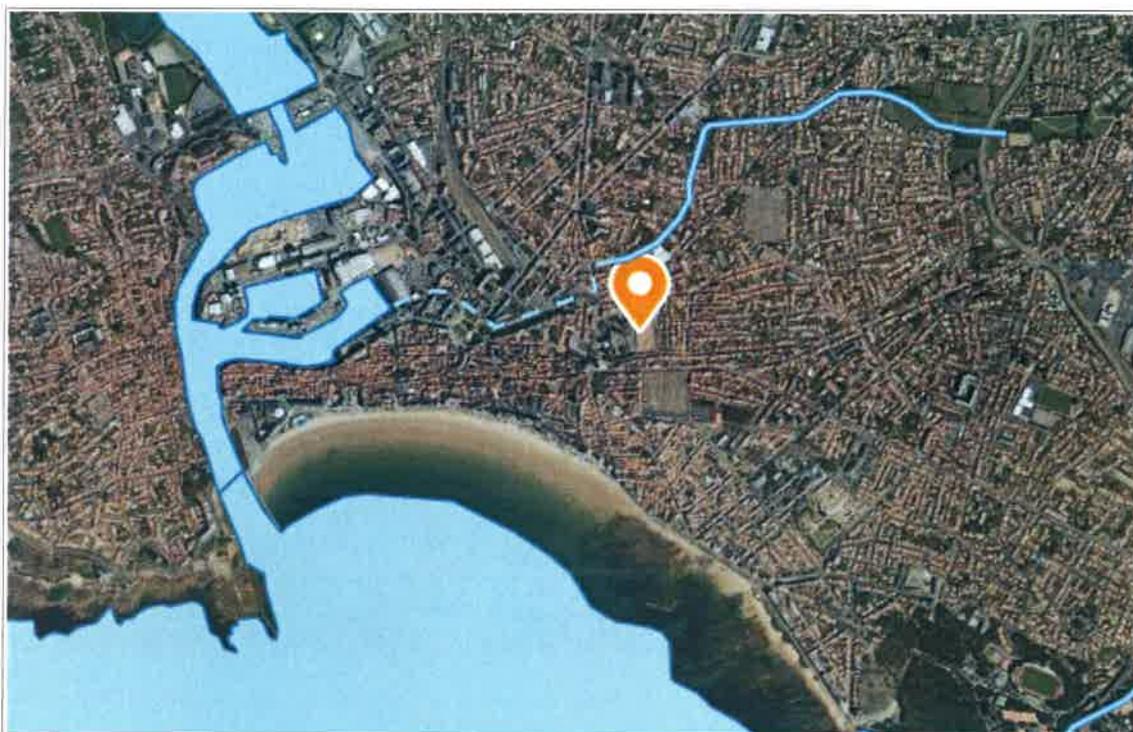
La carte ci-dessous repère le secteur concerné par la présente modification, vis-à-vis des sites Natura 2000 (en vert) – (données Geoportail).



La carte ci-dessous repère le secteur concerné par la présente modification, vis-à-vis des sites ZNIEFF type I (vert foncé) et ZNIEFF type II (vert foncé) – (données Geoportail).



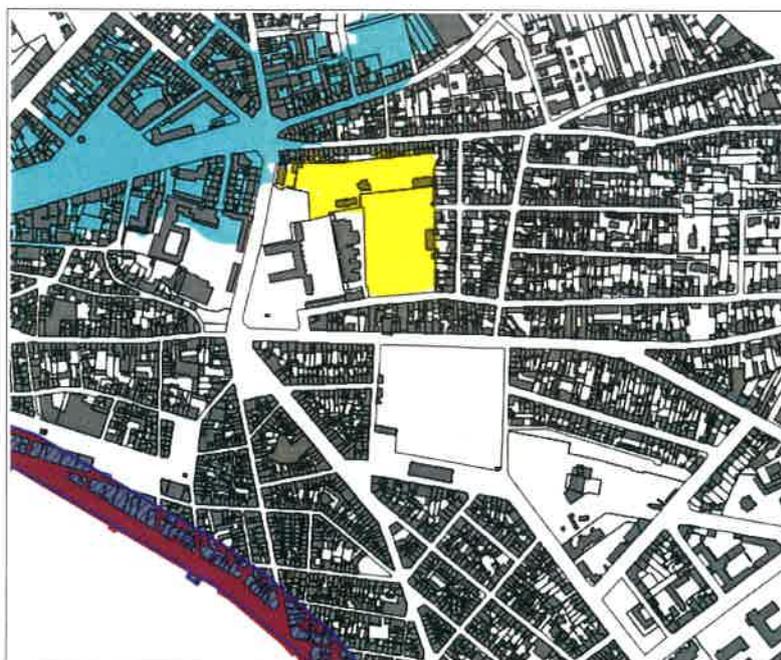
La carte ci-dessous représente les zones humides du secteur d'Olonne sur Mer (en bleu) - (données Geoportail).



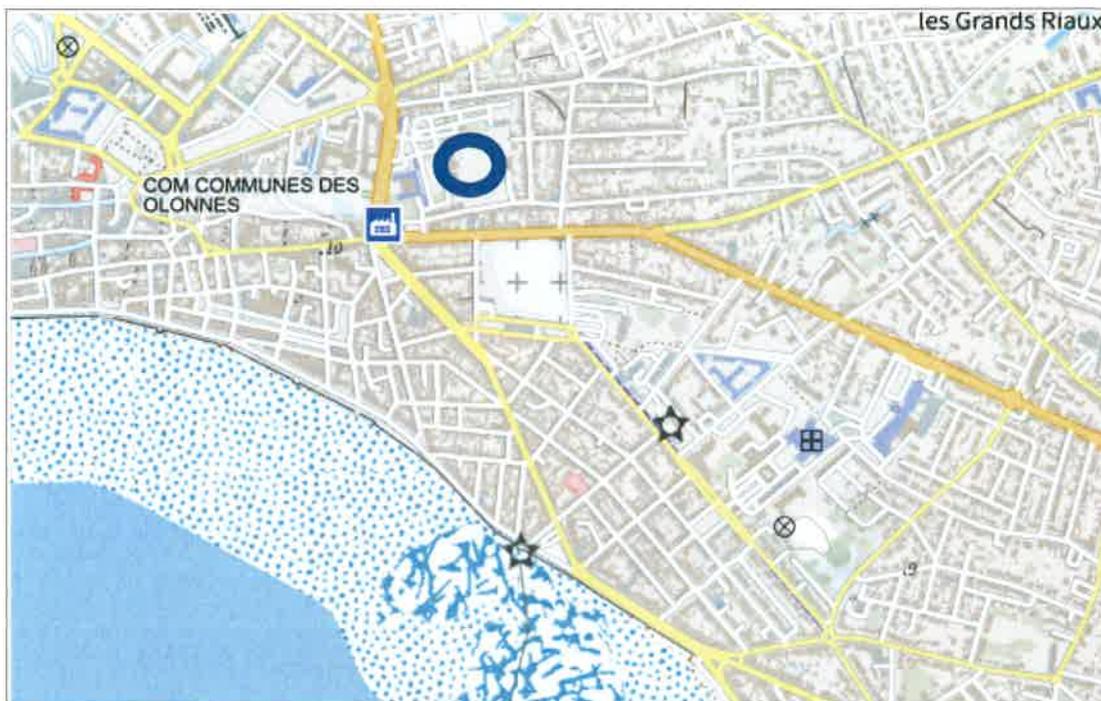
Les modifications envisagées n'ont aucune incidence sur les sites Natura 2000, ni sur les ZNIEFF, ni l'aire de biotope, ni sur les zones humides.

2. Zones exposées aux risques naturels ou technologiques

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



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



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.

III APPRÉCIATION DES INCIDENCES DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE

Le périmètre concerné par la modification de droit commun est éloigné 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 la modification du règlement graphique en modifiant le zonage (UTd en UAb). 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 le renouvellement urbain. Le projet s'inscrit dans une opération d'aménagement plus globale du Cours Louis Guédon visant à requalifier l'espace urbain, à créer une interconnexion urbaine entre les lieux de vie et d'activités, à améliorer les connexions entre les sites et favoriser les modes actifs de ce secteur.

Elles sont donc cohérentes avec le principe de développement durable, sont sans incidence sur l'économie générale du document approuvé en 2011 et ne comportent aucune remise en cause du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Compte tenu de son contexte urbain, le secteur concerné par la présente modification ne présente pas de corridor écologique, ni de zone humide ou de boisement remarquable.

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

Le périmètre du projet d'aménagement est d'environ 2,2 hectares. Cet îlot se situe entre la rue de Verdun et la rue Printanière, à proximité du centre-ville et des divers équipements, il constitue un emplacement stratégique pour le développement de ce secteur, et est destiné à accueillir de nouveaux logements.

● La modification du zonage

En 2019, le conseil municipal de la ville des Sables d'Olonne a prescrit une étude permettant de requalifier le secteur du cours Louis Guédon, avec pour objectifs principaux de :

- requalifier l'espace urbain,
- proposer un cadre urbain plus attractif,
- créer une interconnexion urbaine entre les lieux de vie et d'activités,
- améliorer les connexions entre les sites,
- valoriser l'identité de ce secteur,
- restructurer la trame urbaine existante,

- favoriser les modes actifs.

Cette opération de renouvellement urbain devra s'articuler avec le tissu urbain existant, tout en tenant compte, du futur aménagement. Des liaisons douces, dans ce quartier qui sera majoritairement piéton, seront à prévoir afin d'assurer les connexions entre ce nouveau quartier, le centre-ville, les équipements et le cours Louis Guédon. La qualité urbaine, architecturale et paysagère du projet devra être à la hauteur des enjeux du futur quartier, tout en veillant à assurer une cohérence d'ensemble pour l'ensemble du quartier et offrir des espaces et des ambiances de qualité.

Ce secteur est inscrit en zone UTd au Plan Local d'Urbanisme du secteur des Sables d'Olonne. La zone UT comprend des terrains équipés réservés par le PLU pour des aménagements spécifiques.

Le sous-secteur UTd est destiné à recevoir des constructions à destination d'équipements à vocation de loisirs, culture, sports ou tourisme. Il concerne le secteur des Sauniers et le site de l'Abbaye Sainte Croix.

Ce zonage ne permet pas la réalisation de la totalité du projet et ainsi une adaptation du zonage est nécessaire.

Avant la modification de 2015, ce secteur était déjà classé en zone UAb, il convient donc de reprendre le zonage existant lors de l'élaboration du PLU en 2011.

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

Le règlement actuel en vigueur ne permet pas un accompagnement optimal du futur renouvellement urbain de ce site. Il semble nécessaire de le modifier afin de garantir une urbanisation de qualité, d'accompagner les évolutions urbaines de ce secteur et de répondre à de réels besoins.

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 (le secteur étant déjà en zone urbaine), ni sur les milieux naturels et la biodiversité.

4. Préservation des paysages

La modification du PLU du secteur des Sables d'Olonne vise à définir une cohérence urbaine du projet avec le secteur environnant et d'assurer une qualité paysagère urbaine, architecturale et paysagère au travers, notamment des divers aménagements prévus sur le site, tout en veillant à

assurer une cohérence d'ensemble pour l'ensemble du quartier et offrir des espaces et des ambiances de qualité.

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

Cette opération de renouvellement urbain devra s'articuler avec le tissu urbain existant, tout en tenant compte, du futur aménagement.

Des liaisons douces, dans ce quartier qui sera majoritairement piéton, seront à prévoir afin d'assurer les connexions entre ce nouveau quartier, le centre-ville, les équipements et le cours Louis Guédon. Ces cheminements doux seront aménagés en vue d'apaiser l'ensemble du secteur en donnant la priorité aux piétons et en limitant la desserte automobile.

Des stationnements seront aménagés, paysagés et perméables et pourront être réglementés.

En cœur d'îlot, il est prévu une zone dédiée aux espaces verts qui sera aménagée afin de garantir une rupture avec les bâtis et ainsi créer de l'intimité et un îlot de fraîcheur.

Ainsi, même si ces futures constructions vont engendrer un afflux de population, dans un secteur déjà très urbanisé, tout est mis en œuvre pour limiter les déplacements et lutter contre l'émission de gaz à effet de serre.

IV CONCLUSION

Cette procédure de modification de droit commun du secteur des Sables d'Olonne concerne l'encadrement et l'accompagnement des évolutions du Cours Louis Guédon jouxtant le centre-ville déjà classé en zone urbaine dans le PLU en vigueur.

Ainsi, la modification projetée du PLU ne devrait pas créer d'incidences sur les différents thèmes traités dans le cadre de l'Évaluation Environnementale, mais va plutôt permettre un renouvellement urbain de cet îlot situé 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 jalonné d'équipements publics et de commerces (écoles, Hôtel de ville et Hôtel d'agglomération...), c'est un projet qui a pour objectif de prévoir un aménagement pertinent au plus près des besoins de ses usagers et des grands défis environnementaux de demain.

