



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

### **Annexe III – Auto évaluation**

Procédure d'examen au cas par cas ad hoc

### **Modification simplifiée n° 10 du Plan Local d'Urbanisme du Château d'Olonne**

## TABLE DES MATIERES

I PRÉAMBULE .....	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
2. Documents de planification concernant le territoire .....	3
IV ... OBJETS ENVISAGÉS DANS LE CADRE DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU DU CHÂTEAU 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
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
1. Les enjeux du projet, objet de la modification simplifiée .....	10
a) Modification du zonage .....	10
b) Ajustements des dispositions du règlement écrit .....	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
4. Préservation des paysages .....	11
5. Déplacements .....	11
VII CONCLUSION .....	11

## I PRÉAMBULE

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 du Château 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 du Château 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 du Château d'Olonne.

### Type de procédure

La procédure engagée est une procédure de modification simplifiée 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 14 284 habitants pour le Château d'Olonne.

Le territoire concerné par le PLU est de 31,30 km<sup>2</sup> (commune historique du Château d'Olonne).

### 2. Documents de planification concernant le territoire

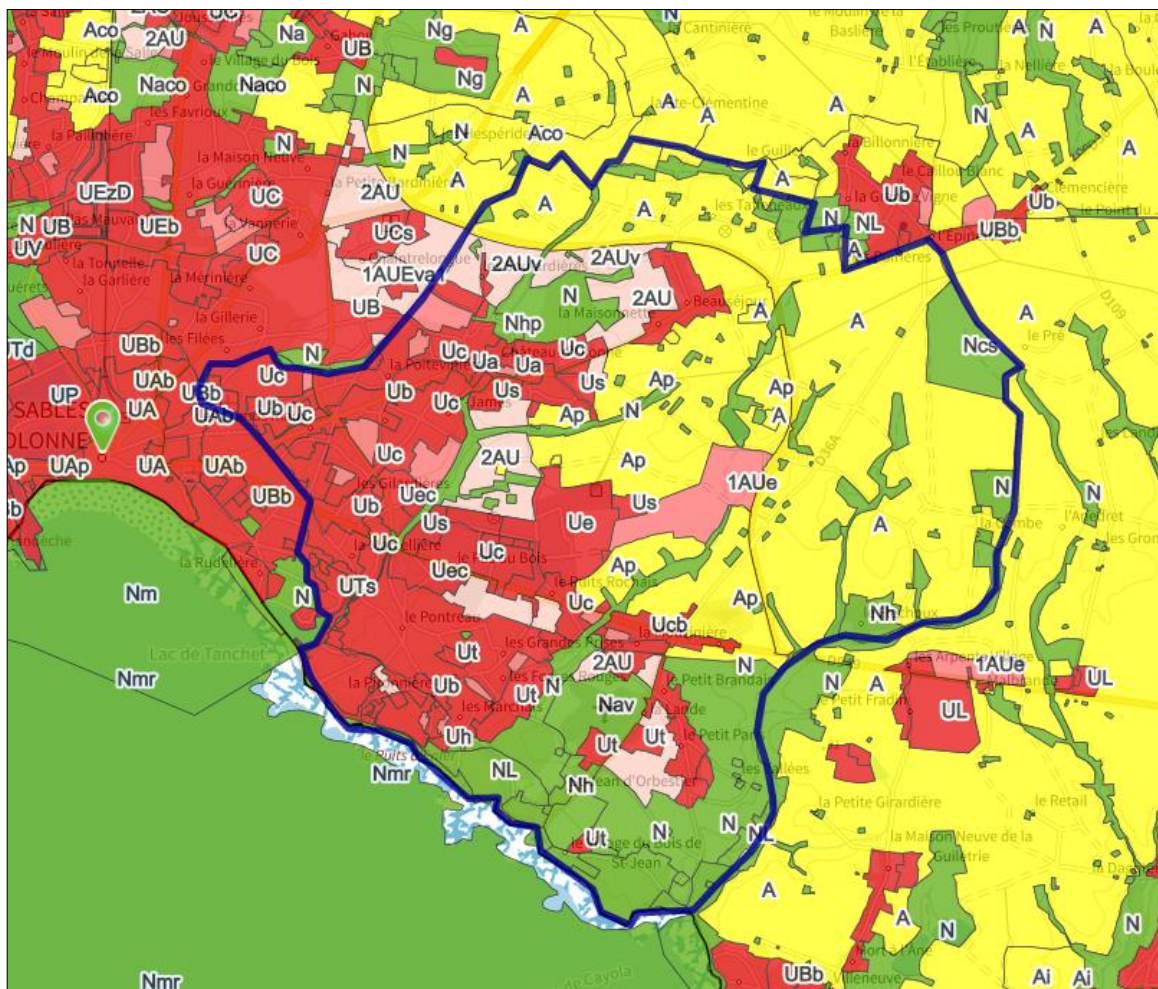
Type de document	Etat d'avancement
SCOT	Approuvé le 18 avril 2024
SDAGE Loire- Bretagne (période 2022-2027)	Approuvé par arrêté en date du 18 mars 2022
Plan de gestion du Risque Inondation Loire- Bretagne (période 2022-2027)	Approuvé par arrêté en date du 15 mars 2022

SAGE « Auzance Vertonne et cours d'eau côtiers »	Approuvé par arrêté préfectoral le 18 Décembre 2015
PLU du Château d'Olonne	PLU approuvé le 27 février 2008 Révision simplifiée n°1 approuvée le 24 Février 2009 Révision simplifiée n°2 approuvée le 24 Février 2009 Modification n°1 approuvée le 27 Avril 2011 Modification n° 2 approuvée le 29 Mai 2012 Modification n° 3 approuvée le 26 Février 2013 Modification n° 4 approuvée le 28 janvier 2014 Modification n° 5 approuvée le 23 Février 2005 Modification n° 6 approuvée le 26 Octobre 2015 Modification n° 7 approuvée le 28 Mars 2018 Mise en compatibilité approuvée le 10 Décembre 2020 Modification n°8 approuvée le 18 Avril 2024
PPRL	Approuvé par arrêté préfectoral le 30 Mars 2016

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

Afin d'anticiper la clôture de la ZAC des Prés de la Clais et de préserver une cohérence urbaine de ce secteur, il est proposé de procéder à :

- Modification de zonage portant sur le périmètre de la ZAC actuellement classé en 1AUcpdc (zone à urbaniser) en Uc (zone d'habitat) ;
- Ajustements du règlement écrit portant sur :
  - Intégration certaines dispositions règlementaires de la ZAC afin de les intégrer au règlement du PLU ;



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

### 1. Zones naturelles protégées

Le territoire du Château d'Olonne est concerné par un patrimoine naturel :

- **Site Natura 2000 :**

- « Marais de Talmont et zones littorales entre les Sables d'Olonne et Jard-sur-Mer »

- **Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristiques (ZNIEFF) de type 1 :**

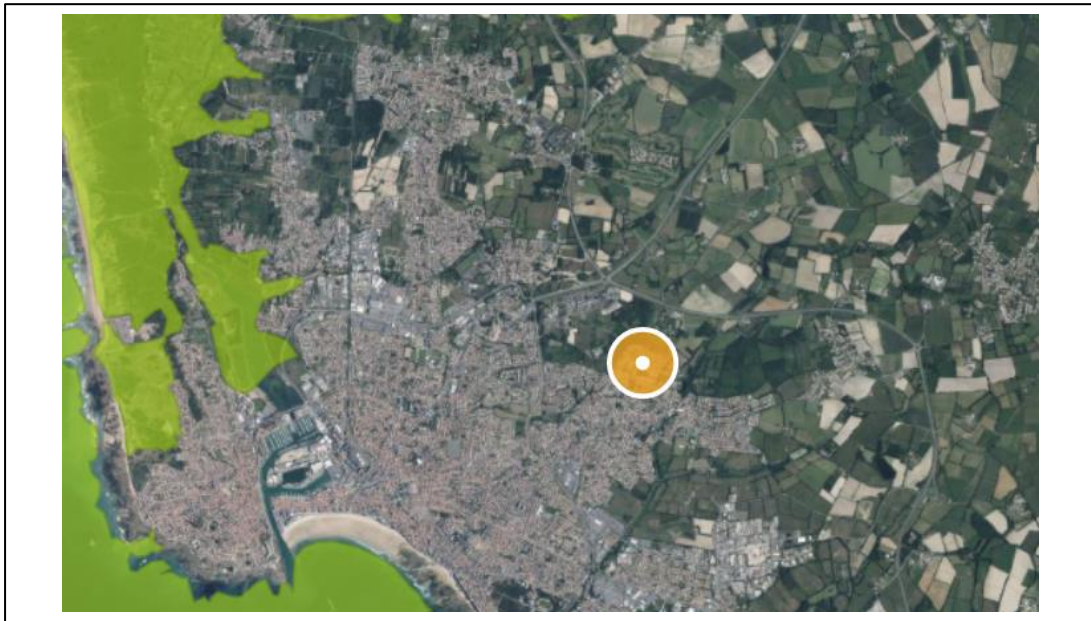
- « Falaises maritimes à rumex rupestris entre Port Bourgenay et les Sables d'Olonne » (n°5096-0001).

- **Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristiques (ZNIEFF) de type 2 :**

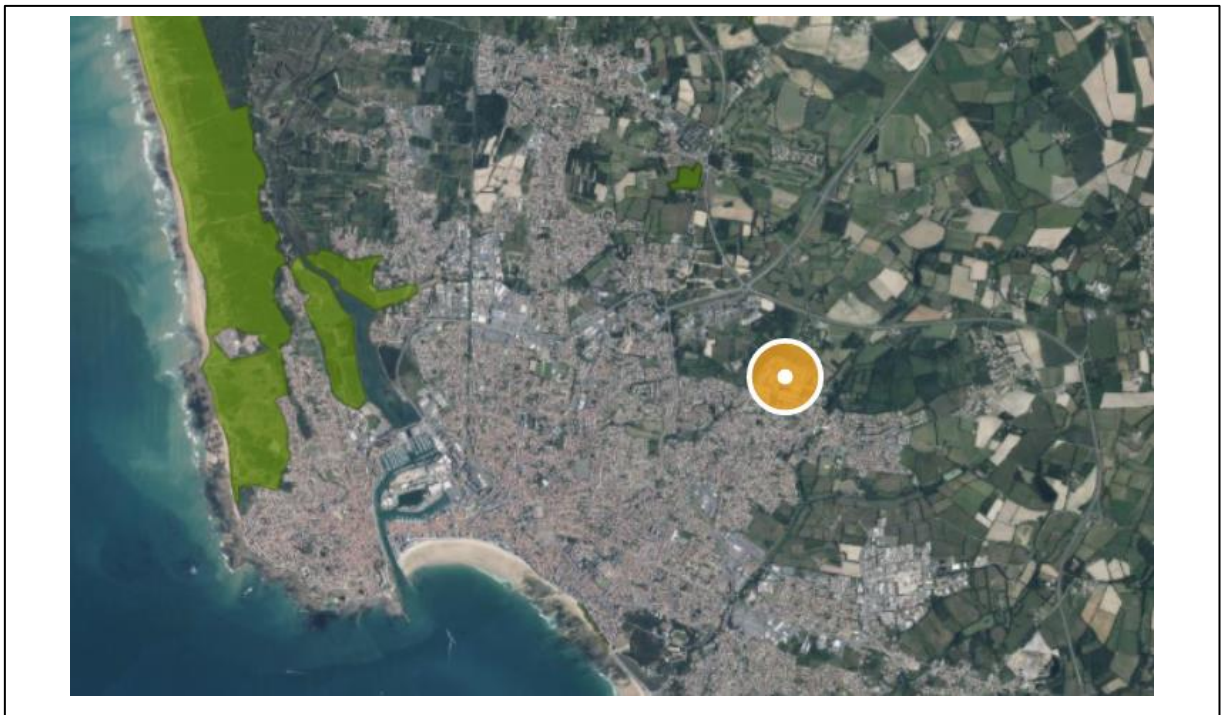
- « Bordure littorale au Nord de Bourgenay » (n°5096-0000).

Demande d'examen au cas par cas ad hoc – Procédure de modification n° 10 du PLU du Château d'Olonne

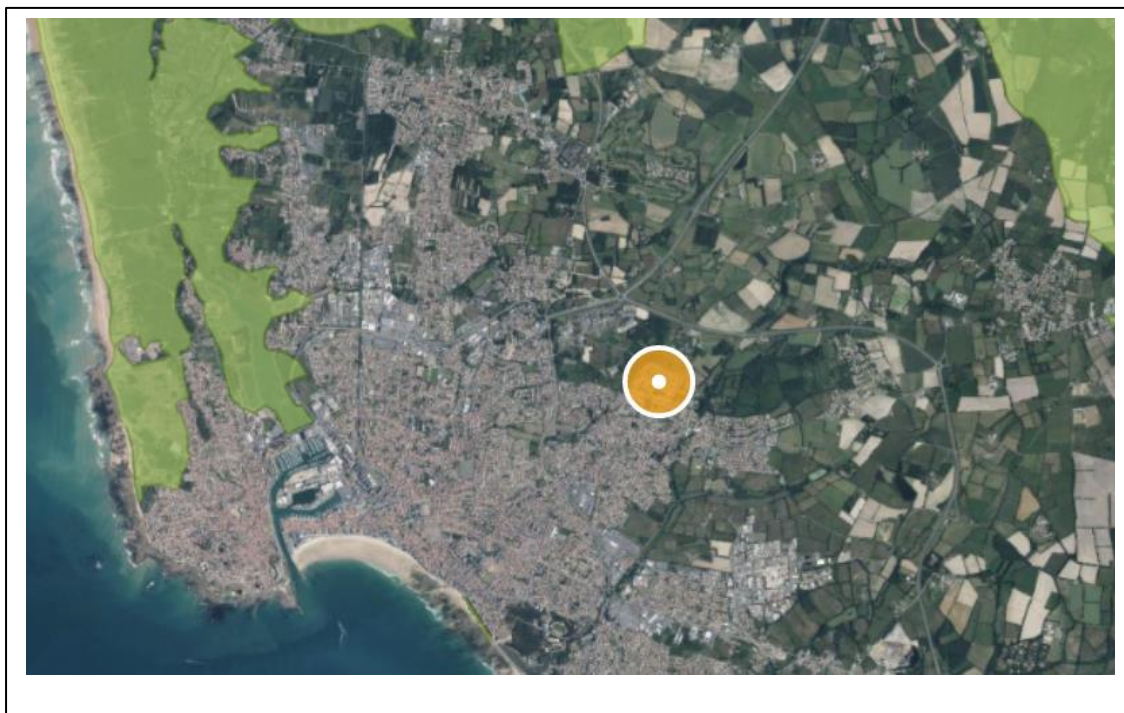
La carte ci-dessous repère le secteur du Château d'Olonne par la présente modification, vis-à-vis des sites Natura 2000 (en vert) – (données Geoportail).



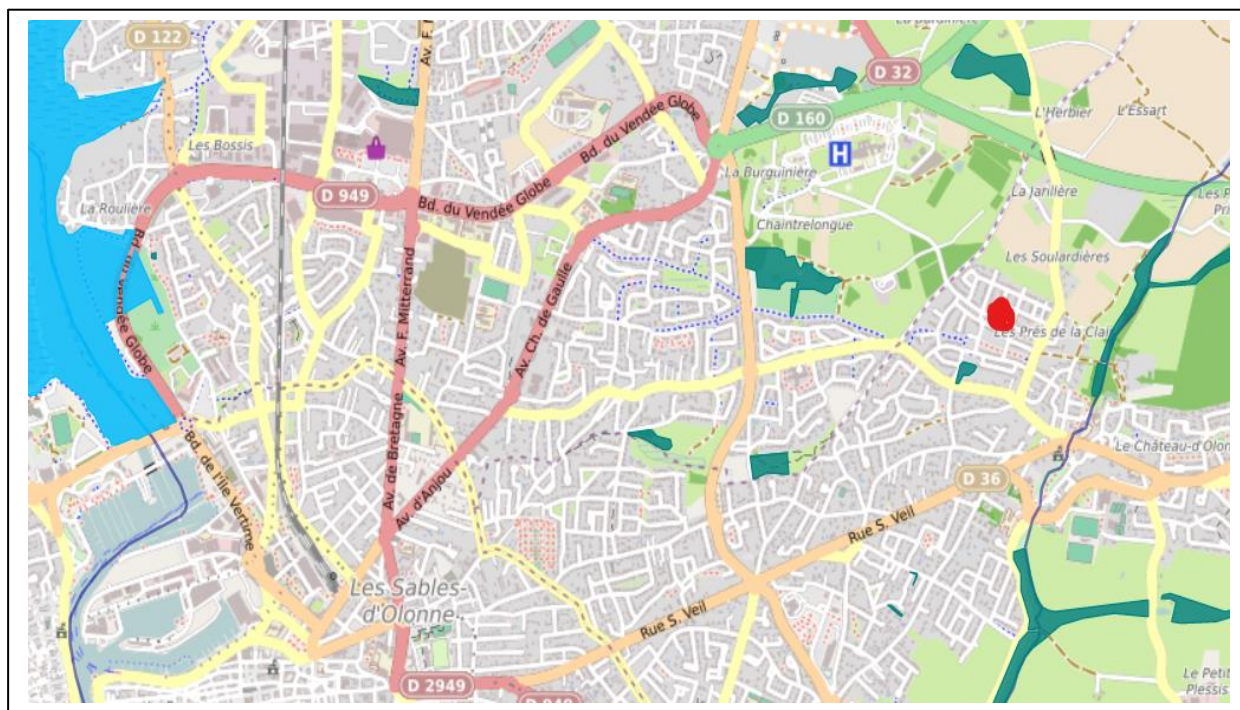
La carte ci-dessous repère le secteur du Château d'Olonne concerné par la présente modification, vis-à-vis des sites ZNIEFF type I (vert) – (données Geoportail).



La carte ci-dessous repère le secteur du Château d'Olonne concerné par la présente modification, vis-à-vis des sites ZNIEFF type II (vert) – (données Geoportail).



La carte ci-dessous représente les zones humides du secteur du Château d'Olonne (en vert foncé : les zones humides « intérieures » et en vert bleu les zones humides « marais ») - (données SAGE par la Syndicat Mixte Auzance - Vertonne).



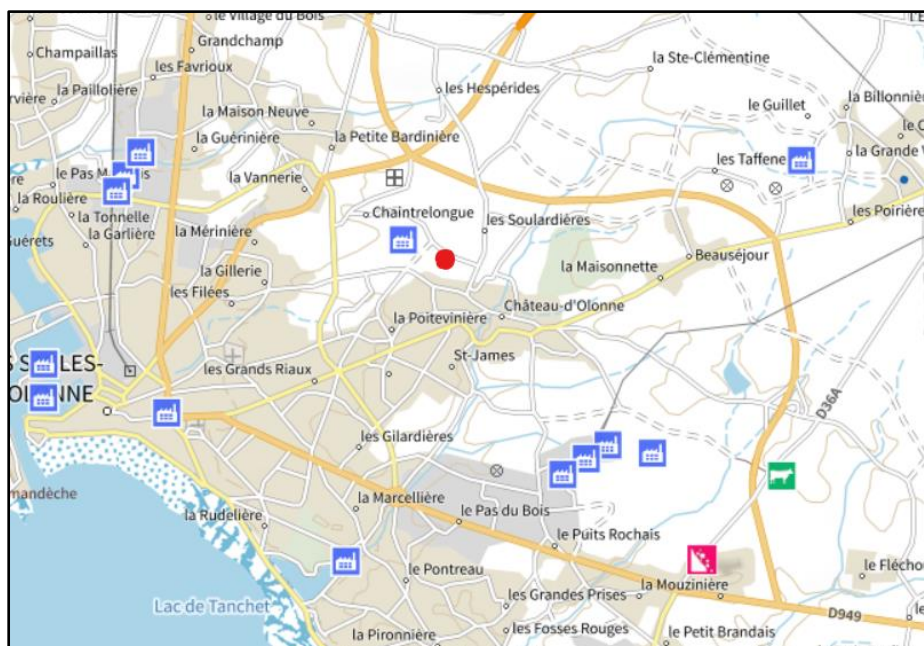
**Les modifications envisagées n'ont aucune incidence sur les sites Natura 2000, ni sur les ZNIEFF, ni sur les zones humides.**

## 2. Zones exposées aux risques naturels ou technologiques

En termes de risques naturels, le Château d'Olonne est surtout concerné par le risque d'érosion (en violet). Le secteur concerné par la modification n'est pas concerné par ce risque (données PPRL approuvé le 30 mars 2016 -site [www.vendee.gouv.fr](http://www.vendee.gouv.fr) ).



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



Demande d'examen au cas par cas ad hoc – Procédure de modification n° 10 du PLU du Château d'Olonne



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

Le territoire du Château d'Olonne se situe dans l'unité paysagère de « la côte vendéenne », et de manière plus limitée dans l'unité paysagère du « bocage rétro-littoral ».

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

Le territoire du Château d'Olonne n'est pas concerné par un Parc National ou un Parc Régional.

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

Les objets de la modification simplifiée concernent une zone déjà urbanisée et est éloignée 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 simplifiée du PLU du secteur du Château 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 zonage portant sur le périmètre de la ZAC actuellement classé en 1AUcpdc (zone à urbaniser) en Uc (zone d'habitat) et des ajustements du règlement écrit afin de prendre en compte certaines dispositions règlementaire de la ZAC.

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 à préserver une cohérence urbaine du secteur suite à l'urbanisation de la ZAC des Prés de la Clais Sud et en y intégrant certaines dispositions règlementaires de la ZAC.

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.

Compte tenu de son contexte urbain, la présente modification n'a pas non plus d'incidence sur les corridors écologiques, ni sur les zones humides ou les boisements remarquables.

# 1. Les enjeux du projet, objet de la modification simplifiée

## *a) Modification du zonage*

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Prés de la Clais Sud créée en 2012, et située sur le secteur du Château d'Olonne prévoit la création d'un nouveau quartier de 285 logements sur un périmètre d'environ 13.6 hectares, et est classée en zone 1AUcpdc au PLU du secteur du Château d'Olonne.

Ce secteur est actuellement classé en zone à urbaniser 1AU et a pour vocation d'accueillir du logement dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concertée « Les Prés de la Clais Sud » (1AUcpdc). Aujourd'hui, toutes les parcelles ont été commercialisées et l'aménagement de la zone est terminé. Ainsi, dans un souci de mise en cohérence avec la réalité de l'existant, cette zone est classée en zone Uc – Prés de la Clais dans le cadre de la présente modification simplifiée. La zone Uc correspondant aux secteurs d'habitation à plus faible densité de construction.

## *b) Ajustements des dispositions du règlement écrit*

### **Création du sous-secteur Uc Prés de la Clais**

Il convient d'intégrer un sous-secteur spécifique à la zone Uc (Uc Prés de la Clais) correspondant au périmètre de l'ancienne ZAC des Prés de la Clais Sud afin de maintenir certaines dispositions réglementaires de la ZAC pour assurer une certaine cohérence architecturale et urbaine de ce secteur.

### **Suppression de la zone 1AUcpdc**

Lors de la création de la ZAC, le secteur concerné a été classé en zone 1AUcpdc au PLU. Cette ZAC étant commercialisée et les aménagements réalisés, il convient de la clôturer et de la classer en zone Uc – Prés de la Clais destiné à l'habitation.

### **Article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans le sous-secteur Uc -Prés de la Clais, les constructions seront implantées sur au moins une des limites séparatives latérales et devront en cas de recul par rapport à cette limite latérale respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade en tout point donnant sur cette limite sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

### **Article 9 relatif à l'emprise au sol**

Il convient de préciser que pour le secteur UC Prés de la Clais, l'emprise au sol sera de 50%.

## **Article 13 relatif à la réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations**

Dans le sous-secteur UC-Pré de la Clais, tout abattage d'arbres est interdit sauf s'il est rendu nécessaire pour l'implantation des constructions et après autorisation liée au permis de construire ou de déclaration préalable.

### **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 du Château 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 (le secteur étant déjà en zone urbanisée), 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 ne créera aucun impact sur les paysages (le secteur étant déjà en zone urbanisée).

### **5. Déplacements**

Au vu des évolutions envisagées dans le cadre de cette modification, le projet ne créera aucun impact sur les déplacements (le secteur étant déjà en zone urbanisée).

## **VII CONCLUSION**

La présente modification vise à classer le zonage 1AU du secteur de la ZAC des Prés de la Clais Sud en zone Uc et de procéder à des ajustements du règlement écrit et graphique.

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.