Les Sables d'Olonne Agglomération

Annexe III – Auto évaluation

Procédure au cas par cas ad hoc

Modification simplifiée n° 6 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
2. Documents de planification concernant le territoire 3
IV OBJETS ENVISAGES DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DU SECTEUR 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 7
3. Zones à enjeux patrimoniaux 8
4. Parcs nationaux et régionaux 8
VI APPRÉCIATION DES INCIDENCES DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE 9
1. Les enjeux du projet, objet de la modification simplifiée 12
2. Impacts envisagés dans le secteur concerné par le projet de modification 12
3. Impacts sur la consommation d'espace et impacts sur les milieux naturels 13
4. Préservation des paysages 13
5. Déplacements et lutte contre l'émission des gaz à effet de serre 13
VII CONCLUSION 13

I PREAMBULE

Depuis le 1er 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 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 14 233 habitants pour les Sables d'Olonne.

Le territoire concerné par le PLU est de 9,488 km² (commune historique des Sables 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 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 Modification n° 3 approuvée le 18 avril 2024 Modification n°4 approuvée le 6 juillet 2023
PPRL	Approuvé par arrêté préfectoral le 30 Mars 2016

IV OBJETS ENVISAGES DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DU SECTEUR DES SABLES D'OLONNE

Les Sables d'Olonne Agglomération a engagé la procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme des Sables d'Olonne afin de modifier le zonage en vue d'accueillir des activités médicales et paramédicales dans le quartier de la Chaume et de procéder à des ajustements du règlement écrit.

Secteur concerné par la présente modification :

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, foret et marais d'Olonne »
- « Secteur marin de l'Ile d'Yeu »

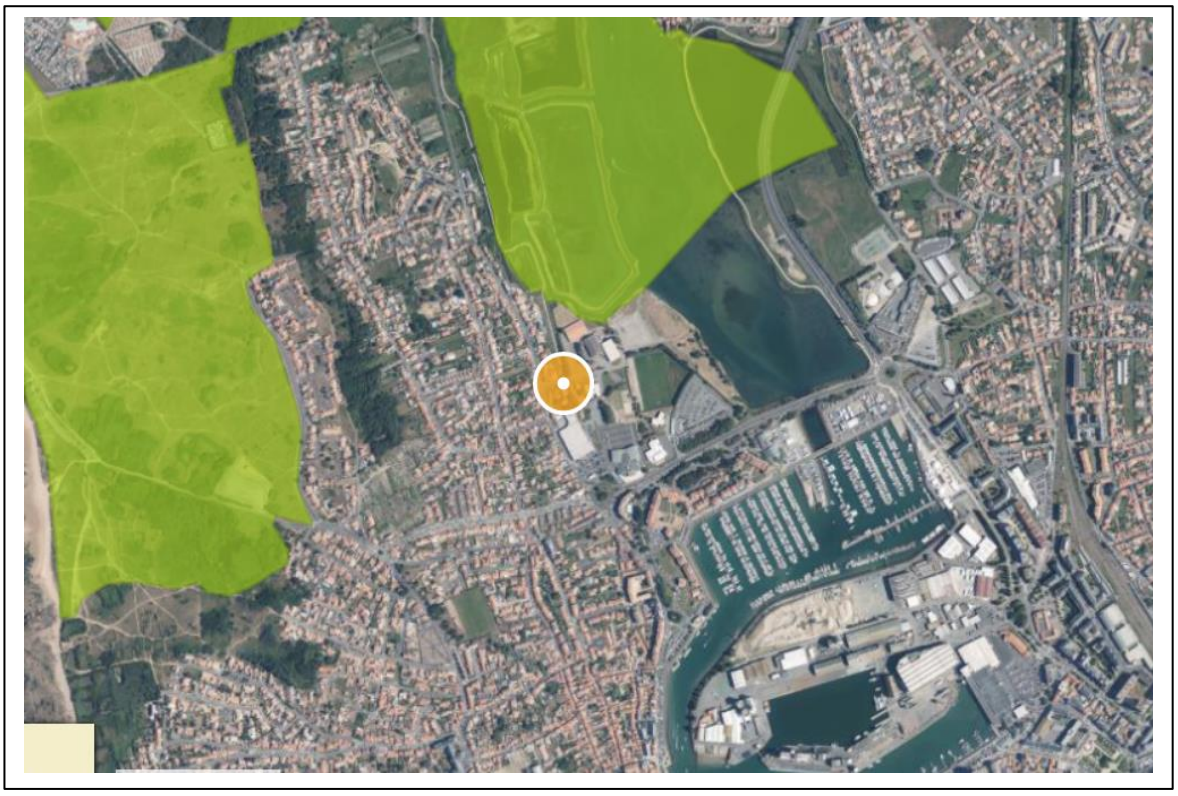
Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1

- « Foret et dunes de la vieille garenne à la Paracou »
- « Falaises maritimes a rumex rupestris entre Port Bourgenay et les Sables d'Olonne »

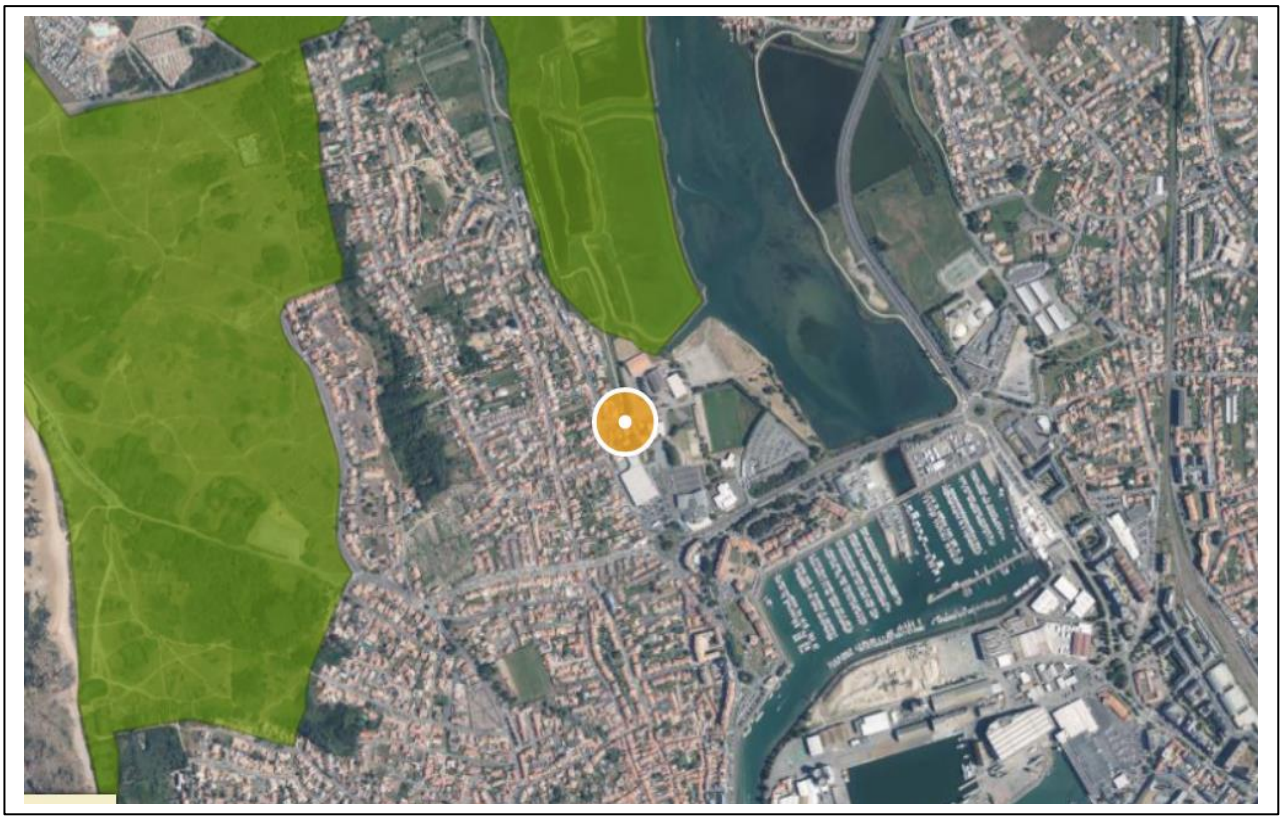
Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2

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

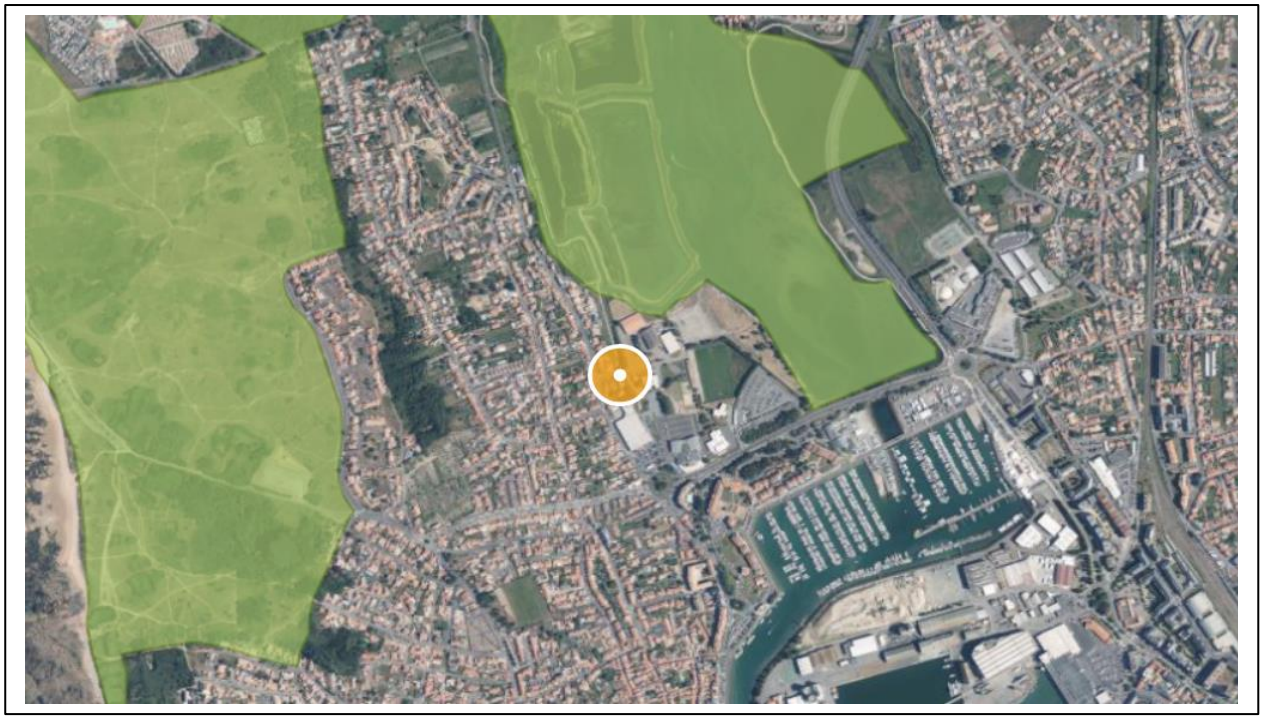
La carte ci-dessous repère le secteur concerné par la présente modification, vis-à-vis des sites Natura 2000 (en vert) – (données Geoportail).



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



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

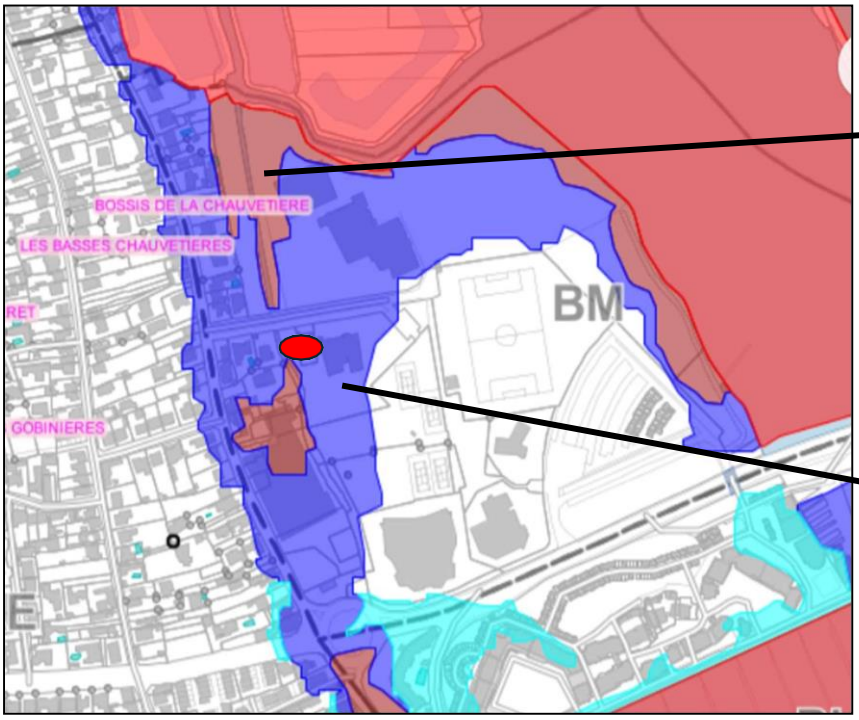


La carte ci-dessous représente les zones humides du secteur des Sables d'Olonne (en bleu : zones humides « marais » et en jaune : zones humides » dunaires ») - (données SAGE Auzance-vertonne).

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, objet de la modification, est concerné par l'aléa submersion/inondation – (Carte du zonage réglementaire - données PPRL approuvé le 30 mars 2016 – site www.vendee.gouv.fr).



Ru (en rouge) : secteurs urbanisés ou d'urbanisation future, inondables en aléa actuel fort à très fort

B0 (en bleu) : secteurs urbanisés ou d'urbanisation future/ hors centre ancien dense présentant un aléa faible à moyen où les constructions nouvelles sont autorisées en respectant une cote 1er plancher

Le secteur des Sables d'Olonne 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.

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

Le secteur concerné par la modification simplifiée 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 simplifiée du PLU du secteur des Sables d'Olonne de par sa nature n'a pas d'incidence sur l'environnement au sens large.

Cette modification comprend la modification du règlement graphique en modifiant le zonage (UTd en UTm) et des ajustements règlementaires. Elle n'engendrera pas de nuisances et sera par conséquent sans incidence environnementale sur les différentes thématiques envisagées dans le PLU modifié.

En effet, particulièrement attractive, la Ville des Sables d'Olonne connaît une pression immobilière et une raréfaction du foncier qui rendent difficiles l'accueil des professions de santé.

La Ville des Sables d'Olonne et les Sables d'Olonne Agglomération continuent à concourir à l'attractivité médicale du territoire en s'engageant auprès des différents acteurs de santé publique et souhaitent ainsi poursuivre leur politique en matière de santé.

Pour proposer une offre foncière adaptée aux besoins des professionnels de la santé, l'agglomération des Sables d'Olonne a notamment aménagé les secteurs santé Nord et Sud de la Vannerie qui sont aujourd'hui totalement commercialisés et viennent en complément de pôle de proximité dans les quartiers.

Aujourd'hui, pour faire face à la demande, et pour assurer une couverture de l'ensemble du territoire en matière de santé, mais également pour faciliter l'accès aux soins des habitants, il semble opportun de prévoir la possibilité pour les professionnels de santé de s'installer au sein des quartiers.

Il est envisagé de construire une maison médicale dans le secteur de la Chaume afin d'accueillir principalement des médecins généralistes, il est donc proposé de créer un sous-secteur destiné aux activités médicales et paramédicales (Utm).

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

Cette modification est donc cohérente avec le principe de développement durable, est sans incidence sur l'économie générale du document approuvé en 2011 et ne comporte 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.

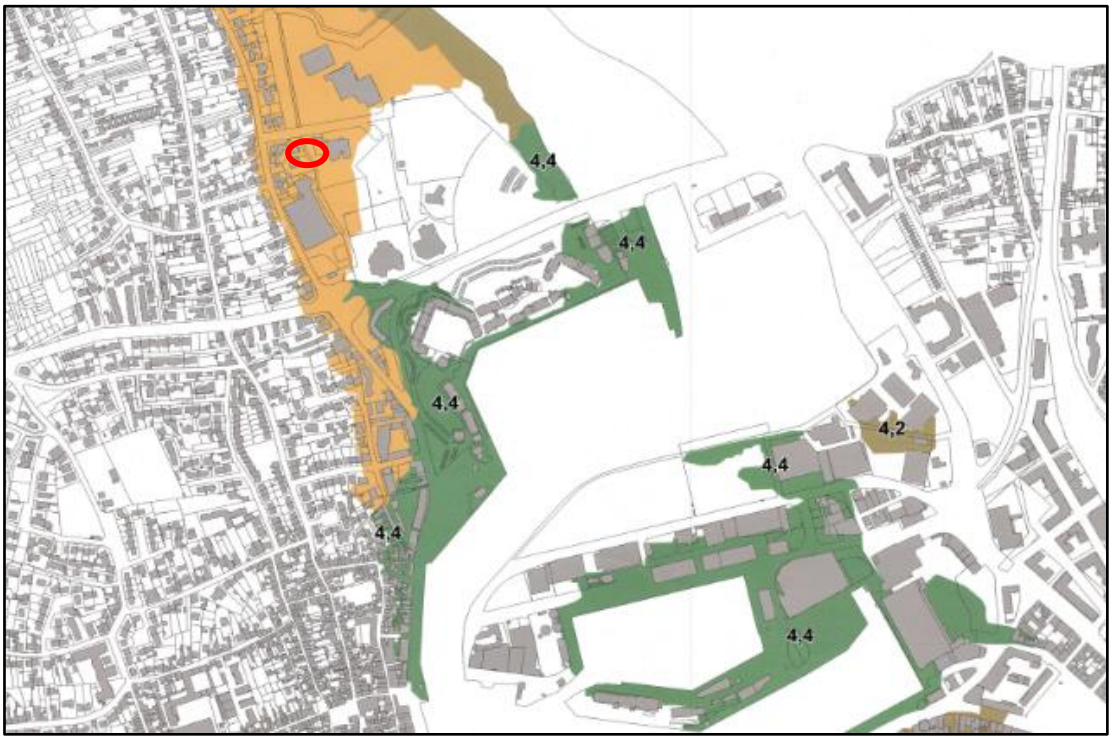
Cependant, le secteur est concerné par le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL), et notamment l'aléa submersion/inondation. A ce titre, le secteur se situe en aléa faible à moyen (carte aléa actuel) et en aléa fort (carte aléa 2100).

Le projet se situe en zone B0, selon la carte du zonage règlementaire, qui correspond au secteur urbanisé ou d'urbanisation future/ hors centre ancien dense présentant un aléa faible à moyen où les constructions nouvelles sont autorisées en respectant une cote 1er plancher. En l'espèce, cette cote est actuellement de 4,00 m (selon la carte des cotes de référence actuelle) et est maintenue à 4.00 m (selon la carte des cotes de référence « 2100 »). Le projet, pour être autorisé, devra donc respecter les dispositions réglementaires du PPRL en vigueur.

Carte aléa actuel – Annexe 3 à la notice de présentation - données PPRL approuvé le 30 mars 2016 – site www.vendee.gouv.fr).

Carte aléa 2100 – Annexe 4 à la notice de présentation - données PPRL approuvé le 30 mars 2016 – site www.vendee.gouv.fr).

Carte des cotes de référence actuelle – Annexe 3 au règlement (données PPRL approuvé le 30 mars 2016– site www.vendee.gouv.fr).



Carte des cotes de référence 2100 – Annexe 4 au règlement (données PPRL approuvé le 30 mars 2016– site www.vendee.gouv.fr).

De plus, le programme d'études préalable (PEP) au PAPI n°2 des Olonnes (2023-2027) a été approuvé en avril 2024. Les modélisations réalisées dans le cadre de ce PEP seront intégrées dans

le PLUi en cours d'élaboration, la cote minimale retenue, dans le cadre de ce PEP, correspond à la cote aléa actuel du PPRL (soit 4,00 m).

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

Le périmètre du projet est d'environ 2 800 m² (parcelles BM 90, 92, 138 et une partie de la parcelle 140). Cet îlot se situe impasse de la Salle des Sauniers, dans le quartier de la Chaume, à proximité de divers équipements, il constitue un emplacement stratégique pour le développement de ce quartier, et est destiné à accueillir des professionnels de santé.

● La modification du zonage

Ce secteur est inscrit en zone UTd au Plan Local d'Urbanisme 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 du projet et ainsi une adaptation du zonage est nécessaire.

Il est donc proposé de modifier ce zonage UT est créant un sous-secteur destiné aux professions médicales et paramédicales (UTm).

● Autres ajustements des dispositions réglementaires

Il est aussi proposé de modifier le règlement afin de permettre la création de logement indépendant en combles. Ainsi, cette nouvelle règle pourra permettre de créer des logements supplémentaires sans consommation de surface complémentaire.

Considérant la modification précédente, il est précisé que la règle imposant la création d'un espace extérieur pour les opérations de logements ne s'appliquera pas pour les logements en combles.

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

Il n'y aura pas d'impact pour ce secteur de la Chaume, le règlement actuellement en vigueur de la zone UT n'est pas modifié, il continuera donc de s'appliquer. Par conséquent, le projet sera soumis aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions existantes. Pour les autres dispositions règlementaires modifiées, celles-ci s'appliquent dans les secteurs urbanisés, par conséquent il n'y aura pas d'impact.

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 en zone UT ne créera aucun impact sur le foncier (le secteur étant déjà en zone urbaine), ni sur les milieux naturels et la biodiversité. Et l'évolution des dispositions règlementaires relatives aux combles permettra de créer des logements dans l'enveloppe d'un bâti sans consommer de surface supplémentaire.

4. Préservation des paysages

Les modifications n'ont pas d'impact sur les paysages, les dispositions réglementaires existantes continuent de s'appliquer et visent à assurer une cohérence urbaine des projets avec le secteur environnant et assurer une qualité paysagère urbaine, architecturale et paysagère, tout en veillant à assurer une cohérence d'ensemble pour l'ensemble du quartier et offrir des espaces et des ambiances de qualité conformément au PLU en vigueur.

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

Le projet de maison médicale devra s'articuler avec le tissu urbain existant. Des stationnements seront aménagés, paysagés et perméables et pourront être mutualisés avec les stationnements existants à proximité. Ainsi, même si cette future construction va engendrer un afflux de circulation durant la journée, dans un secteur déjà urbanisé, tout est mis en œuvre pour limiter les déplacements et lutter contre l'émission de gaz à effet de serre.
En effet, il existe à proximité de ce site des liaisons douces (piste cyclable, accès piéton) et il est également desservi par les transports en commun.

VII CONCLUSION

Cette procédure de modification simplifiée du secteur des Sables d'Olonne concerne la modification de zonage de parcelles déjà classées 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 permettre de répondre à la problématique liée aux « déserts médicaux » et aux difficultés d'accès aux soins en vue de satisfaire la demande des Sablais et mais également des habitants de l'agglomération.