



Les Sables d'Olonne Agglomération

Annexe III – Auto évaluation

Procédure au cas par cas ad hoc

Modification simplifiée n° 3 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 simplifiée.....	10
Augmentation du taux de logements sociaux.....	10
Ajustements des dispositions du règlement écrit et des pièces graphiques.....	11
Il convient de modifier cet article afin de prendre en compte les évolutions réglementaires en matière de production de logements sociaux sur l’ensemble du territoire et ainsi de le mettre en cohérence avec ces nouvelles dispositions.....	11
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.....	12
.....	12
4. Préservation des paysages.....	12
5. Déplacements.....	12
.....	12
VII CONCLUSION.....	12

I PREAMBULE

Depuis le 1^{er} 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).

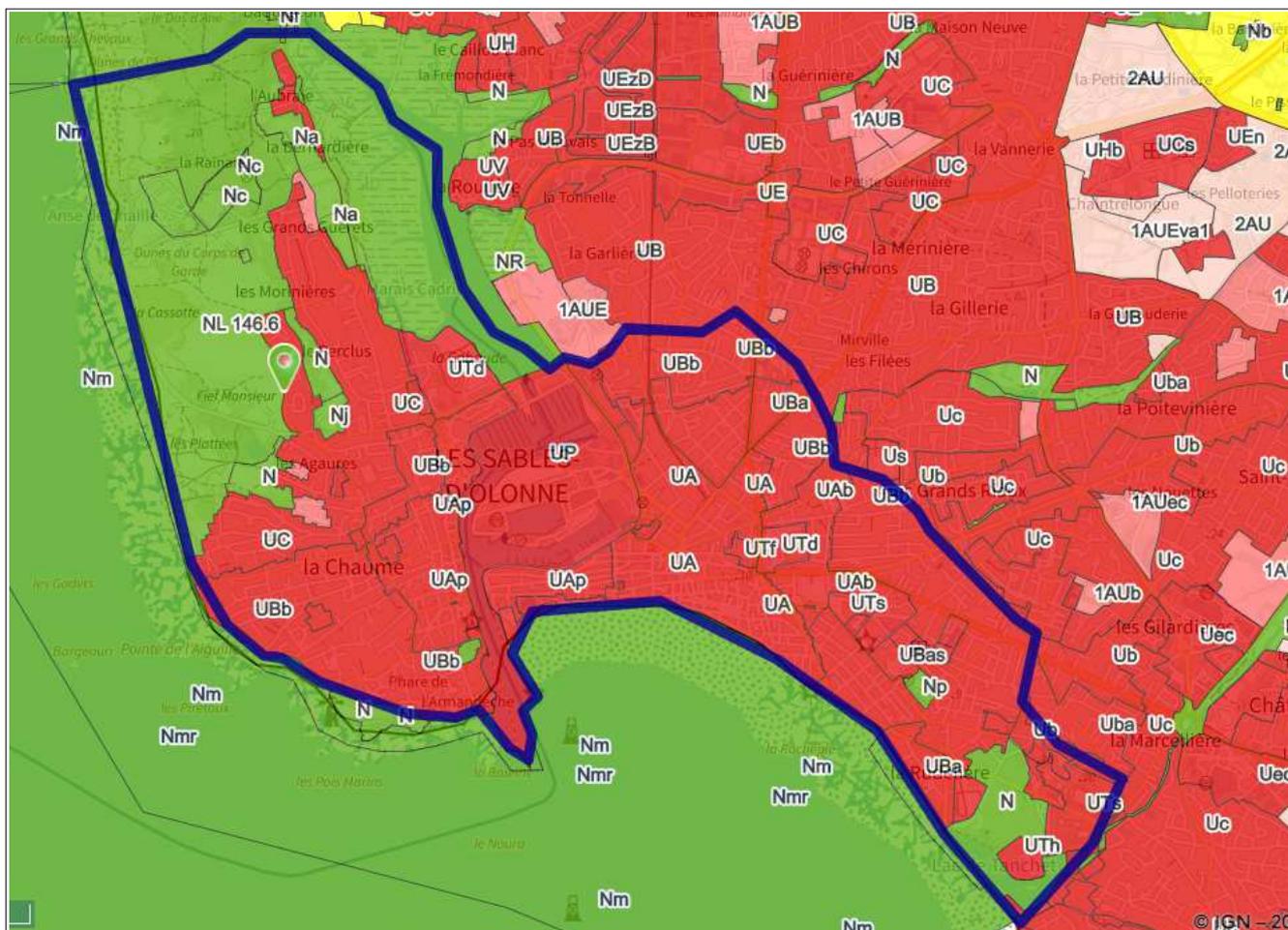
2. Documents de planification concernant le territoire

Type de document	Etat d'avancement
SCOT	Approuvé le 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 :

- Augmenter le taux de logements sociaux sur l'ensemble du territoire du secteur des Sables d'Olonne ;
- Ajustements du règlement écrit et du plan graphique portant sur :
 - Modifier l'article 4 des dispositions générales afin de le mettre en cohérence avec les nouvelles dispositions réglementaires en matière de production de logements sociaux ;
 - Précisions sur la notion de comble (article 5 des dispositions générales) ;
 - Précisions sur la notion de voie (article 5 des dispositions générales) ;
 - Précisions sur la notion de bande des 15 mètres (article 5 des dispositions générales) ;
 - Intégrer les dispositions de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme à l'article 6 des dispositions générales ;
 - Préciser la notion d'équipement d'intérêt collectif en zone UA ;
 - Ajuster le règlement de la zone UP ;
 - Supprimer l'emplacement réservé n° 7 ;



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 »

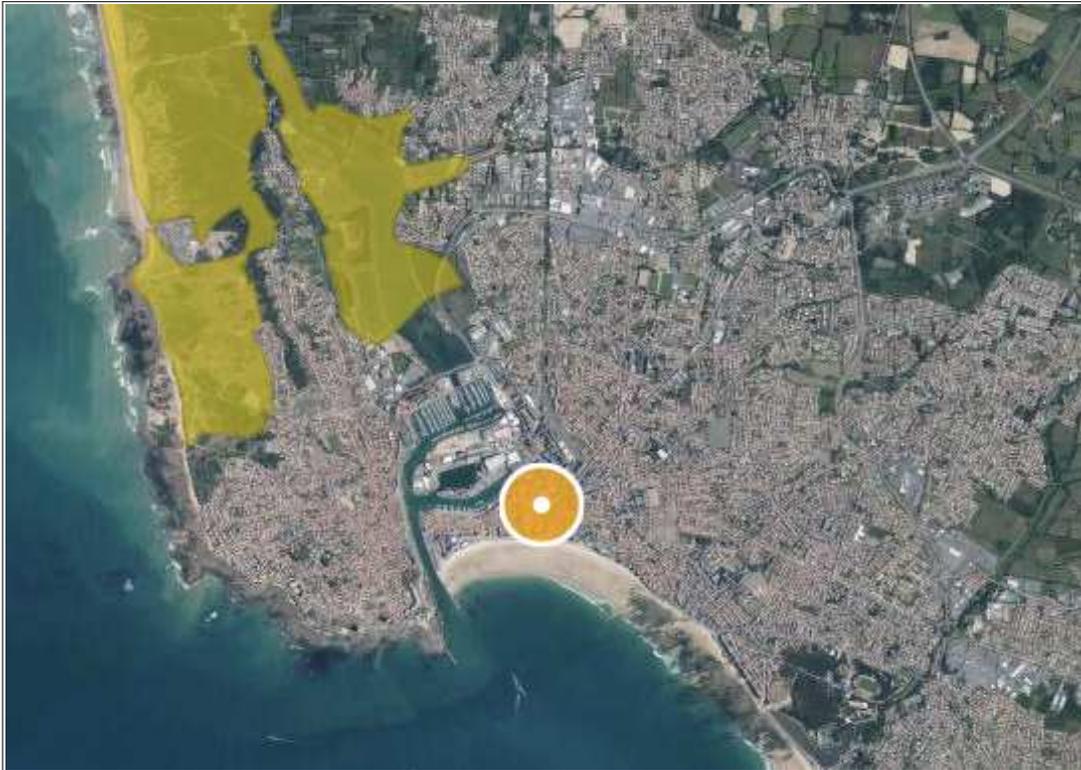
Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1

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

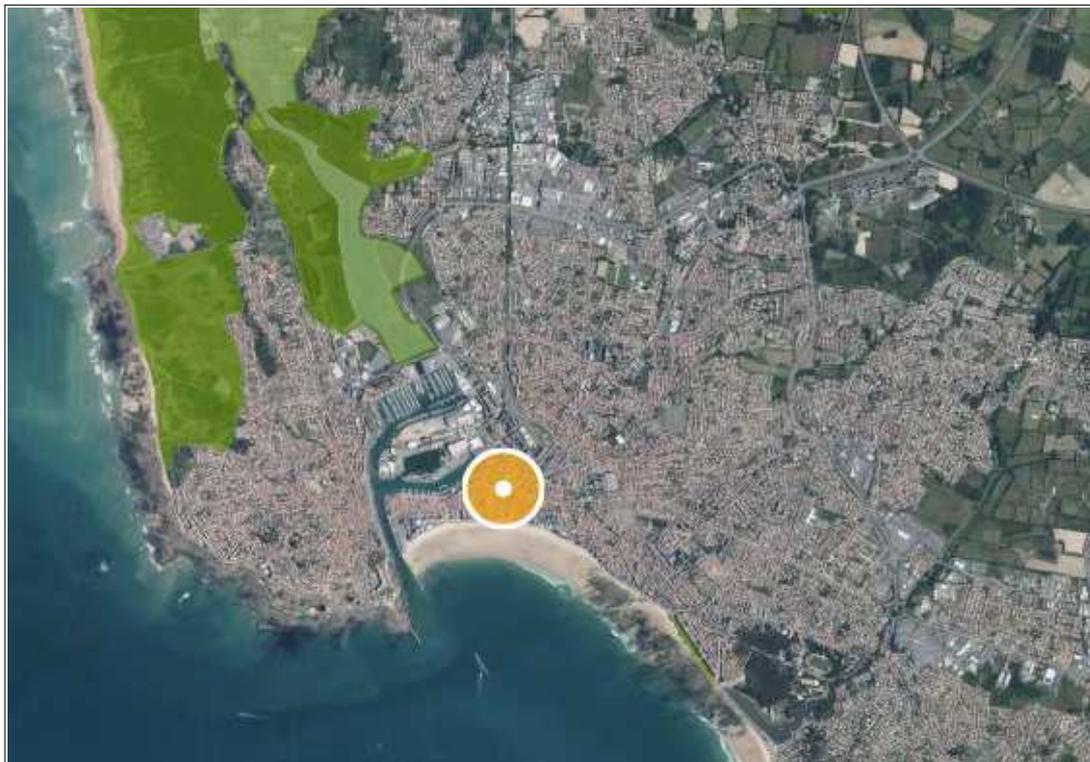
Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2

- « 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).



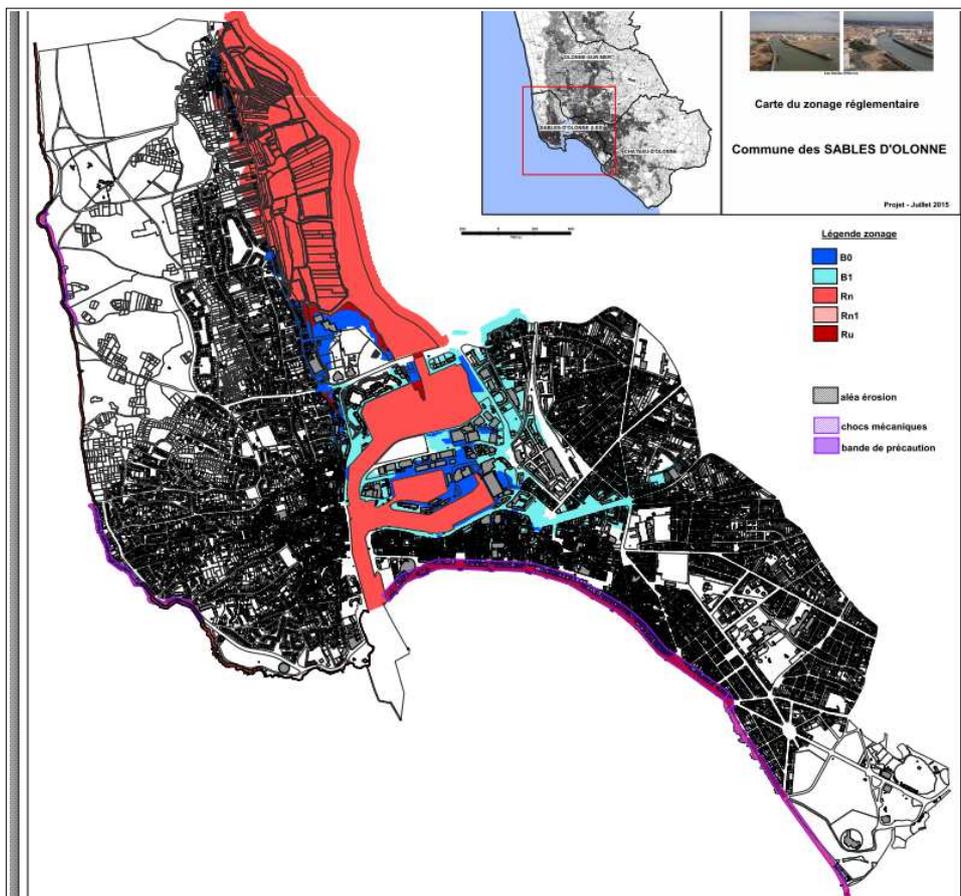
La carte ci-dessous représente les zones humides du secteur des Sables d'Olonne (en vert foncé : les zones humides « intérieures », en jaune : les zones humides « dunaires », en bleu : les zones humides « marais ») - (données SAGE par le Syndicat Mixte Auzance - Vertonne).



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).



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)..

La Cour Administrative d'Appel de Nantes, dans un arrêt du 1^{er} juin 2022, a annulé la délibération approuvant l'AVAP.

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

Les objets de la modification simplifiée concernent les zones déjà urbanisées ou à urbaniser (U et AU) et sont éloignées 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.

En effet, cette modification comprend l'évolution du taux de logements sociaux en zone urbanisée et 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 production de logements sociaux sur l'ensemble du territoire. Mais également à clarifier certaines dispositions réglementaires, qui peuvent être source d'interprétation lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, et à adapter certaines dispositions à l'évolution des projets municipaux.

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, 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

La présente modification vise à faire évoluer le taux de logements sociaux et à procéder à des ajustements du règlement écrit et du plan graphique.

Augmentation du taux de logements sociaux

Depuis, le 1er janvier 2019, la commune nouvelle des Sables d'Olonne est entrée dans le dispositif de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), qui impose un taux de 25 % de logements sociaux.

Au vu de ces éléments et de la tension sur le marché de l'immobilier, l'agglomération, en concertation avec l'ensemble des communes du territoire, affiche la volonté de faire une plus grande place aux logements abordables intégrant d'une part le logement locatif social et d'autre part l'accession maîtrisée, y compris en accession sociale.

Depuis plusieurs années, la Ville des Sables d'Olonne mène des actions auprès des promoteurs pour répondre aux besoins des ménages modestes et des actifs, mais il s'avère que cette production reste insuffisante pour répondre aux besoins du territoire. Actuellement, sur le territoire des Sables d'Olonne, la tension sur le logement social est importante.

Cette plus grande mixité sociale et diversité de l'offre de logements doivent être entendues comme un vecteur pour favoriser le parcours résidentiel des ménages sur le territoire et permettre aux jeunes ménages et aux actifs de se maintenir sur le territoire. Ce logement abordable permet également de garantir une production de logement en résidence principale sur le territoire.

Sans attendre l'arrêt du PLH, l'agglomération des Sables d'Olonne, en concertation avec la ville des Sables d'Olonne, a décidé d'engager des modifications simplifiées par délibération en date du 16 décembre 2021 afin de faire évoluer très significativement le taux de logements sociaux imposés aux projets.

Le règlement du PLU des Sables d'Olonne, tel qu'il est écrit à l'heure actuelle, ne permet pas de répondre à l'objectif de produire 25 % de logements sociaux dans les programmes de constructions neuves à l'échelle de la commune. Il est proposé d'augmenter le pourcentage minimum de logements sociaux à 45 %.

Ajustements des dispositions du règlement écrit et des pièces graphiques

Modification de l'article 4 - Dispositions générales - Article 4 -« Informations figurant aux documents graphiques du PLU - Les secteurs de mixité sociale ».

Il convient de modifier cet article afin de prendre en compte les évolutions réglementaires en matière de production de logements sociaux sur l'ensemble du territoire et ainsi de le mettre en cohérence avec ces nouvelles dispositions.

Précisions sur la notion de comble

Il est nécessaire d'apporter des précisions quant à la notion de comble telle qu'elle est définie dans les dispositions générales afin d'en faciliter l'application lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Précisions sur la notion de « voie »

Il convient d'apporter des précisions sur la notion de voie définie dans les dispositions générales, en précisant que la chaussée, en plus des trottoirs et des aménagements cyclables et paysagers, comprend également les stationnements.

Précisions sur la notion de « bande des 15 mètres »

La notion de bande des 15 mètres est définie dans les dispositions générales, et il est précisé qu'elle se mesure à l'alignement par rapport au domaine public, mais il convient de préciser qu'elle se mesure également par rapport au domaine privé circulaire.

Intégrer certaines dispositions créées par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 (modification de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme)

Il convient de compléter l'article 6 - « Adaptations mineures » des dispositions générales du règlement afin de prendre en compte les modifications apportées à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme qui précise que les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures et ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par le code de l'urbanisme aux articles L.152-4 à L.152-6-4.

Précisions sur la notion d'équipement d'intérêt collectif en zone UA

La ville projette la création d'un Musée de la Mer en zone UA, il convient de modifier l'article 10 de la zone UA afin de prendre en compte ce futur équipement d'intérêt collectif à usage culturel. Dans cette zone, les équipements d'intérêt collectif à usage scolaire, universitaire, hospitalier, sanitaire, sportif ou d'infrastructure y sont déjà autorisés.

Ajustements de la zone UP

Le Conseil Départemental de la Vendée, en partenariat avec la ville des Sables d'Olonne, a pour projet la construction d'un PC course au large, à Port Olona. Ce bâtiment servirait à l'organisation des courses nautiques et comprendrait des salles de réunion, des bureaux, un espace réceptif, un espace de restauration....Il convient donc de modifier le règlement afin de permettre la réalisation de ce projet en zone UP.

Suppression de l'emplacement réservé n° 7

L'emplacement réservé n° 7 situé sur les parcelles AD n° 160, 1133 et AD 162 pour partie, en vue de créer une voie d'accès à la zone 1AU de l'Aubraie au bénéfice de la Commune, n'a plus lieu d'être.

En effet, la commune n'a pas donné suite, dans les délais impartis, à la demande de délaissement effectuée par propriétaires en 2018.

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 ne créera aucun impact sur les paysages.

5. Déplacements

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 simplifiée des Sables d'Olonne concerne l'évolution du taux de logements sociaux et des ajustements du règlement écrit et du plan 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, mais va plutôt

permettre de répondre aux objectifs fixés par la loi SRU en matière de logements sociaux et clarifier et compléter certaines dispositions du PLU afin de faciliter l’instruction des demandes d’autorisations d’urbanisme et la réalisation de projets municipaux.