



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale  
**PAYS DE LA LOIRE**

## **Avis conforme**

**sur le projet de modification simplifiée n°7 du PLU  
de la commune déléguée du Château-d'Olonne (85)**

**N°MRAe PDL-2023-6928**

## Avis conforme

### rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La Mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) pour les Pays de la Loire ;

- Vu** la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;
- Vu** le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;
- Vu** le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 18 ;
- Vu** le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;
- Vu** les arrêtés du 11 août 2020 et du 6 avril 2021 de la ministre de la Transition écologique, portant nomination des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire et de son président ;
- Vu** le règlement intérieur de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire adopté le 10 septembre 2020 ;
- Vu** la décision de la MRAe Pays de la Loire du 9 août 2021 portant exercice de délégation ;
- Vu** la réception initiale en date du 17 avril 2023 relative au projet de modification simplifiée n°7 du PLU de la commune déléguée du Château-d'Olonne présentée par le président de Les Sables-d'Olonne Agglomération, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme, ainsi que les compléments apportés les 11 mai et 1<sup>er</sup> juin 2023 ;
- Vu** la consultation de l'agence régionale de santé du 21 avril 2023 ;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 8/juin 2023

#### **Considérant les caractéristiques du projet de modification simplifiée n°7 du PLU de la commune déléguée du Château d'Olonne, incluant :**

- une augmentation du taux de logements sociaux en vue de répondre aux objectifs de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU), applicable depuis le 1er janvier 2019 à la commune nouvelle des Sables-d'Olonne ;
- différents ajustements du règlement écrit et des pièces graphiques (modification des dispositions générales concernant les adaptations mineures, précisions sur les constructions autorisées en zone Nh, modification de la règle de hauteur de la zone Nav correspondant au secteur de l'aérodrome, précisions sur les règles applicables en cas de division parcellaire, ajustement des dispositions relatives aux espaces verts, suppression de l'emplacement réservé n°4 du fait de la réalisation des travaux d'aménagement de la voie pour lesquels il avait été établi, mise en cohérence du document graphique et du zonage au niveau de l'aire d'accueil des gens du voyage située sur la parcelle AP 124 et en zone Us, par intégration de la parcelle cadastrée AP 177 en zone UE).

#### **Considérant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :**

- le PLU de la commune déléguée du Château d'Olonne approuvé le 27 février 2008 a fait l'objet d'une évaluation environnementale, et est compris dans le périmètre du SCoT du canton des Sables-d'Olonne approuvé le 20 février 2008 ; les communes des Sables-d'Olonne, du Château-d'Olonne et de l'Olonne-sur-Mer ont fusionné au 1<sup>er</sup> janvier 2019 sous le nom Les Sables-d'Olonne ;

- le territoire de la commune déléguée est concerné par les sites Natura 2000 "Marais de Talmont et zones littorales entre les Sables d'Olonne et Jard-sur-Mer", zone spéciale de conservation (FR 5200657) et par la zone de protection spéciale "secteur marin de l'île d'Yeu" (FR 5212015), par des zones naturelles d'intérêt écologiques faunistiques et floristiques (ZNIEFF) et par le plan de prévention des risques littoraux (PPRL) du Pays d'Olonne ;
- le secteur de l'aérodrome est situé en zone Nav. Le projet de modification du PLU prévoit d'y porter la hauteur mesurée à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses des constructions autres qu'à usage d'habitation à 4,20 m, contre 3,5 m dans le PLU en vigueur, au motif que les règles actuelles de hauteur ne permettent pas de répondre au projet de réaménagement du site incluant la construction de hangars et d'une zone d'accueil sur la partie donnant rue de Versailles ;
- le projet de réaménagement du site a été soumis à étude d'impact par décision en date du 5 mai 2021 du préfet de la région Pays de la Loire, consultable sur le site internet de la DREAL : <https://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/vendee-a5584.html>.
- le processus d'évaluation environnementale ainsi requis, incluant notamment une consultation de la MRAe pour avis sur le dossier comprenant l'étude d'impact à réaliser, n'a pas été conduit à ce jour. Dans ce contexte, la localisation et la teneur des composantes du projet ne peuvent pas être considérées comme étant stabilisées et l'affirmation selon laquelle « *le projet s'élabore en application de la démarche éviter/réduire/compenser* » et n'est, pour ce motif, « *pas de nature à porter atteinte* » à différents enjeux environnementaux, n'est pas démontrée. Le fait de permettre dans le PLU la réalisation immédiate des constructions d'une hauteur de 4,20 m projetées par la collectivité au sein de la zone Nav risque d'engendrer la délivrance prématurée d'autorisations d'urbanisme, dont la réalisation compromettra l'étude de variantes et donc le bon déroulement de la démarche éviter/réduire/compenser de l'étude d'impact du projet ;
- les autres composantes de la modification n°7 du PLU projetée ne sont pas de nature à engendrer des incidences négatives notables en matière de consommation d'espaces ainsi que sur les secteurs agricoles, le patrimoine naturel, paysager et architectural, ou en matière de risques et de nuisances ;

### Rend l'avis qui suit:

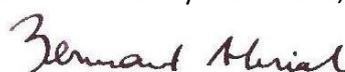
Le projet de modification simplifiée n°7 du PLU de la commune déléguée du Château-d'Olonne est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; il doit être soumis à évaluation environnementale par la personne publique responsable, à savoir Les Sables-d'Olonne Agglomération.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, Les Sables-d'Olonne Agglomération rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Nantes, le 16 juin 2023  
Pour la MRAe Pays de la Loire,



Bernard Abrial

## Voies et délais de recours

Le présent avis peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur Internet.

L'avis conforme de la MRAe rendu au titre de l'examen au cas par cas par la personne publique responsable ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; il ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, il est susceptible d'être contesté à l'occasion d'un recours dirigé contre l'acte approuvant ou adoptant le document de planification.

### **Où adresser votre recours gracieux :**

Monsieur le Président de la MRAe  
DREAL Pays de la Loire  
SCTE/DEE  
5, rue Françoise GIROUD  
CS 16326  
44 263 NANTES Cedex 2