



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

Avis conforme
sur le projet de modification n°4.16
du plan local d'urbanisme
de la commune déléguée d'Olonne-sur-Mer (85)

N°MRAe PDL-2024-8072

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 6 avril 2021, du 19 juillet 2023 et du 22 février 2024 du ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires 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 23 juillet 2024 relative au projet de modification n°4.16 du PLU de la commune déléguée d'Olonne-sur-Mer présentée par le président des 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 le 30 août 2024 ;
- Vu** la consultation de l'agence régionale de santé en date des 23 juillet et 2 août 2024 ;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 12 septembre 2024 ;

Considérant les caractéristiques du projet de modification n°4.16 du PLU de la commune déléguée d'Olonne-sur-Mer :

- la modification consiste à reclasser en zone Uba, à vocation de logements, une partie des parcelles cadastrées 166 D 2422, 2418 et 2302 actuellement classées en UC et 1AUC, zones réservés à l'accueil des « constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif qui ne peuvent s'implanter en zone d'habitation [...] » ;
- elle porte sur 7 550 m² et vise à permettre, sur une entité foncière déjà partiellement classée Uba, située dans le secteur Les Abricotiers, la réalisation d'une opération prévoyant la création d'une cinquantaine de logements, parmi lesquels 50 % de logements sociaux conformément aux dispositions du PLU ;

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 d'Olonne-sur-Mer approuvé le 29 avril 2011 a fait l'objet d'une évaluation environnementale, et est compris dans le périmètre du SCoT du canton des Sables-d'Olonne approuvé le 18 avril 2024 ; les communes des Sables-d'Olonne, du Château-d'Olonne et de l'Olonne-sur-Mer ont fusionné au 1^{er} janvier 2019 sous le nom des Sables-d'Olonne ; le programme local d'habitat (PLH) a été approuvé par délibération du 6 juillet 2023 ;
- le territoire de la commune déléguée d'Olonne-sur-Mer est concerné par les sites Natura 2000

« Dunes, forêt et marais d'Olonne », zone spéciale de conservation (FR 5200656) et zone de protection spéciale (FR 5212010) et par la zone de protection spéciale « secteur marin de l'île d'Yeu » (FR 5212015), ainsi que par le site classé de la forêt d'Olonne et du havre de la Gachère, par deux périmètres de protection des abords des monuments historiques, une aire de protection de biotope, 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 objet de la modification concerne une réserve foncière appartenant à la ville et constituant l'un des 18 secteurs du plan d'action pour la production d'environ 500 logements abordables aux Sables d'Olonne dans un délai de quatre ans, voté en conseil municipal en janvier 2023. Ce plan est présenté comme « *le plus gros projet municipal du mandat* », mobilisant « *près de 38 ha du foncier de la ville et de l'agglomération* », sans repérage préalable des enjeux environnementaux existants sur les 18 secteurs concernés, ni indication des procédures applicables à ce projet global d'aménagement. La MRAe rappelle que les opérations d'aménagement sur un terrain d'assiette de plus de 10 ha, sont soumises à évaluation environnementale et doivent à ce titre faire l'objet d'une étude d'impact et d'un ensemble de consultations avant d'être autorisées (cf tableau annexe de l'article R.122-2 du code de l'environnement) ;
- le secteur objet du projet de modification du PLU est situé en bordure de l'enveloppe urbaine, à proximité d'un centre commercial, entre le centre-ville et la gare d'Olonne ; il est desservi par le réseau de transport urbain (ligne A) et distant de 300 à 400 m du site Natura 2000 « Dunes, forêt et marais d'Olonne » et des ZNIEFF les plus proches ; il n'est pas concerné par le zonage réglementaire du PPRL du Pays d'Olonne ;
- les dispositions 8A-1 et 8B-1 du SDAGE du bassin Loire-Bretagne 2022-2027 prévoient que les PLU protègent les zones humides et que les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide cherchent prioritairement une autre implantation à leur projet ;
- les études préliminaires réalisées en novembre 2023 sur une zone de 1,39 ha comprenant une partie du parcellaire de l'opération des Abricotiers (partie actuellement classée 1AUC), ont conduit à identifier l'ensemble de la zone étudiée (parmi lesquels 0,2 ha remblayés) en zone humide dont le dossier suggère qu'elle est probablement plus étendue ; ce secteur n'avait pourtant pas été identifié en tant que zone humide dans l'inventaire communal réalisé selon la méthode établie par le SAGE Auzance-Vertonne ; il n'est pas expliqué pourquoi la méthode mise en œuvre n'a conduit à son identification ni dans ce cadre, ni lors de la description des zones susceptibles d'être affectées de manière notable effectuée dans le cadre de l'élaboration du PLU en vigueur ; l'autorité environnementale dans son avis du 5 octobre 2010 sur le projet de PLU arrêté avait alerté la collectivité sur la nécessité de préciser la méthode d'identification des zones humides qu'elle avait utilisée, point non évoqué dans l'annexe 4 de demande d'avis conforme, dans laquelle la collectivité explique comment elle avait pris cet avis en compte ;
- le formulaire de saisine de la MRAe pour avis conforme indique de façon erronée que le projet de modification n°4.16 du PLU n'est pas de nature à porter atteinte aux zones humides, au motif que celles inventoriées suivant la méthode établie par le SAGE Auzance-Vertonne sont distantes de 300 mètres ; bien qu'indiquant avoir appliqué la démarche ERC (Eviter Réduire Compenser), la collectivité prévoit l'aménagement de 4 000 m² de la parcelle humide 166 D 2418 et envisage de compenser la destruction de tout ou partie de ce secteur sur le reste de la zone humide recensée, en y rétablissant un niveau de fonctionnalité plus élevé qu'à ce jour ; les détails de l'aménagement du site ne sont pas finalisés à ce stade ; la collectivité ne démontre pas l'impossibilité de préserver intégralement la zone humide identifiée, en relocalisant l'opération de construction de logements sur d'autres parcelles ou ailleurs sur la commune ; elle rappelle simplement que, s'il s'avère que l'aménagement futur induit une dégradation ou une destruction d'une partie de la zone humide (ce qui sera le cas selon le schéma de principe de l'opération joint au dossier), des mesures compensatoires devront être prises par le porteur du projet opérationnel après mise en œuvre d'une procédure loi sur l'eau ;
- le projet de modification du PLU ne supprime pas le zonage 1AUC existant au profit d'un zonage protecteur sur le secteur de compensation pressenti ; la collectivité s'engage à prendre en compte

les résultats de l'étude au titre de la loi sur l'eau de l'opération de construction de logements dans le futur plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) en cours d'élaboration et exprime l'intention d'y classer ce secteur de revalorisation de zone humide en zone naturelle, dans le cadre d'une réflexion affinée et englobant un périmètre plus large ; elle ne démontre pas pour autant l'impossibilité d'une protection immédiate de ce secteur dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU ;

Rend l'avis qui suit :

L'absence d'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, du projet de modification n°4.16 du PLU de la commune déléguée d'Olonne-sur-Mer n'est pas démontrée : 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, la collectivité 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 23 septembre 2024
Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation



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