



les Sables
d'Olonne...

AGGLOMÉRATION

Procédure de modification
simplifiée n°4.12

Plan Local d'Urbanisme
d'Olonne sur Mer

Bilan de la mise à disposition du
public

I. LES PRINCIPES DE LA MISE A

Le PLU d'Olonne sur Mer a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 19 avril 2011, modifié le 27 février 2012, révisé le 7 mai 2012, modifié le 25 février 2013, le 15 juillet 2013, le 26 janvier 2015, le 21 mai 2015, le 27 juin 2016, le 6 février 2017, le 2 juillet 2018, révisé le 11 décembre 2018 et modifié le 30 septembre 2021.

Par délibération n° 26 du 16 décembre 2021, les Sables d'Olonne Agglomération a lancé une procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme d'Olonne sur Mer afin de faire évoluer le taux de logements sociaux, de modifier l'OAP « Les Granges » et de procéder à des ajustements du règlement écrit et du plan graphique.

1. Le cadre réglementaire

Conformément aux articles L.153-36 à L.153-40 et suivants et aux articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'urbanisme, le projet de modification ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de la commune, il ne prévoit pas non plus de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction ni de diminuer les possibilités de construction. Les erreurs relevées n'engendrent par ailleurs aucune réduction de surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

2. L'objet de la modification

Les modifications à apporter relèvent donc d'une procédure de modification simplifiée. Ainsi, les Sables d'Olonne Agglomération a engagé une modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme du d'Olonne sur Mer, avec mise à disposition du public.

La présente modification simplifiée du PLU a pour objet :

- de faire évoluer le taux de logements sociaux ,
- de modifier l'OAP « Les Granges »,
- de procéder à des ajustements du règlement écrit et des pièces graphiques.

1. Les modalités de la mise à disposition

Le dossier mis à disposition du public contient les pièces suivantes :

- Délibération de prescription et fixant les modalités de la mise à disposition du public,
- Le rapport de présentation,
- Un registre,
- L'avis de la MRAe dispensant la procédure d'évaluation environnementale,
- La liste des Personnes Publiques Associées et les avis reçus,
- L'avis de mise à disposition,

- L'avis de parution de l'avis de mise à disposition dans la presse.

Les Sables d'Olonne Agglomération a fixé par délibération en date du 16 décembre 2021, les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée :

- Mise à disposition du dossier de modification simplifiée et d'un registre permettant au public de formuler ses observations pendant 1 mois au siège des Sables d'Olonne Agglomération 21 Place du Poilu de France 85100 LES SABLES D'OLONNE et à la Mairie annexe d'Olonne sur Mer - La Jarrie Rue des Sables 85340 LES SABLES D'OLONNE. Il sera également possible de transmettre ses observations par voie postale à Sables d'Olonne Agglomération 21 Place du Poilu de France 85100 LES SABLES D'OLONNE.;
- Le dossier de modification simplifiée sera également consultable sur les sites internet des Sables d'Olonne Agglomération et de la Ville des Sables d'Olonne et le public pourra transmettre ses observations par voie électronique.

A l'issue de cette procédure, un bilan sera présenté devant le Conseil communautaire, qui délibérera et approuvera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis et des observations du public.

I. LES OUTILS DE LA MISE A DISPOSITION

1. Les formalités de publicité de la mise à disposition

Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme, l'avis de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée a été publié dans deux journaux du département en date du 17 janvier 2024 pour la parution dans Ouest France et du 18 janvier 2024 pour la parution dans le Journal des Sables, soit 8 jours au moins avant la tenue de la mise à disposition du public.

L'avis de la mise à disposition a été mise en ligne sur le site internet des Sables d'Olonne Agglomération, et le dossier était consultable dès le 29 janvier 2024, et ce pendant toute la durée de la mise à disposition à l'adresse suivante : <https://www.isoagglo.fr/vivre-auxolannes/dechets-environnement-habitat-urbanisme/urbanisme/plu/enquete-plu-mise-a-dispo-plu/>

Et également sur le site internet de la Ville des Sables d'Olonne Agglomération, le dossier était consultable dès le 29 janvier 2024, et ce pendant toute la durée de la mise à disposition à l'adresse suivante : <https://www.lessablesdolonne.fr/vivre-aux-sables/habitat-et-urbanisme/plan-local-d-urbanisme/16052-plan-local-d-urbanisme-les-sables-d-olonne.html>

Préalablement à la procédure de mise à disposition du public, et ce pendant toute la durée de la mise à disposition, un avis de mise à disposition a été affiché sur les panneaux administratifs situés

au siège des Sables d'Olonne Agglomération et à la Mairie Annexe
panneau numérique d'informations locales.

2. La notification du projet aux personnes publiques associées

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, les Sables d'Olonne Agglomération a notifié, avant la mise à disposition du dossier de modification simplifiée du PLU, le projet de modification aux PPA ou organismes suivants :

- Monsieur le Préfet de Vendée
- Monsieur le Sous-Préfet de Vendée
- Monsieur le Directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Roche Sur Yon
- Monsieur le Directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Sables d'Olonne
- Madame la Présidente du Conseil Régional des Pays de la Loire
- Monsieur le Président du Conseil Départemental de la Vendée
- Madame La Directrice de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
- Monsieur le Directeur de la Direction Régionale des Affaires Culturelles
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'industrie
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers
- Monsieur le Président de la Chambre de la Conchyliculture
- Monsieur le Président de la Communauté de communes du Pays de Saint Gilles Croix de Vie
- Monsieur le Président du Syndicat Mixte Vendée Coeur Ocean
- Monsieur le Président de la Communauté de communes du Pays des Achards
- Monsieur le Président de la Communauté de communes de Vendée Grand Littoral
- Monsieur le Maire de Sainte Foy
- Monsieur le Maire de Vairé
- Monsieur le Maire de Saint Mathurin
- Monsieur le Maire de l'île d'Olonne
- Monsieur le Maire de Talmont Saint Hilaire
- Monsieur le Maire de Grosbreuil
- Monsieur le Maire des Achards
- Monsieur le Maire de Saint Julien des Landes
- Monsieur le Maire de Landevieille
- Monsieur le Maire de Brem sur Mer

1. Le registre de la mise à disposition

Par délibération n° 26 du 16 décembre 2021, les Sables d'Olonne Agglomération a fixé les modalités de la mise à disposition du public. Un registre a été tenu à la disposition du public dans les mêmes conditions que le dossier du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme afin que toute personne puisse y consigner ses observations.

2. La création d'une adresse mail électronique

Une boîte mail spécifique dédiée à cette consultation a été créée pour recueillir les commentaires, observations et questions du public : modification.plu@lsoagglo.fr

3. Fin de la mise à disposition

En application de l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme, la mise à disposition du public s'est tenue du lundi 29 janvier 2024 au vendredi 1^{er} mars 2024 inclus, conformément aux modalités fixées par délibération du Conseil Communautaire en date du 16 décembre 2021.

I. La prise en compte des observations émises au cours de la mise à disposition

1. Les observations et avis des personnes publiques associées

Suite à la notification du dossier de modification simplifiée aux personnes publiques associées, seul un avis a été émis par :

- Le Président du Département de Vendée

Dans son courrier en date du 29 décembre 2023, les services du conseil départemental de Vendée ont précisé qu'ils n'avaient pas de remarques particulières sur le projet de modification simplifiée.

2. Les remarques portées sur le registre ou adressées par mail ou par courrier

Dans le cadre de la mise à disposition, ce sont quatre remarques qui ont été formulées par le biais de l'adresse mail. Il convient de noter que certains administrés ont doublé leur avis à la fois par mail et par courrier.

Les remarques émises peuvent être classées en 4 grandes catégories :

1 - Le proposition de reprendre le règlement de la zone Aco pour l'intégrer à la zone Naco va offrir des possibilités de construire en zone Naco et cela ne semble pas cohérent avec le règlement actuellement en vigueur.

Réponse des Sables d'Olonne Agglomération :

Il s'agit juste de rectifier une omission dans le règlement écrit et assurer une cohérence entre les documentés graphiques et le règlement.

Effectivement, la zone Naco correspond à un sous-secteur de la zone Na (secteur à protéger du fait de la présence de corridors écologiques). Le règlement de la zone Naco ne peut donc être que

plus contraignant que la zone Na. Il est donc proposé de tenir compte de cette remarque et de modifier le règlement de la zone Naco.

2 - Il est envisagé de construire des chambres pour les travailleurs saisonniers dans une partie de la zone Actilonne afin de faciliter le recrutement des saisonniers, cela mérite un peu d'explication (notamment vis-à-vis des futures constructions (type containers aménagés ?) et du manque de terrains industriels et artisanaux).

Réponse des Sables d'Olonne Agglomération :

Il ressort du Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé le 6 juillet 2023, que l'offre de logements existante sur le territoire pour les saisonniers est insuffisante. La demande de logements des saisonniers reste en grande partie insatisfaite, de nombreux poste sont non pourvus faute de solution d'hébergement. De plus, la commune des Sables d'Olonne ayant été classée commune touristique, une convention a été signée avec les services de l'Etat pour le logement des travailleurs saisonniers. Le développement de solutions d'hébergement adaptées aux moyens des saisonniers et à la temporalité de leur présence sur le territoire constitue un enjeu du PLH.

La zone UezC reste bien « réservée principalement à l'accueil et à l'implantation de constructions à caractère commercial, artisanal, industriel, de bureaux et de services » conformément au PLU en vigueur.

Cette nouvelle disposition prévoit la possibilité de créer des hébergements afin de permettre l'accueil des saisonniers sans pour autant porter atteinte à la vocation de la zone UezC qui reste la même. Un point de vigilance sera porté à l'intégration des éventuels projets (volumes, implantations...) dans cette zone dès lors que des autorisations d'urbanisme seront nécessaires.

3- La création du secteur Uepo est accompagnée d'une explication généraliste sur les objectifs assignés mais sans contenu réglementaire spécifique alors qu'une évaluation environnementale a été effectuée.

Réponse des Sables d'Olonne Agglomération :

La création de ce sous-secteur correspond au périmètre du schéma d'aménagement de Port Olona.

Ce sous-secteur permet d'identifier graphiquement ce secteur d'aménagement de l'ensemble de la zone UE. Les dispositions réglementaires de la zone UE s'y appliqueront.

L'évaluation environnementale est une démarche favorisant la prise en compte de l'environnement par le futur projet d'aménagement qui par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement ou la santé humaine. Ainsi, cette évaluation est une aide à la décision, en amont de la réalisation des projets.

Par conséquent, le projet d'aménagement devra prendre en compte les enjeux environnementaux et leurs impacts issues de l'évaluation environnementale afin de limiter l'impact environnemental du projet, cela ne nécessite pas la mise en œuvre de dispositions réglementaires spécifiques dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée.

4 - Demande de modification de zonages pour les parcelles 166 AC n° 79 et 80

Réponse des Sables d'Olonne Agglomération :

Cette demande est sans objet et ne peut être prise en compte dans cette procédure de modification simplifiée. Elle sera étudiée dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration.

I. Conclusion

Ainsi, les observations et avis recueillis lors de cette mise à disposition du projet de modification du PLU du secteur d'Olonne sur Mer nécessitent de légères adaptations du projet de modification simplifiée porté à la connaissance du public.

Celles-ci porteront sur les points suivants :

1. Modification de la partie « caractère de la zone N » :

Avant modification :

« 3. Le secteur Na qui correspond à un espace agricole inconstructible protégé en raison de sa situation entre les 2 polarités d'urbanisation de la commune ».

Après modification :

« 3. Le secteur Na qui correspond à un espace agricole inconstructible protégé en raison de sa situation entre les 2 polarités d'urbanisation de la commune. **Il comporte un sous-secteur Naco correspondant aux corridors écologiques qu'il convient de conserver et de préserver**".

2. Modifier l'article 2 de la zone N :

Avant modification :

« Dans le secteur Na :

- les constructions temporaires non constitutives de surface de plancher, démontables et dépourvues de fondations, si elles sont liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'abri des animaux et si elles sont conçues pour permettre un retour à l'état naturel du site ;
les installations et équipements légers destinés à l'aménagement et au fonctionnement de jardins familiaux ou d'activités de production agricole, horticole, de pépinière ou de biomasse ;
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- les chemins piétonniers, cyclables et équestres non imperméabilisés ou bien ni cimentés, ni bitumés et le mobilier destinés à l'accueil ou à l'information du public ;
- les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une parfaite insertion paysagère ;
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont soumises aux seules dispositions des articles 6 et du présent règlement ;

Après modification :

« Dans le secteur Na :

- *les constructions temporaires non constitutives de surface de plancher, démontables et dépourvues de fondations, si elles sont liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'abri des animaux et si elles sont conçues pour permettre un retour à l'état naturel du site ;*
- *les installations et équipements légers destinés à l'aménagement et au fonctionnement de jardins familiaux ou d'activités de production agricole, horticole, de pépinière ou de biomasse ;*
- *les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;*
- *les chemins piétonniers, cyclables et équestres non imperméabilisés ou bien ni cimentés, ni bitumés et le mobilier destinés à l'accueil ou à l'information du public ;*
- *les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une parfaite insertion paysagère ;*
- *les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont soumises aux seules dispositions des articles 6 et du présent règlement ;*
- *en sous-secteur Naco, le projet ne pourra être autorisé que sous réserve de ne pas remettre en cause la viabilité écologique des corridors".*