



les Sables  
d'Olonne...

AGGLOMÉRATION

Procédure de modification de  
droit commun n°4.15

Plan Local d'Urbanisme  
d'Olonne sur Mer

Rapport de présentation

## **TABLE DES MATIERES**

<b>I CONTEXTE GÉNÉRAL.....</b>	<b>3</b>
1 Situation administrative .....	3
2 Evolution du PLU d’Olonne sur Mer.....	3
3 Objet de la modification n°4.15 .....	3
4 Justification du choix de la procédure.....	4
5 Déroulement de procédure de modification .....	5
<b>II LES PIÈCES MODIFIÉES DANS LA MODIFICATION N° 4.15 DU PLU DU SECTEUR D’OLONNE SUR MER .....</b>	<b>6</b>
1 Présentation de la modification .....	6
.....	7
2 Modification du plan de zonage .....	7
3 Modification de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation du secteur de la Burguinière.....	9
<b>III INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°4.15 DU PLU SUR L’ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>10</b>
1 Zones naturelles protégées .....	10
2 Zones humides .....	12
3 Zones exposées aux risques naturels ou technologiques.....	13
4 Zones à enjeux patrimoniaux .....	14
5 Parcs nationaux et régionaux.....	14
<b>IV APPRÉCIATION DES INCIDENCES DU DOCUMENT SUR L’ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE .....</b>	<b>14</b>
<b>V AVIS DE LA MRAE .....</b>	<b>15</b>

# I CONTEXTE GÉNÉRAL

## 1 Situation administrative

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, la Commune nouvelle des Sables d'Olonne s'est substituée aux communes des Sables d'Olonne, d'Olonne sur Mer et du Château d'Olonne.

La commune nouvelle des Sables d'Olonne, d'une superficie de 8 607 hectares, se situe à l'ouest du Département de la Vendée, et sa population est de 45 000 habitants.

La commune des Sables d'Olonne fait partie de l'agglomération *Les Sables d'Olonne Agglomération* comprenant 5 communes et 54 258 habitants.

La commune nouvelle des Sables d'Olonne est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé le 20 février 2008. Le Programme Local d'Habitat (PLH) a été arrêté par délibération en date du 30 mars 2023.

La commune nouvelle des Sables d'Olonne est également couverte par 3 Plans Locaux d'urbanisme (PLU) : Le PLU des Sables d'Olonne, le PLU du Château d'Olonne, le PLU d'Olonne sur Mer.

## 2 Evolution du PLU d'Olonne sur Mer

Depuis le 21 décembre 2019, les Sables d'Olonne Agglomération a la compétence « PLU et document d'urbanisme en tenant lieu ». Ainsi, dans le cadre de cette compétence, les Sables d'Olonne Agglomération est compétente pour lancer les procédures de modification des PLU en lieu et place des communes.

En janvier 2020, les Sables d'Olonne Agglomération a prescrit l'élaboration de son futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). Dans l'attente de l'approbation du PLUi, les PLU des 3 communes existants avant la création de la nouvelle commune des Sables d'Olonne demeurent en vigueur et peuvent faire l'objet d'évolution conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. La présente procédure concerne le PLU d'Olonne sur Mer.

Pour rappel, le PLU d'Olonne sur Mer 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.

## 3 Objet de la modification n°4.15

Les Sables d'Olonne Agglomération a décidé par délibération n° 12 du 23 novembre 2023, de lancer une procédure de modification de droit commun du plan local d'urbanisme du secteur d'Olonne sur Mer afin de faire évoluer le zonage et de modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur de la Burguinière et ainsi permettre à des professionnels de santé de s'y installer en continuité du secteur santé nord de la Vannerie.

## 4 Justification du choix de la procédure

Plusieurs procédures distinctes permettent de faire évoluer le contenu d'un PLU après son approbation. Les procédures d'évolution diffèrent en fonction de la nature des modifications apportées.

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme précise que :

*« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est **modifié** lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».*

En outre, l'article L.153-31 précise que :

*« Le plan local d'urbanisme est **révisé** lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

*1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

*2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

*3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*

*4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*

*5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ».*

**Ainsi l'évolution du PLU des Sables d'Olonne exposée dans la présente note de synthèse n'entre pas dans le champ de la révision car l'évolution envisagée ne remet pas en cause le PADD et n'est concernée par aucun point listé à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme. La présente procédure entre donc dans le champ de la procédure de modification.**

Et l'article L.153-41 indique que « *Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

*1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*

*2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*

*3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*

*4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code ».*

Par ailleurs, au regard des évolutions projetées, elles sont conformes au PADD et elles n'entrent pas dans les cas de figure prévus pour une procédure de révision, il s'agit bien d'une modification.

**Ainsi, la procédure à mettre en place est bien une procédure de modification de droit commun avec enquête publique, dans la mesure où le projet de modification entraîne une majoration de plus de 20 % des possibilités de construire.**

## 5 Déroutement de procédure de modification

### Lancement de la procédure

- **Délibération du Conseil Communautaire:** qui lance la procédure de modification de droit commun du PLU des Sables d'Olonne
- **Transmission au Préfet et mesures de publicité** affichage pendant un mois au siège de l'EPCI, mention dans un journal, publication au recueil des actes administratifs

### Réalisation du dossier de présentation

- Élaboration du projet de modification de droit commun contenant une notice de présentation du projet exposant les motifs et les pièces du PLU modifiées (article L.153-40 du Code de l'urbanisme)

### Notification du projet de modification

- Notification du projet au Préfet et autres personnes publiques associées (articles L.153-40, L.132-7 et suivants du Code de l'urbanisme)

### Enquête publique

- **Composition du dossier d'enquête** (article R.123-8 du Code de l'environnement)
- **Désignation du commissaire enquêteur** (CE) (article R.123-5 du Code de l'environnement) - Saisine du tribunal administratif (TA) pour désignation du CE ; désignation du CE par le président du TA dans un délai de 15 jours et nomination d'un ou plusieurs suppléants
- **Arrêté du Président de l'EPCI** : arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête pris 15 jours au moins avant l'ouverture et après concertation du CE (article R.123-9 du Code de l'environnement) – les avis des PPA sont joints à l'enquête publique
- **Publicité de l'enquête** : publication d'un avis de mise à enquête publique en caractères apparents 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci dans 2 journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département concerné (article R.123-11/R.123-12 du Code de l'environnement ; arrêté ministériel du 24 avril 2012)
- **Déroulement de l'enquête** : durée minimum de 30 jours et maximum de 2 mois ; consignation des observations et propositions du public sur le registre d'enquête ; clôture de l'enquête par le CE qui dispose d'un délai de 30 jours pour transmettre son rapport (articles R.123-18 à R.123-21 du Code de l'environnement)

### **Approbation du PLU modifié**

- **Modifications éventuelles du projet de PLU** après enquête pour tenir compte des avis joints à l'enquête publique, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur à la double condition que les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et que les modifications procèdent de l'enquête publique (article L.153-43 du Code de l'urbanisme)
- **Délibération de l'EPCI approuvant le PLU modifié** ; le PLU approuvé est tenu à la disposition du public
- **Opposabilité du PLU et publicité** : transmission du PLU avec la délibération d'approbation au Préfet ; publication par affichage de la délibération pendant un mois au siège de l'EPCI compétent et mairie de la commune concernée, mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département, publication au recueil des actes administratifs
- **PLU devient exécutoire dès la publication et transmission au Préfet**

## **II LES PIÈCES MODIFIÉES DANS LA MODIFICATION N° 4.15 DU PLU DU SECTEUR D'OLONNE SUR MER**

La présente modification vise à faire évoluer le zonage et l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur de la Burgunière.

### **1 Présentation de la modification**

Les « déserts médicaux » et les difficultés d'accès aux soins sont des sujets au cœur des préoccupations de tous, et pour lesquelles la Ville et les Sables d'Olonne Agglomération sont fortement engagées pour satisfaire la demande des Sablais et des habitants de l'agglomération.

La Ville 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.

Particulièrement attractive, la Ville des Sables d'Olonne connaît une pression immobilière et une raréfaction du foncier qui rendent difficiles l'accueil des professionnels 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.

La création de ces 2 secteurs n'ayant pas permis de répondre à la demande et les besoins en praticiens étant encore important sur l'agglomération, il a été acté la création d'un nouveau secteur dédié à la santé dans le projet de la ZAC Vannerie 1, situé proximité des 2 premiers secteurs.

Aujourd'hui, pour faire face à la demande, et en attendant la future ZAC Vannerie 1 qui permettra également de commercialiser de nouveaux terrains pour les professionnels de santé, il semble

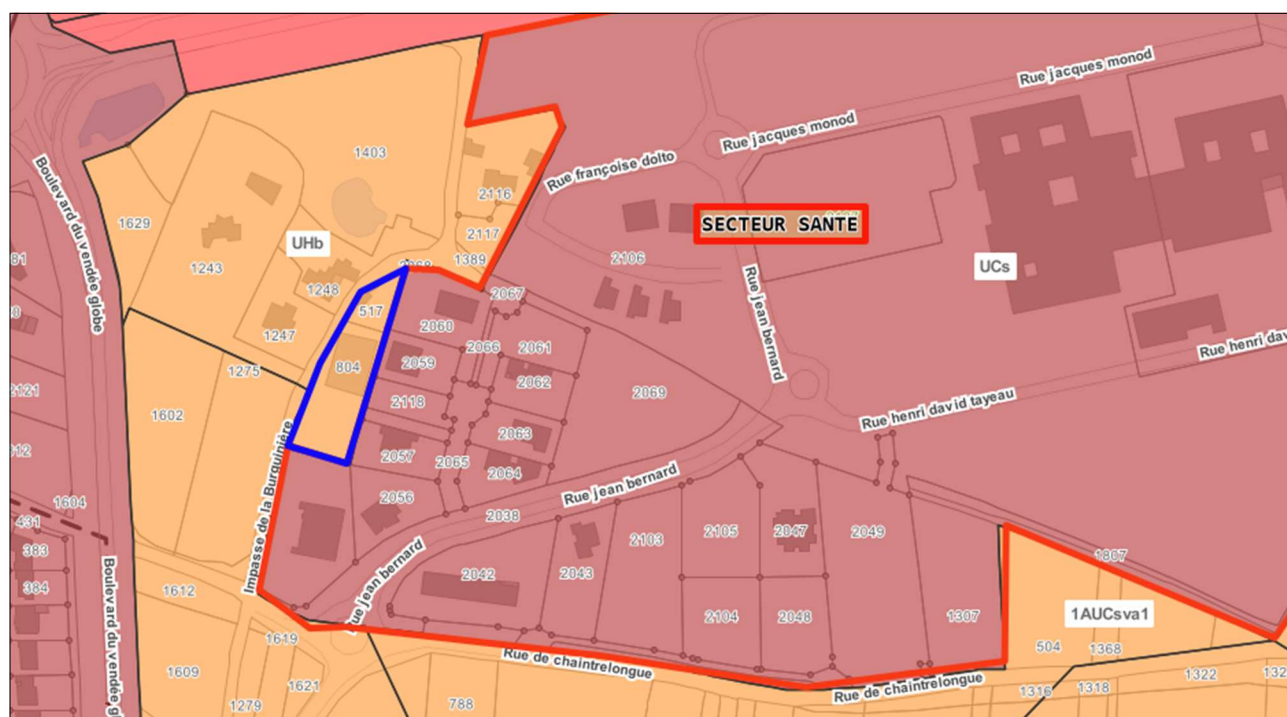
opportun de prévoir la possibilité pour les professionnels de pouvoir, d'ores et déjà, au gré des éventuelles opportunités foncières, s'installer dans la continuité du secteur santé nord.

Les parcelles, jouxtant l'actuel secteur santé, sont actuellement classées en secteur UHb, destiné aux extensions résidentielles pavillonnaires spécifique au secteur de la Burguinière et ce zonage ne permet pas l'implantation d'activités liées à la santé.

Le cabinet d'ophtalmologie, situé Impasse de la Burguinière dans le secteur santé de la Vannerie, envisage d'acquérir une partie de la parcelle cadastrée section 166 F n° 804, jouxtant sa propriété actuelle afin d'y réaliser un projet d'extension et un parking.

Dans le cadre des échanges avec le propriétaire sur la faisabilité du projet de cabinet d'ophtalmologie, l'agglomération des Sables d'Olonne a souhaité saisir l'opportunité d'acquérir le reliquat de la parcelle 166 F 804 comprenant la grange et la parcelle 166 F 517.

Cela permettrait à l'Agglomération de se constituer une nouvelle réserve foncière à destination des professionnels de santé dans l'attente de la réalisation du secteur dans la ZAC la Vannerie 1.

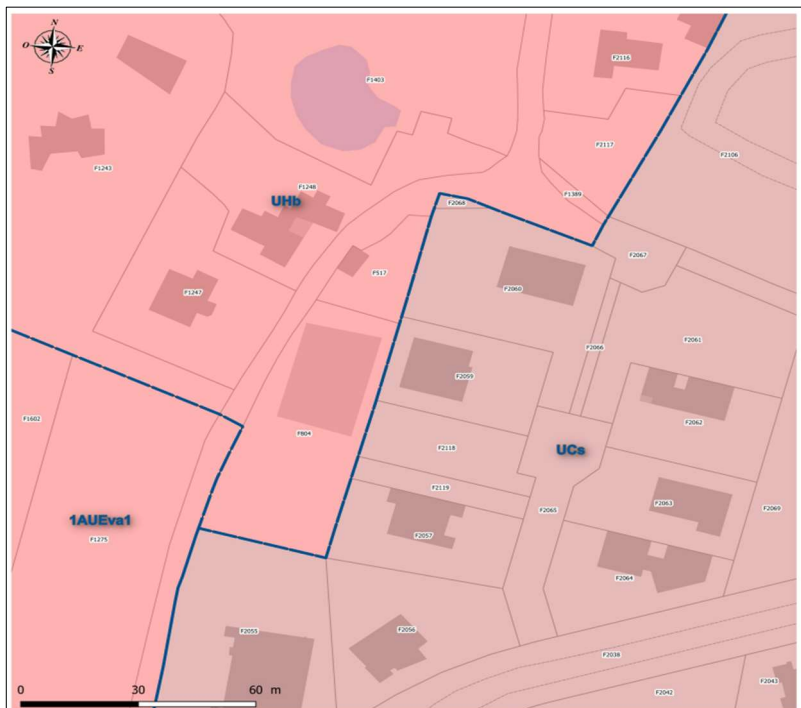


- Secteur santé
- Parcelles 166 F 517 et 804

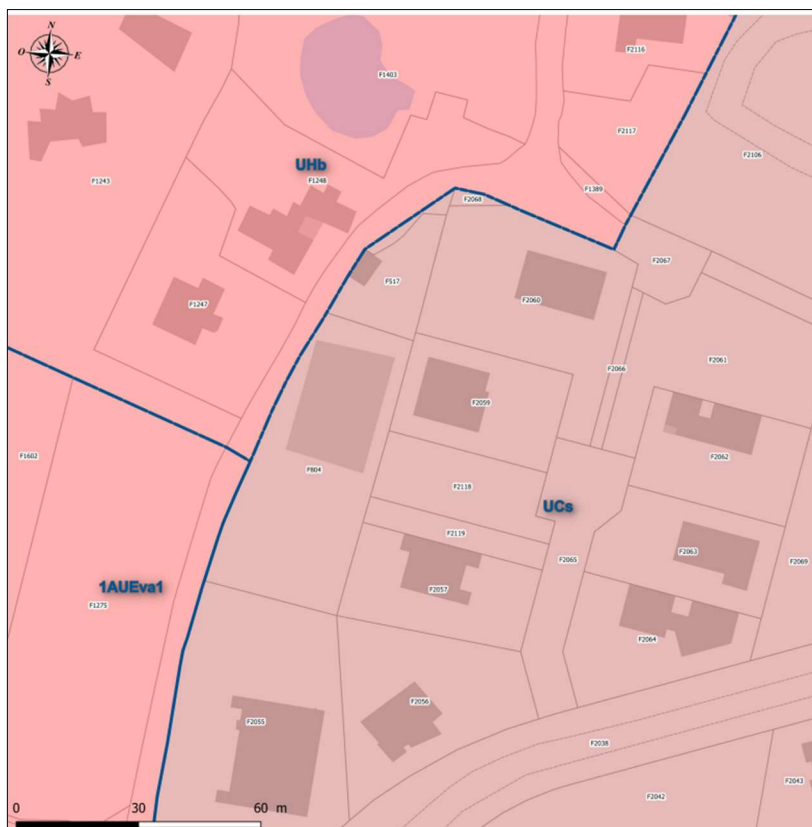
## 2 Modification du plan de zonage

La réalisation de ce projet nécessite de modifier le zonage des parcelles 166 F 517 et 804, pour une surface totale de 2 531 m<sup>2</sup>, classées actuellement en secteur UHb afin de les classer en secteur UCs (correspond secteur de la Vannerie intégrant des activités liées au pôle santé), classement identique à celui des secteurs Santé Nord et Sud existant.

## Avant modification



## Après modification





### 3 Modification de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation du secteur de la Burgunière

Afin de préserver le cadre végétal du hameau de la Burgunière comprenant quelques habitations, l’OAP garantit la gestion de franges paysagères vis-à-vis de la ZAC de la Vannerie à travers, la préservation d’un boisement existant dans la partie ouest du site, et la création d’une frange boisée dans la partie sud du site.

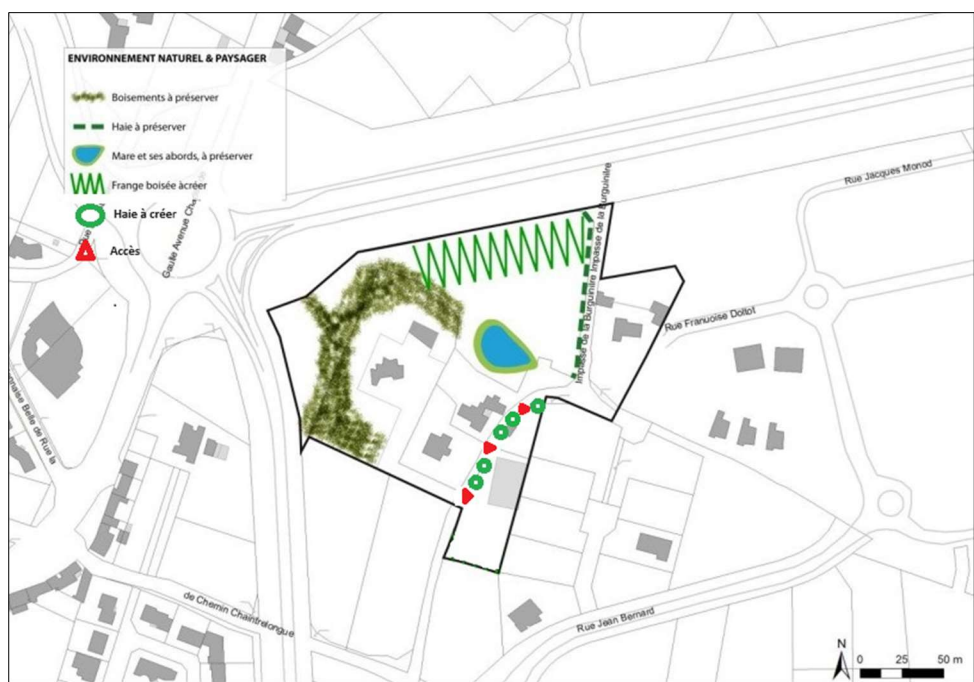
Dans le cadre du projet d’extension du cabinet d’ophtalmologie, il convient de modifier l’emplacement de la frange boisée située au sud du site afin que le projet puisse se réaliser dans la continuité du secteur santé existant.

Afin de préserver le caractère paysager du hameau, et au vu de la modification de la zone Ucs permettant l’implantation d’activités liées à la santé le long de l’impasse de la Burgunière, il est proposé de créer une haie qui servira d’écran végétal entre les bâtiments des professionnels de santé et les habitations situées de l’autre côté de la voie.

#### *Avant modification*



## Après modification



### III INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°4.15 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

#### 1 Zones naturelles protégées

Le territoire du secteur d'Olonne sur Mer 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 »

##### Aire de Protection de Biotope

- « l'île de Champclou »

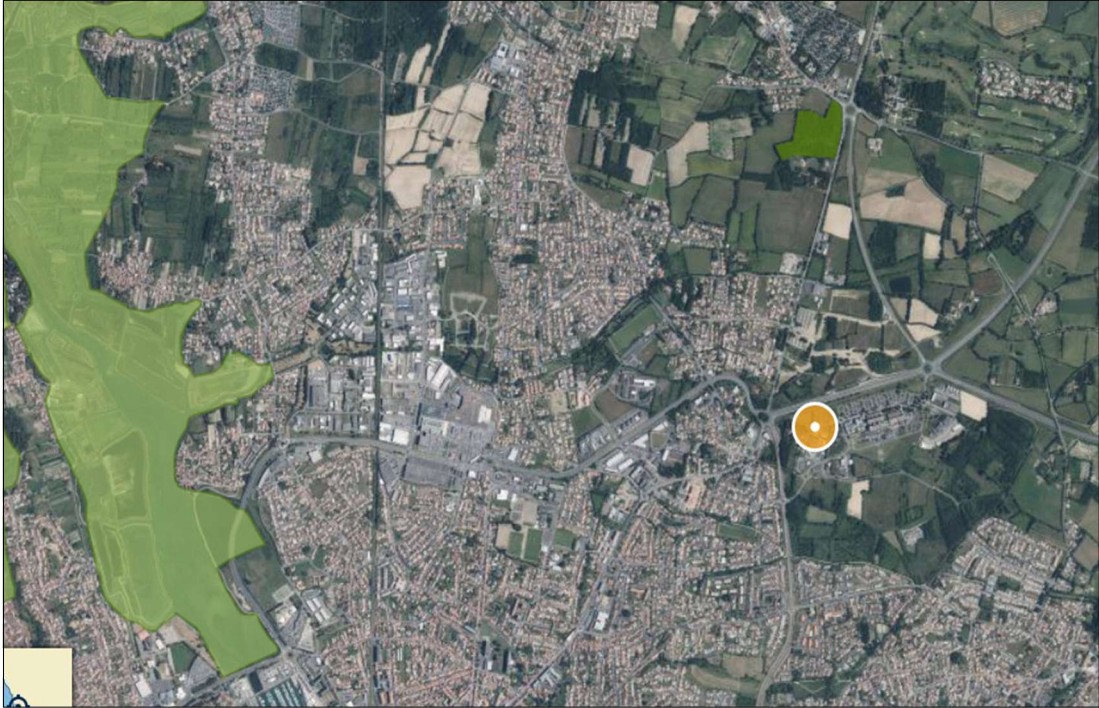
##### Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1

- « Pierre levée »
- « Forêt et dunes de la vieille garenne à la Paracou »
- « Marais des Bourbes »
- « Partie nord des marais de la Gachère »
- « Partie sud des marais de la Gachère »
- « Vallée de la Vertonne »
- « Les conches Bressaudières »
- « Marais Bourneau et Clouzis l'Evêque »
- « Affleurement calcaire d'Olonne sur mer »
- « Marais Sablais »

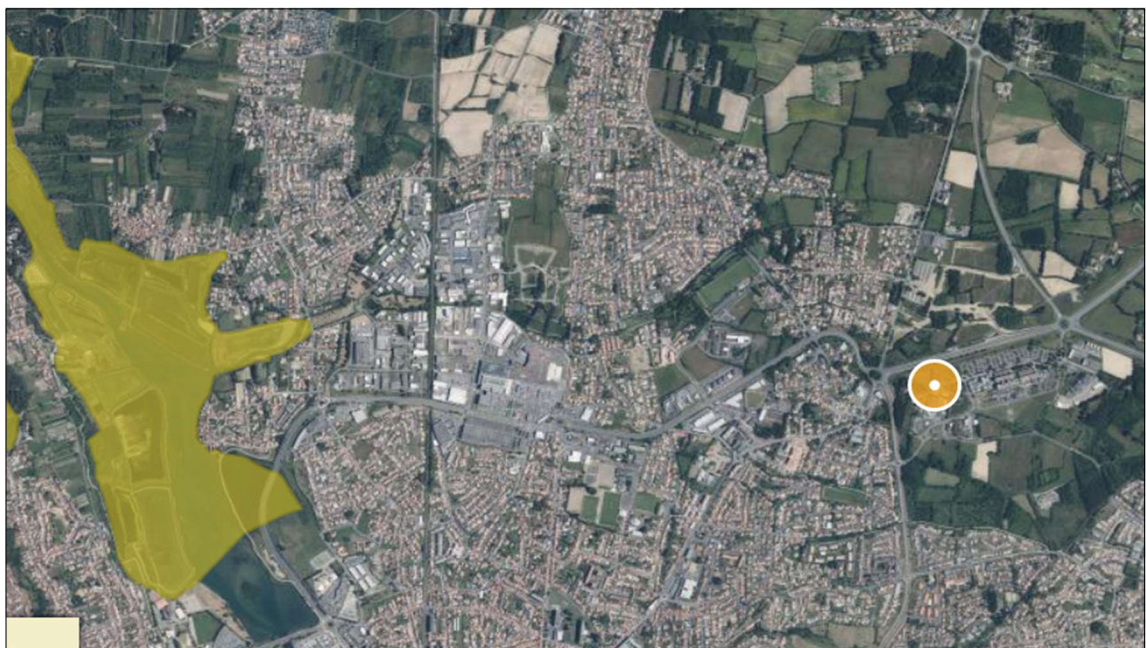
## Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2

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

La carte ci-dessous repère le secteur de la Burgunière vis-à-vis des sites Natura 2000 (en vert) – (données Geoportail).

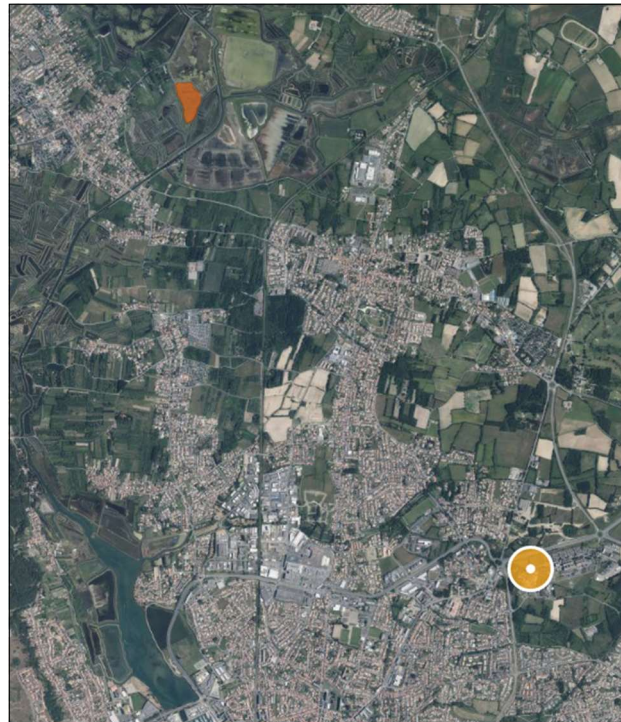


La carte ci-dessous repère le secteur de la Burgunière vis-à-vis des sites ZNIEFF type I (vert foncé) et ZNIEFF type II (vert foncé) – (données Geoportail).



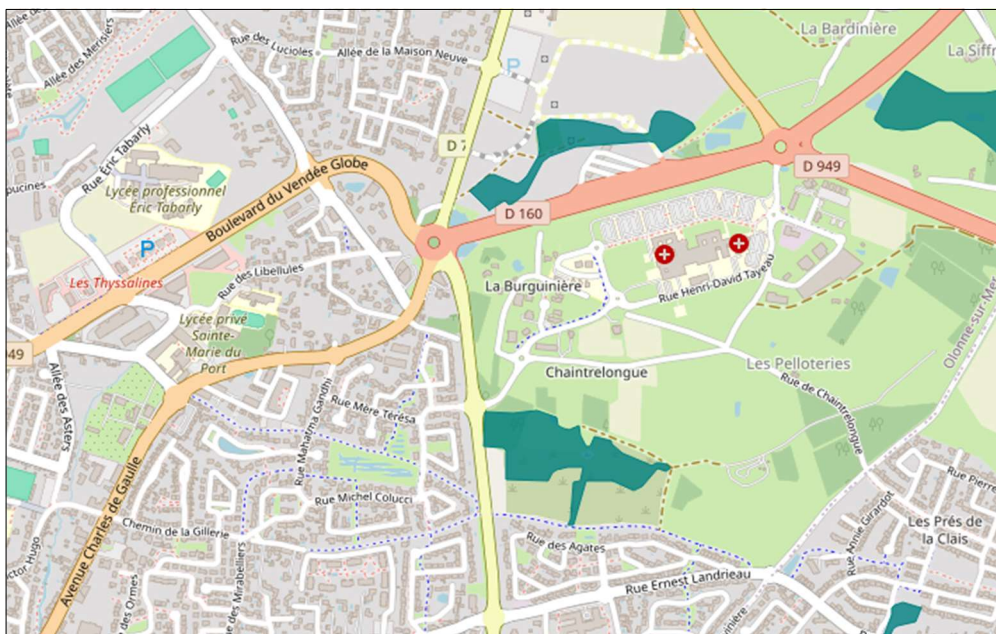


La carte ci-dessous repère le secteur de la Burgunière vis-à-vis de l'Aire de Biotope (en orange) – (données Geoportail).



## 2 Zones humides

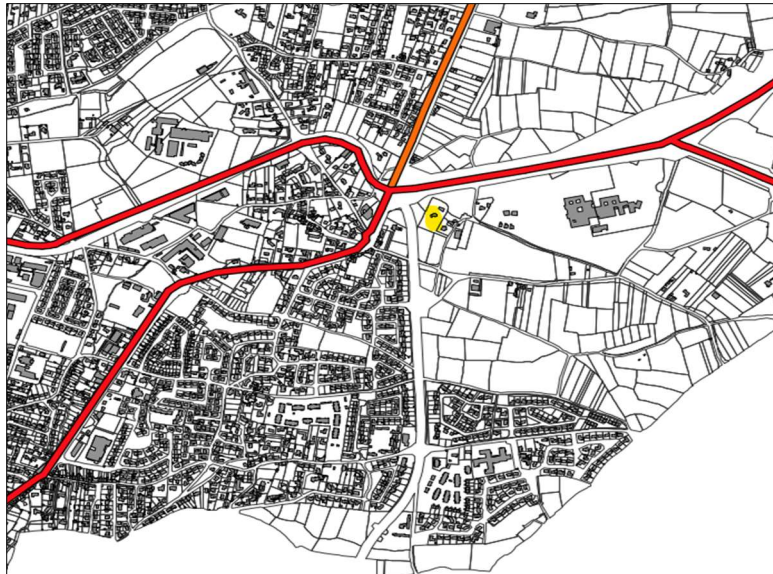
La carte ci-dessous représente les zones humides du secteur de la Burgunière (en vert foncé : les zones humides « intérieures ») - (données SAGE par le Syndicat Mixte Auzance – Vertonne).



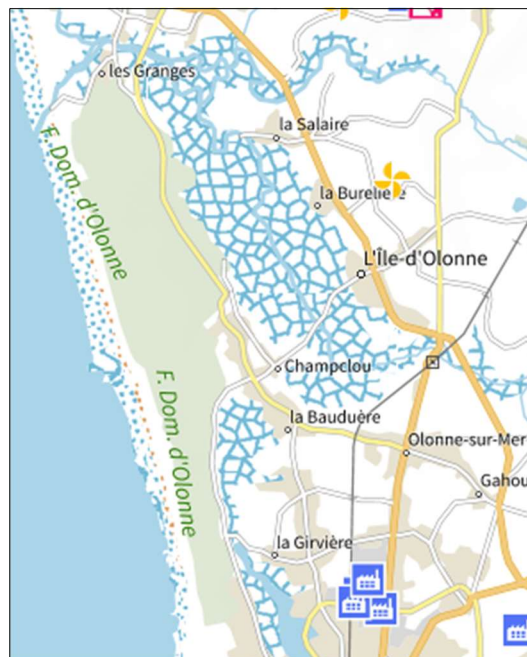
**La modification de droit commun du PLU n'impacte pas le site Natura 2000, ni les ZNIEFF, ni l'Aire de Protection Biotope, ni les zones humides.**

### 3 Zones exposées aux risques naturels ou technologiques

En termes de risques naturels, le secteur de la Burguinière n'est pas concerné par le risque inondation/submersion - (données PPRL approuvé le 30 mars 2016)



Le secteur d'Olonne sur Mer est concerné par la présence de plusieurs ICPE- (données Georisques).



## 4 Zones à enjeux patrimoniaux

À l'échelle du grand paysage, le secteur d'Olonne sur Mer se situe essentiellement dans l'unité paysagère de « la côte vendéenne », et de manière plus limitée dans l'unité paysagère du « bocage rétro-littoral » (pour sa partie située la plus à l'est).

## 5 Parcs nationaux et régionaux

Le secteur d'Olonne sur Mer n'est pas concerné par un Parc Naturel National ou un Parc Naturel Régional.

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

Les objets de la modification de droit commun concernent un secteur déjà urbanisé (Uhb) et 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 indirecte 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 de droit commun du PLU du secteur d'Olonne sur Mer par sa nature n'a pas d'incidence sur l'environnement au sens large.

En effet, cette modification comprend une modification du zonage et de l'OAP du secteur de la Burguinière afin de permettre l'installation de professionnels de santé.

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.

Aujourd'hui, pour faire face à la demande, et en attendant la future ZAC Vannerie 1 qui permettra également de commercialiser de nouveaux terrains pour les professionnels de santé, il semble opportun de prévoir la possibilité pour les professionnels de pouvoir, d'ores et déjà, au gré des éventuelles opportunités foncières, s'installer dans la continuité du secteur santé nord.

Le périmètre concerné par la modification 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 indirecte sur le fonctionnement écologique des écosystèmes.

Ces modifications 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 des modifications envisagées, cela n'aura aucune incidence sur les corridors écologiques, ni sur les zones humides ou les boisements remarquables.

## **V AVIS DE LA MRAE**



Mission régionale d'autorité environnementale

PAYS DE LA LOIRE

**Information de la mission régionale  
d'autorité environnementale (MRAe) Pays de la Loire  
sur la modification n°4.15 du plan local d'urbanisme  
d'Olonne-sur-Mer (85)**

n° MRAe : PDL-2024-7548

Au regard du dossier reçu le 8 janvier 2024, en l'absence de réponse prévue à l'article R 104-35 du code de l'urbanisme au terme du délai de deux mois, la MRAe Pays de la Loire est réputée avoir un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

La présente information, notifiée à la personne publique responsable, sera :

- jointe au dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public, avec le formulaire visé à l'article R104-34 du code de l'urbanisme ;
- mise en ligne sur le site internet de la MRAe ([www.mrae.developpement-durable.gouv.fr](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr)).

Fait à Nantes, le 11 mars 2024

Pour la MRAe Pays de la Loire,

le président

Daniel FAUVRE

Information en date du 11 mars 2024  
Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire