



les Sables
d'Olonne...

AGGLOMÉRATION

Procédure de modification n°4

Plan Local d'Urbanisme des Sables
d'Olonne

Rapport de présentation

Table des matières

| | |
|---|----|
| I. CONTEXTE GÉNÉRAL..... | 3 |
| 1. Situation administrative..... | 3 |
| 2. Evolution du PLU des Sables d’Olonne..... | 3 |
| 3. Objet de la modification n°4..... | 4 |
| 4. Justification du choix de la procédure..... | 6 |
| 5. Déroulement de la procédure de modification..... | 8 |
| II. LES PIÈCES MODIFIÉES DU PLU DANS LA MODIFICATION N° 4 DU PLU DES SABLES D’OLONNE..... | 9 |
| III. INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°4 DU PLU SUR L’ENVIRONNEMENT..... | 10 |
| 1. Zones naturelles protégées..... | 10 |
| 2. Zones exposées aux risques naturels ou technologiques..... | 12 |
| 3. Zones à enjeux patrimoniaux..... | 13 |
| 4. Parcs nationaux et régionaux..... | 14 |
| IV. APPRÉCIATION DES INCIDENCES DU DOCUMENT SUR L’ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE..... | 14 |
| 1. Les enjeux du projet, objet de la modification de droit commun..... | 15 |
| 2. Impacts envisagés dans le secteur concerné par le projet de modification..... | 15 |
| 3. Impacts sur la consommation d’espace et impacts sur les milieux naturels..... | 16 |
| 4. Préservation des paysages..... | 16 |
| 5. Déplacements et lutte contre l’émission des gaz à effet de serre..... | 16 |
| V. CONCLUSION..... | 17 |
| VI. DÉCISION DE LA MRAE..... | 17 |

I. CONTEXTE GÉNÉRAL

1. Situation administrative

Depuis le 1^{er} 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, et actuellement en cours de révision, et un Plan Local de l'Habitat (PLH) en cours d'élaboration.

2. Evolution du PLU des Sables d'Olonne

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 peut 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 des Sables d'Olonne.

Pour rappel, le PLU des Sables d'Olonne a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 12 décembre 2011, modifié le 10 février 2014 et le 17 février 2015.

3. Objet de la modification n°4

Les Sables d'Olonne Agglomération a décidé par délibération n° 12 du 17 novembre 2022, de lancer une procédure de modification de droit commun du plan local d'urbanisme des Sables d'Olonne afin de permettre la réalisation du projet d'aménagement de l'îlot situé à l'arrière de l'Abbaye Sainte Croix qui s'insère dans le projet global du Cours Louis Guédon.

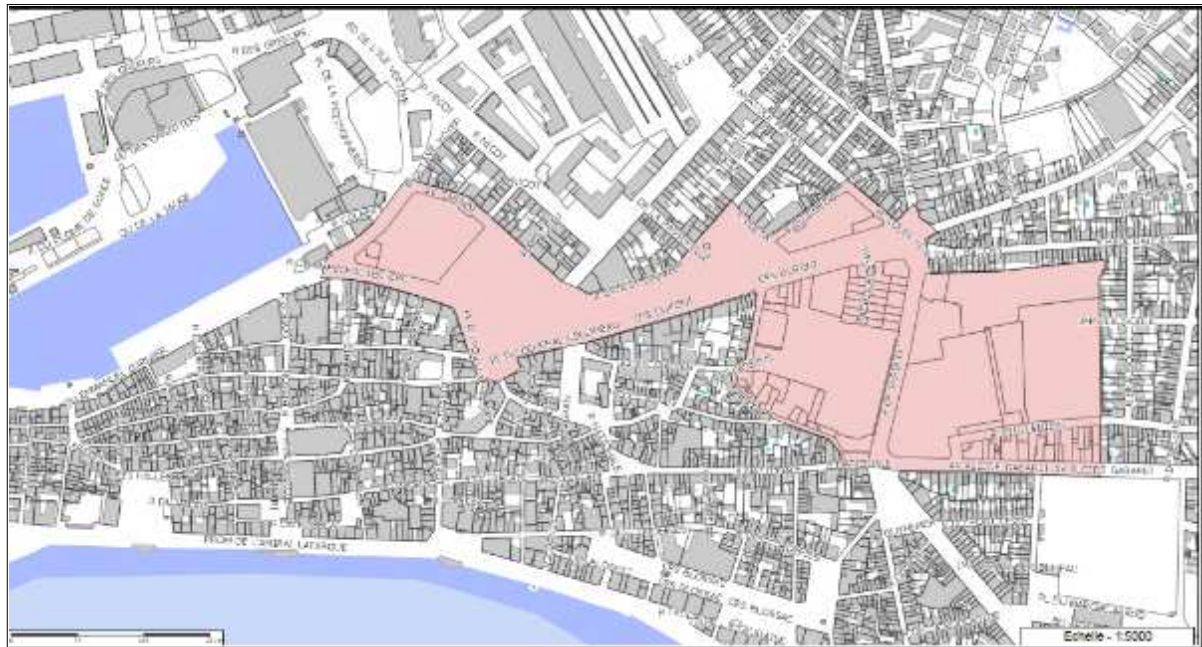
Avec une emprise de 15 hectares, le projet d'aménagement du cours Louis Guédon s'étend du port de pêche jusqu'à l'arrière de l'Abbaye Sainte Croix. Situé dans un espace stratégique à l'arrière du front de mer, à la confluence de plusieurs pôles importants (la gare, les équipements culturels, le centre ville, le port...) et jalonné d'équipements publics, culturels et de commerces (écoles, Hôtel de ville et Hôtel d'agglomération, médiathèque, musée, conservatoire de musique...), c'est un projet qui a pour objectif de prévoir un aménagement

pertinent au plus près des besoins de ses usagers et des grands défis environnementaux de demain.

En 2019, le conseil municipal de la ville des Sables d'Olonne a prescrit une étude permettant de requalifier le secteur du cours Louis Guédon, avec pour objectifs principaux de :

- requalifier l'espace urbain,
- proposer un cadre urbain plus attractif,
- créer une interconnexion urbaine entre les lieux de vie et d'activités,
- améliorer les connexions entre les sites,
- valoriser l'identité de ce secteur,
- restructurer la trame urbaine existante,
- favoriser les modes actifs.

Secteur concerné par la requalification du Cours Louis Guédon :



Un projet qui intègre la création de nouveaux logements à proximité du centre-ville et des équipements.

Le projet prévoit, entre autres, de requalifier l'espace situé à l'arrière de l'Abbaye Sainte Croix, composé des parcelles AM n° 845, 1416 et 1418, d'une surface d'environ 2,2 hectares, situé entre la rue de Verdun et la rue Printanière.

Cet îlot, à proximité du centre-ville et des divers équipements, constitue un emplacement stratégique pour accueillir de nouveaux logements.

Cette opération de renouvellement urbain devra s'articuler avec le tissu urbain existant, tout en tenant compte, du futur aménagement. Des liaisons douces, dans ce quartier qui sera majoritairement piéton, seront à prévoir afin d'assurer les connexions entre ce nouveau quartier, le centre-ville, les équipements et le cours Louis Guédon. La qualité urbaine, architecturale et paysagère du projet devra être à la hauteur des enjeux du futur quartier,

tout en veillant à assurer une cohérence d'ensemble pour l'ensemble du secteur et offrir des espaces et des ambiances de qualité .

Afin de permettre la réalisation de ce projet, il est nécessaire de modifier le zonage de ce secteur classé actuellement en UTd (secteur à destination d'équipements à vocation de loisirs, culture, sports ou tourisme).

La carte ci-dessous localise le secteur concerné par la présente modification :

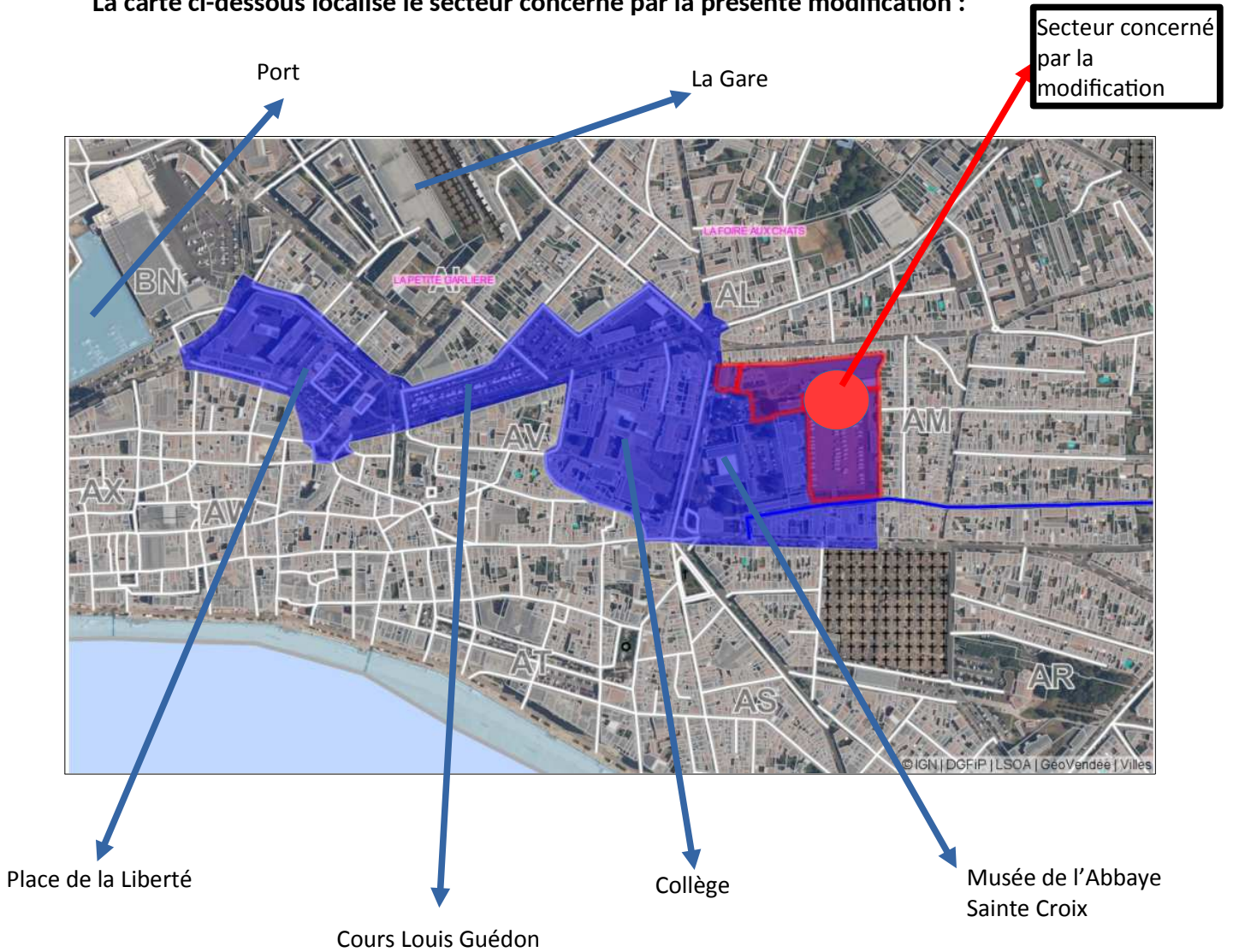
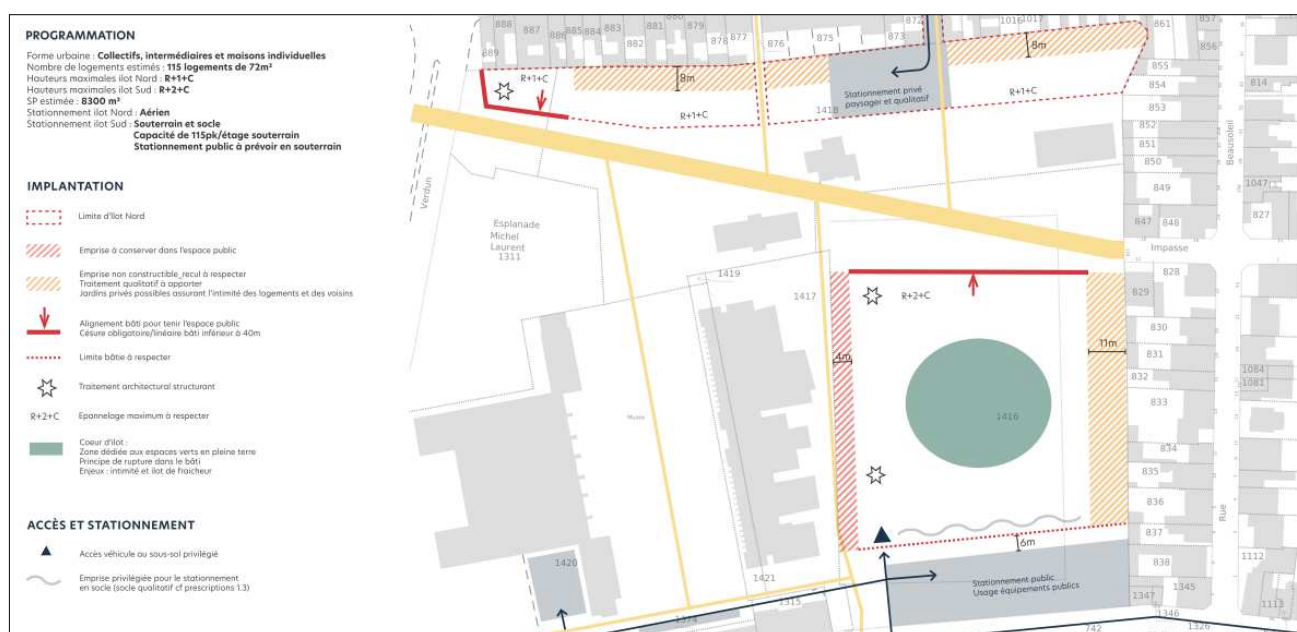


Schéma d'aménagement de principe de cet îlot :



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 Ier 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.

De plus, l'article L.153-45 dispose que :

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ».

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 d'aménagement entraîne une diminution des possibilités de construction dans ce secteur.

5. Déroulement de la 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 de la Présidente 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 DU PLU DANS LA MODIFICATION N° 4 DU PLU DES SABLES D'OLONNE

La présente modification vise à faire évoluer le règlement graphique (zonage) du PLU du secteur des Sables d'Olonne.

Actuellement, ce secteur est inscrit en zone UTd au Plan Local d'Urbanisme du secteur des Sables d'Olonne. La zone UT comprend des terrains équipés réservés par le PLU pour des aménagements spécifiques, elle se divise en sept secteurs, dont la zone UTd à destination d'équipements à vocation de loisirs, culture, sports ou tourisme.

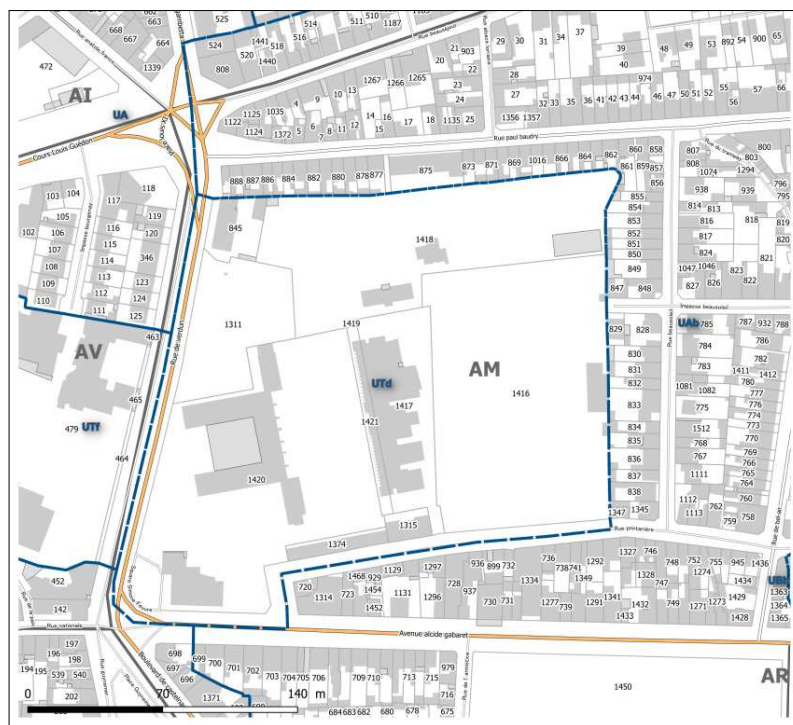
Ce zonage ne permet pas la réalisation de la totalité du projet, notamment la construction de logements, et ainsi une adaptation du zonage est nécessaire.

Les parcelles jouxtant, l'îlot concerné par le projet, sont classées en zone UAb,

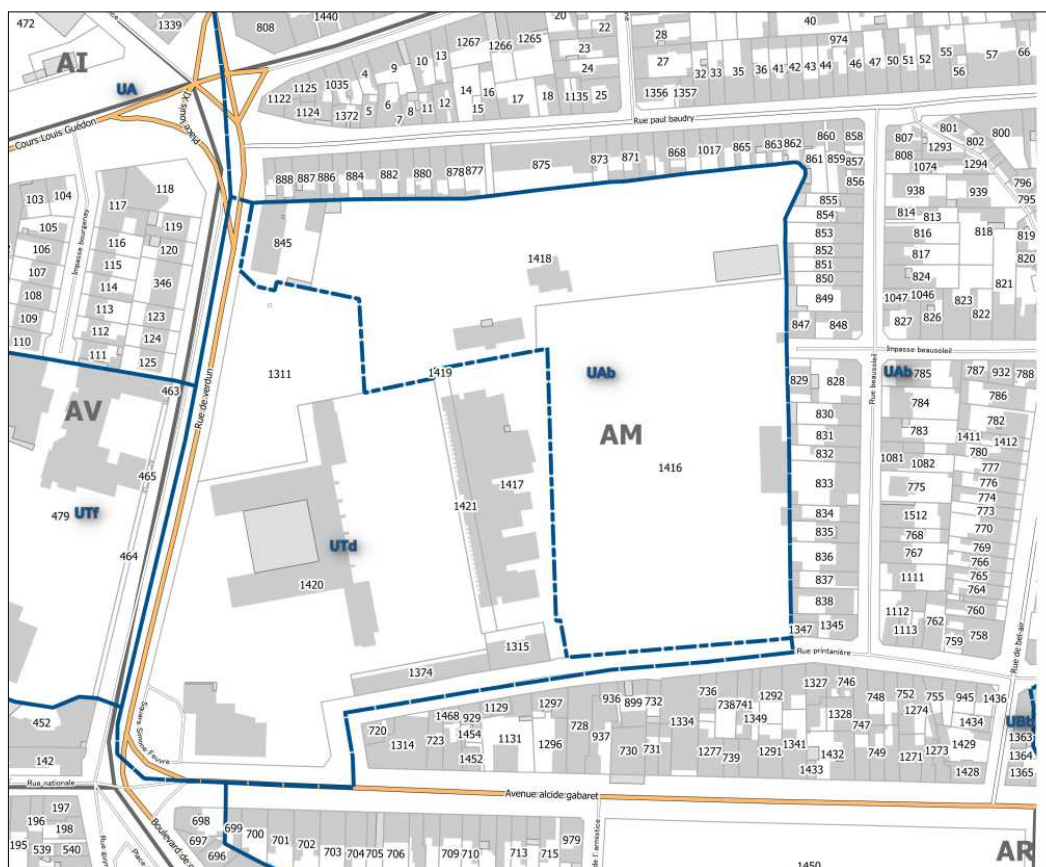
Le règlement écrit du PLU définit la zone UA « *comme une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités. Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'y admettre immédiatement les constructions. Le secteur UAb correspond au « centre-ville élargi ».*

Il est donc proposé de passer cet îlot en zone UAb.

Document graphique AVANT modification



Document graphique APRÈS modification



III. INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°4 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

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 concerné par la présente modification, vis-à-vis des sites Natura 2000 (en vert) – (données Geoportail).



La carte ci-dessous repère le secteur concerné par la présente modification, vis-à-vis des sites ZNIEFF type I (vert foncé) et ZNIEFF type II (vert foncé) – (données Geoportail).



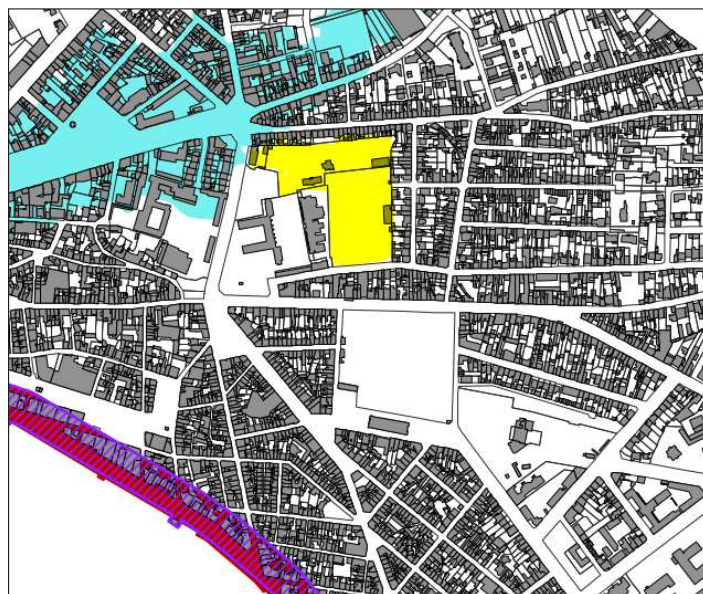
La carte ci-dessous représente les zones humides du secteur d'Olonne sur Mer (en bleu) - (données Geoportail).



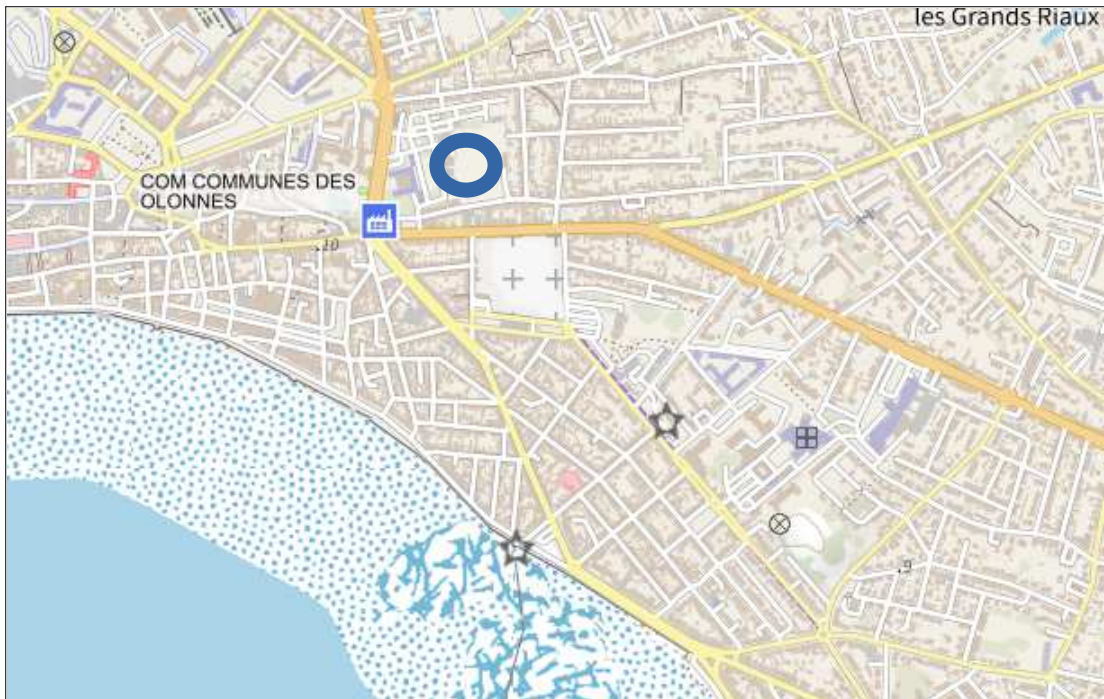
Les modifications envisagées n'ont aucune incidence sur les sites Natura 2000, ni sur les ZNIEFF, ni l'aire de biotope, ni sur les zones humides.

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)..

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.

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

Le périmètre concerné par la modification de droit commun 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 des Sables d'Olonne de par sa nature n'a pas d'incidence sur l'environnement au sens large.

En effet, cette modification comprend la modification du règlement graphique en modifiant le zonage (UTd en UAb). 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 le renouvellement urbain. Le projet s'inscrit dans une opération d'aménagement plus globale du Cours Louis Guédon visant à requalifier l'espace urbain, à créer une interconnexion urbaine entre les lieux de vie et d'activités, à améliorer les connexions entre les sites et favoriser les modes actifs de ce secteur.

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, le secteur concerné par la présente modification ne présente pas de corridor écologique, ni de zone humide ou de boisement remarquable.

1. Les enjeux du projet, objet de la modification de droit commun

Le périmètre du projet d'aménagement est d'environ 2,2 hectares. Cet îlot se situe entre la rue de Verdun et la rue Printanière, à proximité du centre-ville et des divers équipements, il constitue un emplacement stratégique pour le développement de ce secteur, et est destiné à accueillir de nouveaux logements.

En 2019, le conseil municipal de la ville des Sables d'Olonne a prescrit une étude permettant de requalifier le secteur du cours Louis Guédon, avec pour objectifs principaux de :

- requalifier l'espace urbain,
- proposer un cadre urbain plus attractif,
- créer une interconnexion urbaine entre les lieux de vie et d'activités,
- améliorer les connexions entre les sites,
- valoriser l'identité de ce secteur,
- restructurer la trame urbaine existante,
- favoriser les modes actifs.

Cette opération de renouvellement urbain devra s'articuler avec le tissu urbain existant, tout en tenant compte, du futur aménagement. Des liaisons douces, dans ce quartier qui sera majoritairement piéton, seront à prévoir afin d'assurer les connexions entre ce nouveau quartier, le centre-ville, les équipements et le cours Louis Guédon. La qualité urbaine, architecturale et paysagère du projet devra être à la hauteur des enjeux du futur quartier, tout en veillant à assurer une cohérence d'ensemble pour l'ensemble du quartier et offrir des espaces et des ambiances de qualité.

Ce secteur est inscrit en zone UTd au Plan Local d'Urbanisme du secteur des Sables d'Olonne. La zone UT comprend des terrains équipés réservés par le PLU pour des aménagements spécifiques.

Le sous-secteur UTd est destiné à recevoir des constructions à destination d'équipements à vocation de loisirs, culture, sports ou tourisme. Il concerne le secteur des Sauniers et le site de l'Abbaye Sainte Croix.

Ce zonage ne permet pas la réalisation de la totalité du projet et ainsi une adaptation du zonage est nécessaire.

Avant la modification de 2015, ce secteur était déjà classé en zone UAb, il convient donc de reprendre le zonage existant lors de l'élaboration du PLU en 2011.

2. Impacts envisagés dans le secteur concerné par le projet de modification

Le règlement actuel en vigueur ne permet pas un accompagnement optimal du futur renouvellement urbain de ce site. Il semble nécessaire de le modifier afin de garantir une urbanisation de qualité, d'accompagner les évolutions urbaines de ce secteur et de répondre à de réels besoins.

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 (le secteur étant déjà en zone urbaine), ni sur les milieux naturels et la biodiversité.

4. Préservation des paysages

La modification du PLU du secteur des Sables d'Olonne vise à définir une cohérence urbaine du projet avec le secteur environnant et d'assurer une qualité paysagère urbaine, architecturale et paysagère au travers, notamment des divers aménagements prévus sur le site, tout en veillant à assurer une cohérence d'ensemble pour l'ensemble du quartier et offrir des espaces et des ambiances de qualité.

5. Déplacements et lutte contre l'émission des gaz à effet de serre

Cette opération de renouvellement urbain devra s'articuler avec le tissu urbain existant, tout en tenant compte, du futur aménagement.

Des liaisons douces, dans ce quartier qui sera majoritairement piéton, seront à prévoir afin d'assurer les connexions entre ce nouveau quartier, le centre-ville, les équipements et le cours Louis Guédon. Ces cheminements doux seront aménagés en vue d'apaiser l'ensemble du secteur en donnant la priorité aux piétons et en limitant la desserte automobile.

Des stationnements seront aménagés, paysagés et perméables et pourront être réglementés.

En cœur d'îlot, il est prévu une zone dédiée aux espaces verts qui sera aménagée afin de garantir une rupture avec les bâtis et ainsi créer de l'intimité et un îlot de fraîcheur.

Ainsi, même si ces futures constructions vont engendrer un afflux de population, dans un secteur déjà très urbanisé, tout est mis en œuvre pour limiter les déplacements et lutter contre l'émission de gaz à effet de serre.

V. CONCLUSION

Cette procédure de modification de droit commun du secteur des Sables d'Olonne concerne l'encadrement et l'accompagnement des évolutions du Cours Louis Guédon jouxtant le centre-ville déjà classé en zone urbaine dans le PLU en vigueur.

Ainsi, la modification projetée du PLU ne devrait pas créer d'incidences sur les différents thèmes traités dans le cadre de l'Évaluation Environnementale, mais va plutôt permettre un renouvellement urbain de cet îlot situé dans un espace stratégique, à l'arrière du front de mer, à la confluence de plusieurs pôles importants (la gare, les équipements culturels, le centre-ville, le port...) et jalonné d'équipements publics et de commerces (écoles, Hôtel de ville et Hôtel d'agglomération...), c'est un projet qui a pour objectif de prévoir un aménagement pertinent au plus près des besoins de ses usagers et des grands défis environnementaux de demain.

VI. DÉCISION 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 du plan local d'urbanisme (PLU)
des Sables d'Olonne (85)**

n° MRAe : PDL-2022-006596

Au regard du dossier reçu le 2 décembre 2022, 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).

Fait à Nantes, le 3 février 2023

Pour la MRAe Pays de la Loire,

le président

Daniel FAUVRE

Information en date du 3 février 2023
Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire