



Procédure de modification simplifiée n° 10

Plan Local d'Urbanisme du secteur du Château d'Olonne

Rapport de présentation

Table des matières

I	CONTEXTE GÉNÉRAL	3
1.	Situation administrative	3
2.	Evolution du PLU du Château d'Olonne	3
3.	Objet de la modification.....	3
4.	Justification du choix de la procédure.....	3
5.	Déroulement de la procédure de modification.....	5
II	LES PIECES MODIFIEES DANS LA MODIFICATION DU PLU.....	6
1.	Présentation de la modification.....	6
2.	Le zonage	8
3.	Ajustements des dispositions du règlement écrit	8
a)	Modification des dispositions générales	8
b)	Ajustements des dispositions réglementaires de la zone Uc.....	8
III	INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR L'ENVIRONNEMENT	9
1.	Milieus naturels et biodiversité.....	9
2.	Zones exposées aux risques naturels ou technologiques	12
3.	Zones à enjeux patrimoniaux	13
4.	Parcs nationaux et régionaux	13
IV	APPRÉCIATION DES INCIDENCES DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE.....	13
V	PORTEE DE LA MODIFICATION	14
1.	Le zonage	14
2.	Le règlement écrit	15

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 du Château 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 18 avril 2024. Le Programme Local d'Habitat (PLH) a été approuvé par délibération en date du 6 juillet 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 du Château 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 du Château d'Olonne.

Pour rappel, le PLU du Château d'Olonne a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date 27 février 2008, révisé le 24 février 2009, modifié le 27 avril 2011, le 29 mai 2012, le 26 février 2013, le 28 janvier 2014, le 23 février 2015, le 26 octobre 2015, le 23 avril 2018, mis en compatibilité le 10 décembre 2020 et modifié le 18 avril 2024.

3. Objet de la modification

Les Sables d'Olonne Agglomération a décidé par délibération du 6 juin 2024, de lancer une procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme du Château d'Olonne afin de modifier le zonage du périmètre de la ZAC des Prés de la Clais Sud afin d'anticiper la clôture de la ZAC et de procéder à des ajustements du règlement écrit.

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 du Château 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 simplifiée avec mise à disposition du public**, dans la mesure où les modifications projetées ne majorent et ne minorent pas les possibilités de construire.

5. Déroulement de la procédure de modification

Lancement de la procédure

- **Délibération du Conseil Communautaire:** qui lance la procédure de modification simplifiée du PLU des Sables d'Olonne et qui fixe les modalités de mise à disposition
- **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 simplifiée contenant un rapport de présentation du projet exposant les motifs et les pièces du PLU modifiées

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)

Mise à disposition du public

- **Publicité de la mise à disposition :** publication d'un avis de mise à disposition en caractères apparents 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition dans un journal régional ou local diffusés dans le département concerné et affichage dans le même délai et pendant toute la durée de mise à disposition au siège des Sables d'Olonne Agglomération et de la mairie ;
- **Déroulement de la mise à disposition :** durée de 30 jours ; consignation des observations et propositions du public sur le registre de mise à disposition.

Approbation du PLU modifié

- **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 PIECES MODIFIEES DANS LA MODIFICATION DU PLU

La présente modification vise à classer le zonage 1AU du secteur de la ZAC des Prés de la Clais Sud en zone Uc-Prés de la Clais et de procéder à des ajustements du règlement écrit.

1. Présentation de la modification

La ZAC des Prés de la Clais Sud, d'une superficie de 13,6 hectares, a été créée en 2012 avec comme objectif d'aménager un nouveau quartier en continuité des quartiers existants comprenant des logements à destination d'habitat locatif social, en accession abordable et en accession privée.

En effet, ce secteur se situe à proximité du centre-ville et au centre de zones d'habitats pavillonnaires, seule sa façade Ouest s'ouvre sur des terrains naturels ou agricoles. Il est également desservi par le réseau de transport urbain.

Cet aménagement s'est réalisé en plusieurs tranches. Ce quartier a été créé en s'appuyant sur les infrastructures existantes en prolongement de liaisons et des fronts bâtis en vue de répondre à une logique architecturale, paysagère et urbaine.

L'urbanisation de ce quartier a permis d'offrir une offre diversifiée de logements pour répondre à la multiplicité des besoins pour l'habitat et développer une offre résidentielle, tout en garantissant la préservation des espaces naturels, en développant des espaces verts et en organisant un maillage de voies et circulation douces s'appuyant sur les infrastructures existantes.

Le principe d'aménagement qui a été retenu est en cohérence avec le contexte urbain, paysager et environnemental existant.



Périmètre de la ZAC des Prés de la Clais situé au Nord-Ouest du centre du Château d'Olonne desservi par la Rue Pierre et Marie Curie/Route d'Olonne et par la rue des Prés de la Clais



Plan de composition de la ZAC des Prés de la Clais créée en 2012

Ce secteur est actuellement classé en zone à urbaniser 1AU et a pour vocation d'accueillir du logement dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concertée « Les Prés de la Clais Sud » (1AUcpdc). Aujourd'hui, toutes les parcelles ont été commercialisées et l'aménagement de la zone est terminé.

Ainsi, dans un souci de mise en cohérence avec la réalité de l'existant, cette zone est classée en zone Uc – Prés de la Clais dans le cadre de la présente modification simplifiée. La zone Uc correspond aux secteurs d'habitation à plus faible densité de construction.

Bilan des surfaces après modification du PLU

Superficie par zones	Avant modification		Après modification	
	Superficie (en ha)	Pourcentage de la superficie du territoire	Superficie (en ha)	Pourcentage de superficie du territoire
zones U	901	28,80 %	915	29,23 %
zones 1 AU	129	4,10 %	115	3,67%
zones 2 AU	209	6,68 %	209	6,68 %
zones A	1145	36,58%	1145	36,58 %
zones N	746	23,84 %	746	23,84%
Total	3 130	100 %	3130	100 %

Par ailleurs, un sous-secteur spécifique « Prés de la Clais » est créé afin d'intégrer dans le règlement écrit du PLU du Château d'Olonne, certaines spécificités réglementaires de la ZAC et plus particulièrement concernant l'implantation en limite séparative et la préservation des arbres. L'objectif est de préserver à la clôture de la ZAC une harmonie dans la composition urbaine du quartier.

2. Le zonage

Ce secteur est actuellement classé en zone à urbaniser 1AU et a pour vocation d'accueillir du logement dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concertée « Les Prés de la Clais Sud » (1AUcpdc). Aujourd'hui, toutes les parcelles ont été commercialisées et l'aménagement de la zone est terminé. Ainsi, dans un souci de mise en cohérence avec la réalité de l'existant, cette zone est classée en zone Uc – Prés de la Clais dans le cadre de la présente modification simplifiée. La zone Uc correspondant aux secteurs d'habitation à plus faible densité de construction.

3. Ajustements des dispositions du règlement écrit

a) Modification des dispositions générales

Création du sous-secteur Uc Prés de la Clais

Il convient d'intégrer un sous-secteur spécifique à la zone Uc spécifique (Uc Prés de la Clais) correspondant au périmètre de l'ancienne ZAC des Prés de la Clais Sud afin de maintenir quelques dispositions réglementaires de la ZAC pour assurer une certaine cohérence architecturale et urbaine de ce secteur.

Suppression de la zone 1AUcpdc

Lors de la création de la ZAC, le secteur concerné a été classé en zone 1AUcpdc au PLU. Cette ZAC étant commercialisée et les aménagements réalisés, il convient de la clôturer et de la classer en zone Uc – Prés de la Clais destiné à l'habitation.

b) Ajustements des dispositions réglementaires de la zone Uc

Article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le sous-secteur Uc -Prés de la Clais, les constructions seront implantées sur au moins une des limites séparatives latérales et devront en cas de recul par rapport à cette limite latérale respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade en tout point donnant sur cette limite sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Article 9 relatif à l'emprise au sol

Il convient de préciser que pour le secteur Uc Prés de la Clais, l'emprise au sol sera de 50%.

Article 13 relatif à la réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Dans le sous-secteur Uc-Pré de la Clais, tout abattage d'arbres est interdit sauf s'il est rendu nécessaire pour l'implantation des constructions et après autorisation liée au permis de construire ou de déclaration préalable.

III INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Milieux naturels et biodiversité

Le territoire du Château d'Olonne est concerné par un patrimoine naturel :

- **Site Natura 2000 :**

- « Marais de Talmont et zones littorales entre les Sables d'Olonne et Jard-sur-Mer »

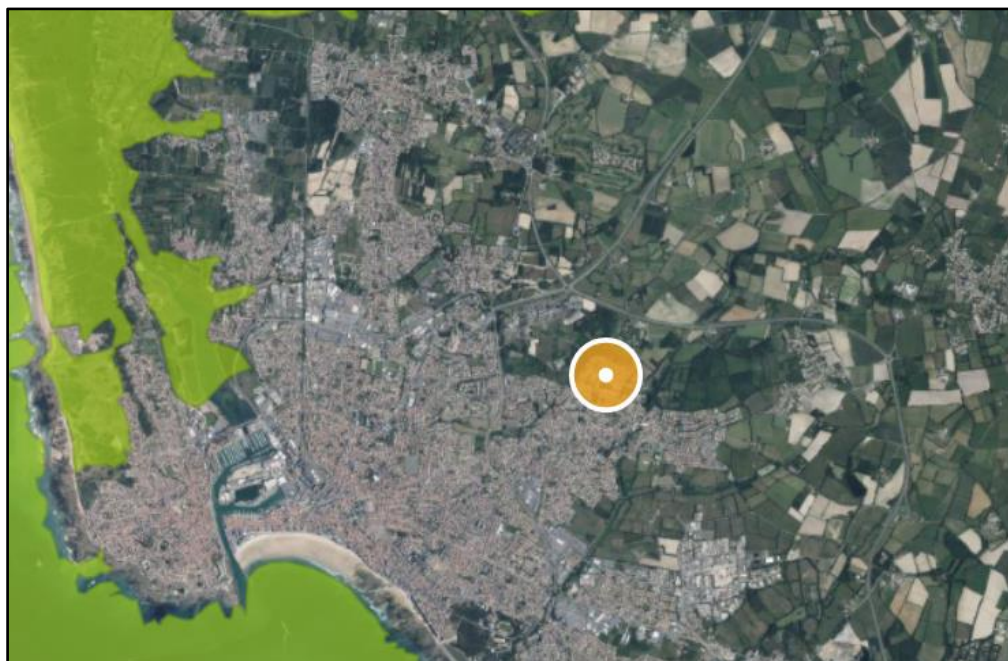
- **Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristiques (ZNIEFF) de type 1 :**

- « Falaises maritimes à rumex rupestris entre Port Bourgenay et les Sables d'Olonne » (n°5096-0001).

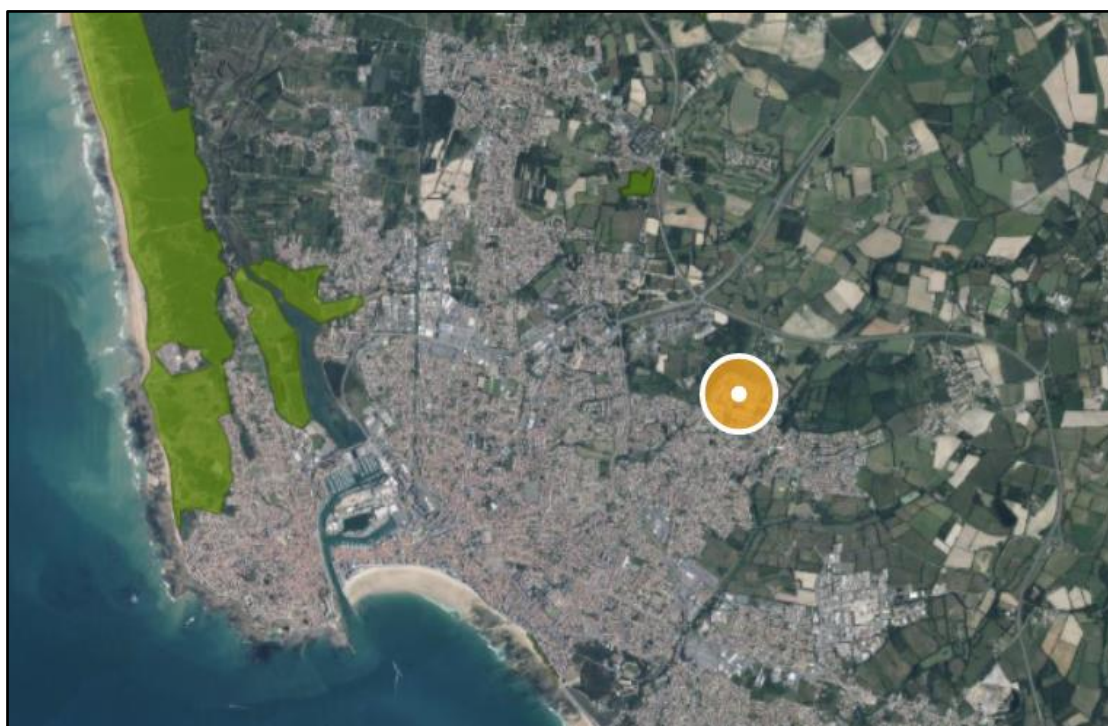
- **Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristiques (ZNIEFF) de type 2 :**

- « Bordure littorale au Nord de Bourgenay » (n°5096-0000).

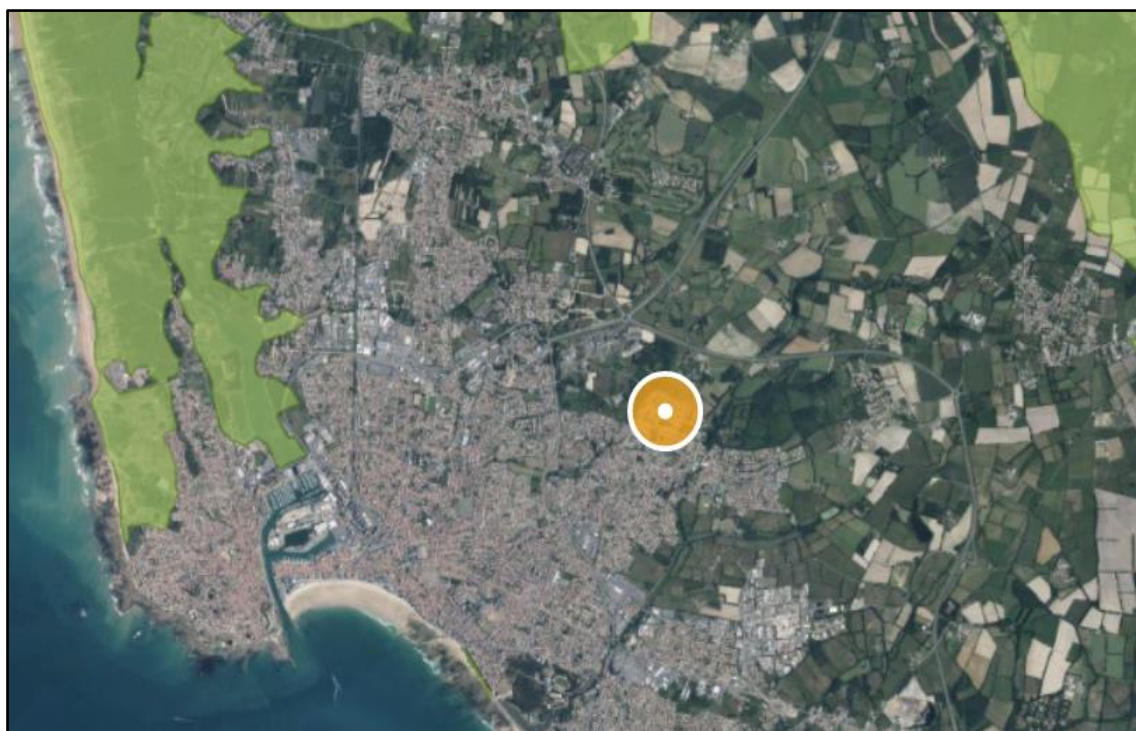
La carte ci-dessous repère le secteur du Château d'Olonne par la présente modification, vis-à-vis du site Natura 2000 (en vert) – (données Geoportail).



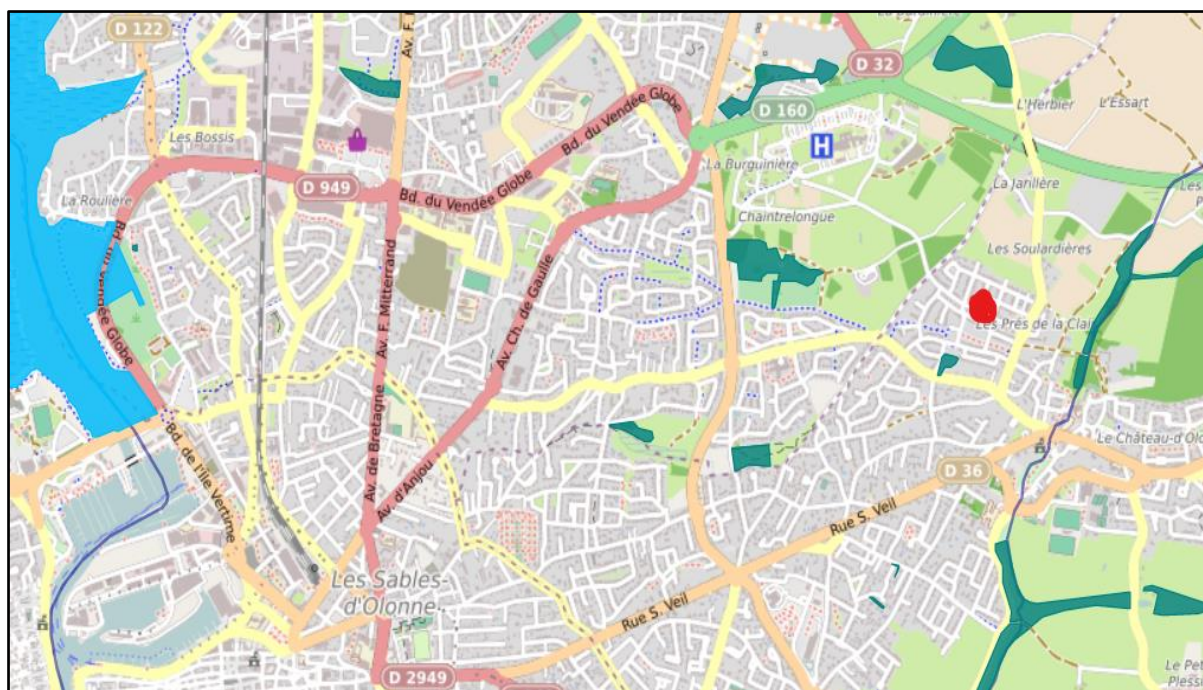
La carte ci-dessous repère le secteur du Château d'Olonne par la présente modification, vis-à-vis du site ZNIEFF type I (vert foncé)– (données Geoportail).



La carte ci-dessous repère le secteur du Château d'Olonne par la présente modification, vis-à-vis du site ZNIEFF type II (vert foncé)- (données Geoportail).



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



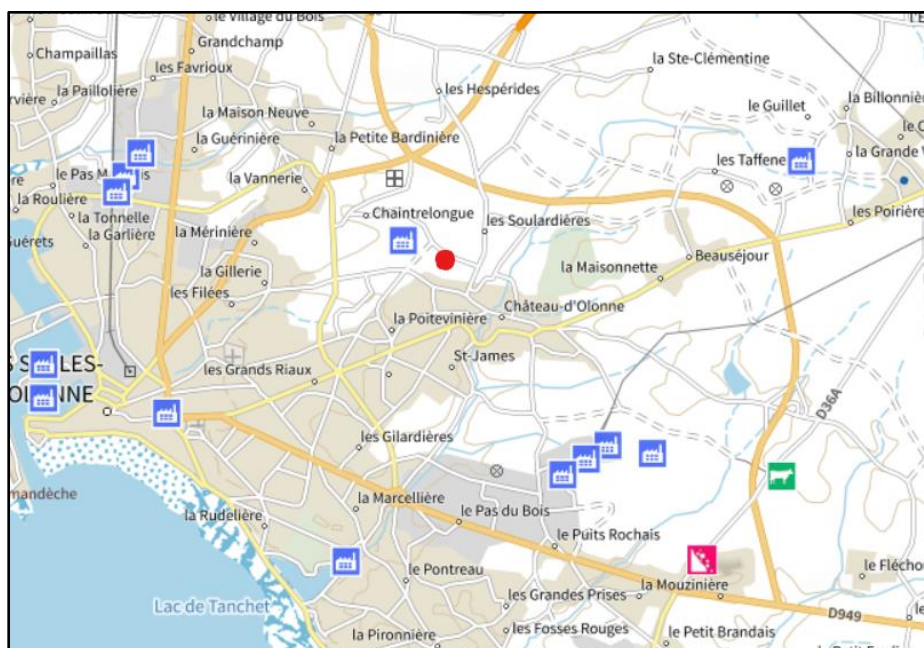
Les modifications envisagées n'ont aucune incidence sur les sites Natura 2000, ni sur les ZNIEFF, ni sur les zones humides.

2. Zones exposées aux risques naturels ou technologiques

En termes de risques naturels, le secteur du Château d'Olonne est surtout concerné par le risque d'érosion – (données PPRL approuvé le 30 mars 2016).



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



3. Zones à enjeux patrimoniaux

Le territoire du Château d'Olonne se situe dans l'unité paysagère de « la côte vendéenne », et de manière plus limitée dans l'unité paysagère du « bocage rétro-littoral ».

4. Parcs nationaux et régionaux

Le territoire du Château d'Olonne n'est pas concerné par un Parc National ou un Parc Régional.

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

Les objets de la modification simplifiée concernent une zone déjà urbanisée et éloignée 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 indirect 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 simplifiée du PLU du secteur du Château 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 zonage portant sur le périmètre de la ZAC actuellement classé en 1AUcpdc (zone à urbaniser) en Uc (zone d'habitat) et des ajustements du règlement écrit afin de prendre en compte certaines dispositions réglementaire de la ZAC.

Elle n'engendrera pas de nuisances et sera par conséquent sans incidence environnementale sur les différentes thématiques envisagées dans le PLU modifié.

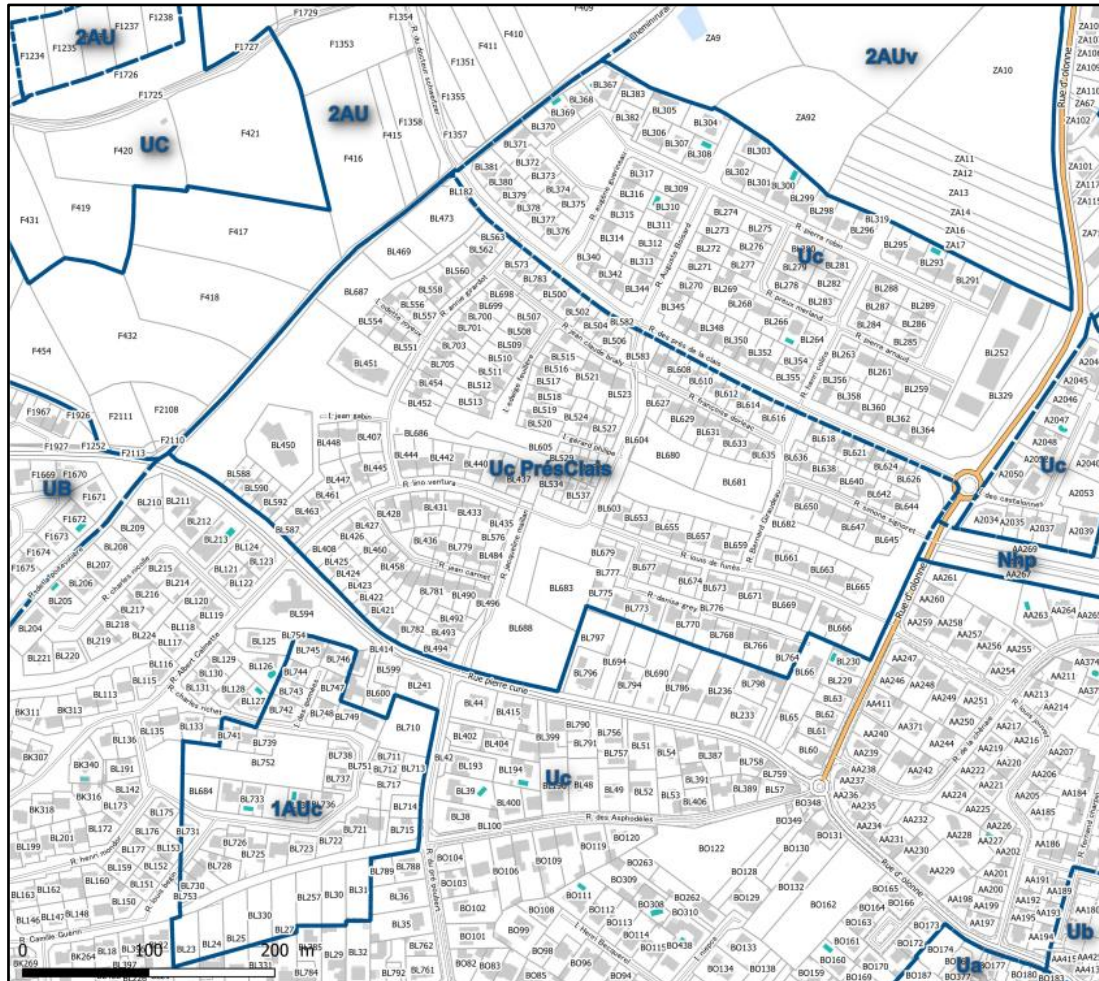
De même, il n'y a pas d'incidence sur le site Natura 2000.

Globalement, la modification apportée au PLU vise à préserver une cohérence urbaine du secteur suite à l'urbanisation de la ZAC des Prés de la Clais en y intégrant certaines dispositions réglementaires de la ZAC.

Elles sont donc cohérentes avec le principe de développement durable, sont sans incidence sur l'économie générale du document approuvé en 2008 et ne comportent aucune remise en cause du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Compte tenu de son contexte urbain, la présente modification n'a pas non plus d'incidence sur les corridors écologiques, ni sur les zones humides ou les boisements remarquables.

Document graphique APRES modification



2. Le règlement écrit

Titre II - Dispositions générales applicables aux zones urbaines

Avant modification	Après modification
La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Cette zone comprend les secteurs suivants (...) : Le secteur Uc concerne les secteurs d'habitation à plus faible densité de construction. Il se	La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Cette zone comprend les secteurs suivants (...) : Le secteur Uc concerne les secteurs d'habitation à plus faible densité de construction. Il se

décompose en plusieurs sous-secteurs :

- ✓ Les sous-secteurs **Uca, Ucb** autorisent des densités moindres (densité Uc > densité Uca > densité Ucb)
 - ✓ Le sous-secteur **Ucz** correspondant à la ZAC du « Hameau des Pins » : le plan identifiant les différents îlots cités dans le règlement est joint en annexe
 - ✓ Le sous-secteur **Uc Nina d'Asty** décomposé en trois :
 - ✓ Uc Nina d'Asty 1 : réservé aux habitations collectives et individuelles groupées, décomposé en trois autres secteurs : 1.1, 1.2, 1.3 se différenciant sur les règles de hauteurs et la Surface de Plancher (SdP) de ces secteurs.
 - ✓ Uc Nina d'Asty 2 : destiné à une zone de loisirs, d'équipement sportif, ainsi que les bâtiments liés à ces équipements.
 - ✓ Uc Nina d'Asty 3 : réservé aux espaces verts et places.
 - ✓ Le sous-secteur **Uc Pironnière** 2ème et 3ème tranche est caractérisé par une emprise en sol de plus faible densité afin de préserver le caractère arboré du quartier.
 - ✓ Le sous-secteur **Ucy** est réservé pour l'implantation de constructions à usage de centre de vacances et de loisirs
- (...)

décompose en plusieurs sous-secteurs :

- ✓ Les sous-secteurs **Uca, Ucb** autorisent des densités moindres (densité Uc > densité Uca > densité Ucb)
 - ✓ Le sous-secteur **Ucz** correspondant à la ZAC du « Hameau des Pins » : le plan identifiant les différents îlots cités dans le règlement est joint en annexe
 - ✓ Le sous-secteur **Uc Nina d'Asty** décomposé en trois :
 - ✓ Uc Nina d'Asty 1 : réservé aux habitations collectives et individuelles groupées, décomposé en trois autres secteurs : 1.1, 1.2, 1.3 se différenciant sur les règles de hauteurs et la Surface de Plancher (SdP) de ces secteurs.
 - ✓ Uc Nina d'Asty 2 : destiné à une zone de loisirs, d'équipement sportif, ainsi que les bâtiments liés à ces équipements.
 - ✓ Uc Nina d'Asty 3 : réservé aux espaces verts et places.
 - ✓ Le sous-secteur **Uc Pironnière** 2ème et 3ème tranche est caractérisé par une emprise en sol de plus faible densité afin de préserver le caractère arboré du quartier.
 - ✓ Le sous-secteur **Ucy** est réservé pour l'implantation de constructions à usage de centre de vacances et de loisirs.
 - ✓ Le sous-secteur **Uc Prés de la Clais** réservé aux habitations individuelles et collectives correspond à l'ancien périmètre de la ZAC des Prés de la Clais Sud
- (...)

Titre III - Dispositions générales applicables aux zones à urbaniser

Avant modification	Après modification
Les secteurs de type 1AU sont les suivants : Les secteurs 1AUb et 1AUc destinés à l'habitat avec des règles de densité et de hauteur différentes. Un sous-secteur 1AUca a été défini de manière à prendre en compte les caractéristiques urbaines de ce secteur situé en	Les secteurs de type 1AU sont les suivants : Les secteurs 1AUb et 1AUc destinés à l'habitat avec des règles de densité et de hauteur différentes. Un sous-secteur 1AUca a été défini de manière à prendre en compte les caractéristiques urbaines de ce secteur situé en

espace proche du rivage. Un deuxième sous-secteur 1AUcpdc est défini afin de prendre en compte les caractéristiques de la ZAC des Prés de la Clais Sud.	espace proche du rivage. Un deuxième sous-secteur 1AUcpdc est défini afin de prendre en compte les caractéristiques de la ZAC des Prés de la Clais Sud.
Le secteur 1AUd situé sur le site des Bourrelières est destiné à la réalisation d'un quartier mixte à vocation principale d'habitat.	Le secteur 1AUd situé sur le site des Bourrelières est destiné à la réalisation d'un quartier mixte à vocation principale d'habitat.
Le secteur 1AUzcv situé dans la ZAC du Centre Ville 3 est un secteur dense destiné principalement à l'habitat.	Le secteur 1AUzcv situé dans la ZAC du Centre Ville 3 est un secteur dense destiné principalement à l'habitat.
Le secteur 1AUe destiné à l'implantation de constructions à caractère industriel, artisanal, commercial ou de bureau. Le sous-secteur 1AUec est réservé aux activités commerciales, hôtelières, de bureau ou de services.	Le secteur 1AUe destiné à l'implantation de constructions à caractère industriel, artisanal, commercial ou de bureau. Le sous-secteur 1AUec est réservé aux activités commerciales, hôtelières, de bureau ou de services.
Le secteur 1AUt réservé aux équipements touristiques et de loisirs.	Le secteur 1AUt réservé aux équipements touristiques et de loisirs.
Le secteur 1AUh réservé aux complexes hôteliers ou para-hôteliers, ainsi que les équipements de loisirs les concernant.	Le secteur 1AUh réservé aux complexes hôteliers ou para-hôteliers, ainsi que les équipements de loisirs les concernant.
Le secteur 1AU s réservé à des équipements publics ou d'intérêt collectif à usage hospitalier, sportif, scolaire ou de loisirs.	Le secteur 1AU s réservé à des équipements publics ou d'intérêt collectif à usage hospitalier, sportif, scolaire ou de loisirs.
(...)	(...)

Zone Uc – Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Avant modification	Après modification
Les constructions devront être édifiées à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la façade donnant sur cette limite avec un recul minimal de 3 mètres.	Les constructions devront être édifiées à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la façade donnant sur cette limite avec un recul minimal de 3 mètres.
Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants:	Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants:
) si la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne dépasse pas 3,50 m par rapport au terrain naturel et que sa longueur totale sur une même limite séparative est inférieure à 25 m.) si la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne dépasse pas 5 m au faîtage par rapport au terrain naturel, lorsque celle-ci comporte un mur pignon et que la longueur totale du bâtiment sur	a) si la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne dépasse pas 3,50 m par rapport au terrain naturel et que sa longueur totale sur une même limite séparative est inférieure à 25 m. b) si la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne dépasse pas 5 m au faîtage par rapport au terrain naturel, lorsque celle-ci comporte un mur pignon et que la longueur totale du bâtiment sur une même

une même limite séparative est inférieure à 25 m. Le mur pignon est un mur extérieur dont les contours extérieurs épousent la forme des pentes d'un comble par opposition aux murs gouttereaux (dits murs de façade), situés sous les égouts des pans de toiture.

-) si le projet jouxte une construction existante d'une propriété riveraine de valeur ou en bon état, dans les limites de cette construction.
-) s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique
-) si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Cas particuliers :

Les constructions ne peuvent être édifiées en limites séparatives dans le sous-secteur **Uc Nina d'Asty 2**.

Dans le sous-secteur **Ucz**, l'implantation des constructions pourra se faire en limite séparative ou devra respecter un recul par rapport à ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout sans pouvoir être inférieure à 3m.

limite séparative est inférieure à 25 m. Le mur pignon est un mur extérieur dont les contours extérieurs épousent la forme des pentes d'un comble par opposition aux murs gouttereaux (dits murs de façade), situés sous les égouts des pans de toiture.

- c) si le projet jouxte une construction existante d'une propriété riveraine de valeur ou en bon état, dans les limites de cette construction.
- d) s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique
- e) si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Cas particuliers :

Les constructions ne peuvent être édifiées en limites séparatives dans le sous-secteur **Uc Nina d'Asty 2**.

Dans le sous-secteur **Ucz**, l'implantation des constructions pourra se faire en limite séparative ou devra respecter un recul par rapport à ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout sans pouvoir être inférieure à 3m.

Dans le sous-secteur **Uc Prés de la Clais**, les constructions seront implantées sur au moins une des limites séparatives latérales et devront en cas de recul par rapport à cette limite latérale respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade en tout point donnant sur cette limite sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Zone Uc - Article 9 - Emprise au sol des constructions

Avant modification	Après modification
L'emprise au sol maximale est fixée comme suit : Secteur Uc : 50% de la surface du terrain Secteur Uca : 40% de la surface du terrain Secteur Ucb : 30% de la surface du terrain Secteur Ucy : 20% de la surface du terrain Secteur Uc Nina d'Asty 1 : sans objet Secteur Uc Nina d'Asty 2 : 220 m² Secteur Uc Pironnière 2ème et 3ème tranche : 25% de la surface du terrain	L'emprise au sol maximale est fixée comme suit : Secteur Uc : 50% de la surface du terrain Secteur Uca : 40% de la surface du terrain Secteur Ucb : 30% de la surface du terrain Secteur Ucy : 20% de la surface du terrain Secteur Uc Nina d'Asty 1 : sans objet Secteur Uc Nina d'Asty 2 : 220 m² Secteur Uc Pironnière 2ème et 3ème tranche : 25% de la surface du terrain

Secteur Ucz : sans objet	Secteur Ucz : sans objet Secteur UC Prés de la Clais : 50% de la surface du terrain
---------------------------------	--

Zone Uc – Article 13 – Réalisation d’espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Avant modification	Après modification
(...) Dans les secteurs Uca, Ucb, Ucc et Uc Pironnière 2ème et 3ème tranche , tout abattage d'arbres est interdit sauf s'il est rendu nécessaire pour l'implantation des constructions et après autorisation liée au permis de construire. Dans ce cas, les arbres arrachés doivent être remplacés par un nombre équivalent d'arbres nouveaux à planter sur le fonds considéré. (...)	(...) Dans les secteurs Uca, Ucb, Ucc et Uc Pironnière 2ème et 3ème tranche, et Uc Prés de la Clais tout abattage d'arbres est interdit sauf s'il est rendu nécessaire pour l'implantation des constructions et après autorisation liée au permis de construire. Dans ce cas, les arbres arrachés doivent être remplacés par un nombre équivalent d'arbres nouveaux à planter sur le fonds considéré. (...)



Procédure de modification simplifiée n° 10

Plan Local d'Urbanisme du
secteur du Château d'Olonne

Bilan de la mise à disposition du
public

I LES PRINCIPES DE LA MISE A DISPOSITION

Le PLU du Château d'Olonne a été approuvé par délibération en date 27 février 2008, révisé le 24 février 2009, modifié le 27 avril 2011, le 29 mai 2012, le 26 février 2013, le 28 janvier 2014, le 23 février 2015, le 26 octobre 2015, le 23 avril 2018, mis en compatibilité le 10 décembre 2020 et modifié le 18 avril 2024.

Par délibération n°6 du 6 juin 2024, les Sables d'Olonne Agglomération a lancé une procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme du Château d'Olonne afin de modifier le zonage du périmètre de la ZAC des Prés de la Clais Sud afin d'anticiper la clôture de la ZAC et de procéder à des ajustements du règlement écrit.

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 Durable 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.

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 Château d'Olonne, avec mise à disposition du public.

La présente modification a pour objet :

- de modifier le zonage du périmètre de la ZAC des Prés de la Clais Sud,
- de procéder à des ajustements du règlement écrit et des pièces graphiques.

3. Les modalités de la mise à disposition

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

- La délibération prescrivant et fixant les modalités de la mise à disposition du public,
- Le rapport de présentation,
- Des plans de zonage avant et après modification,
- Un registre,
- L'avis de la MRAe dispensant le projet d'évaluation environnementale,

- Les avis des Personnes Publiques Associées reçus,
- L'avis de mise à disposition.

Les Sables d'Olonne Agglomération a fixé par délibération en date du 6 juin 2024, les modalités de la mise à disposition du dossier du projet de modification simplifiée :

- Mise à disposition du dossier et d'un registre permettant au public de formuler ses observations pendant toute la durée de la mise à disposition au siège des Sables d'Olonne Agglomération – Hôtel de Ville des Sables d'Olonne 21 Place du Poilu de France 85100 Les Sables d'Olonne et à la mairie annexe du Château d'Olonne – Rue Séraphin Buton 85180 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.

II 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 3 octobre 2024 pour la parution dans Ouest-France et dans le Journal des Sables, soit 8 jours au moins avant la tenue de la mise à disposition.

L'avis de mise à disposition a également été mis en ligne sur le site internet des Sables d'Olonne Agglomération, et le dossier était consultable dès le 14 octobre 2024, et ce pendant toute la durée de la mise à disposition à l'adresse suivante :

<https://www.isoagglo.fr/vivreauxolannes/dechets-environnement-habitat-urbanisme/urbanisme/plu/>

Et également sur le site internet de la Ville des Sables d'Olonne, et le dossier était consultable dès le 14 octobre 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/16053-plan-local-d-urbanisme-le-chateau-d-olonne.html>

Préalablement à la procédure de mise à disposition du public, et ce pendant toute la durée de la mise à disposition, l'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 du Château d'Olonne.

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 aux PPA ou organismes suivants :

- Monsieur Le Préfet de Vendée
- Monsieur Le Sous-Préfet de Vendée
- Monsieur le Directeur de Direction des Territoires et de la Mer de la Roche sur Yon
- Monsieur le Directeur de Direction 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
- Monsieur le Directeur de la Direction Régional 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 de Métiers et de l'Artisanat
- Monsieur le Président de la Section Régionale de la Conchyliculture des Pays de la Loire
- Monsieur le Président du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération
- Monsieur le Président du Syndicat Mixte Vendée Cœur Océan
- Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays des Achards
- Monsieur le Président de la Communauté de Communes Vendée Grand Littoral
- Monsieur le Maire de l'Ile d'Olonne
- Monsieur le Maire de Sainte Foy
- Monsieur le Maire de Saint Mathurin
- Monsieur le Maire de Vairé
- 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

3. Le registre de la mise à disposition

Par délibération n°6 du 6 juin 2024, 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 afin que toute personne puisse y consigner ses observations.

4. La création d'une adresse mail électronique

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

5. 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 14 octobre au vendredi 15 novembre 2024, conformément aux modalités fixées par délibération du Conseil Communautaire en date du 6 juin 2024.

III LA PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS EMISES AU COURS DE LA MISE A DISPOSITION

1. Les observations et avis des personnes publiques associées

Suite à la notification du dossier des modification simplifiée aux PPA, les avis suivants ont été émis :

- Avis en date du 12 septembre 2024 de Monsieur le Président du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération : pas d'observation.
- Avis en date du 18 septembre 2024 de Monsieur le Maire de l'Île d'Olonne : avis favorable.
- Avis en date du 18 septembre 2024 de Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat : avis favorable.
- Avis en date du 14 octobre 2024 de Monsieur le Président du Département : pas d'observation.

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

Dans le cadre de la mise à disposition, aucune remarque n'a été formulée.

IV CONCLUSION

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