



les Sables  
d'Olonne...

AGGLOMÉRATION

Procédure de modification  
simplifiée n° 6

Plan Local d'Urbanisme du  
secteur des Sables d'Olonne

Bilan de la mise à disposition du  
public

# I LES PRINCIPES DE LA MISE A DISPOSITION

Le PLU des Sables d'Olonne a été approuvé par délibération en date 12 décembre 2011, modifié le 10 février 2014, le 17 février 2015, le 6 juillet 20023 et le 18 avril 2024.

Par délibération n° 13 du 21 décembre 2023, les Sables d'Olonne Agglomération a lancé une procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme des Sables d'Olonne afin de modifier le zonage dans le secteur de la Chaume pour permettre l'installation de professionnels de santé et de procéder à des ajustements du règlement écrit.

## . Le cadre règlementaire

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.

## . 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 des Sables d'Olonne, avec mise à disposition du public.

La présente modification a pour objet :

- de modifier le zonage dans le secteur de la Chaume,
- de procéder à des ajustements du règlement écrit.

## . 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 21 décembre 2023, 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.
- 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

### . 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 10 octobre 2024 dans le Journal des Sables et en date du 11 octobre 2024 pour la parution dans Ouest-France, 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 21 octobre 2024, et ce pendant toute la durée de la mise à disposition à l'adresse suivante :

<https://www.isoagglo.fr/vivreauxolonne/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 21 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.

## **. 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

## **. Le registre de la mise à disposition**

Par délibération n°13 du 21 décembre 2023, 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.

## **. 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@lsoagglo.fr](mailto:modification.plu@lsoagglo.fr)

## **. 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 21 octobre au vendredi 22 novembre 2024, conformément aux modalités fixées par délibération du Conseil Communautaire en date du 21 décembre 2023.

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

## **. 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 2 août 2024 de Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat : avis favorable.
- Avis en date du 30 juillet 2024 de de Monsieur le Maire de Grosbreuil : pas d'observation.
- Avis en date du 9 septembre 2024 de Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat : avis favorable.
- 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 13 septembre 2024 de Monsieur le Président du Département : pas d'observation.
- Avis en date du 18 septembre 2024 de Monsieur le Maire de l'Île d'Olonne : avis favorable.

- . 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 des Sables d'Olonne ne nécessitent pas d'adaptations du projet de modification simplifiée porté à la connaissance du public.



les Sables  
d'Olonne...

AGGLOMÉRATION

Procédure de modification  
simplifiée n°6

Plan Local d'Urbanisme des  
Sables d'Olonne

Rapport de présentation

## Table des matières

### Table des matières

|      |   |    |
|------|---|----|
| I.   | CONTEXTE GÉNÉRAL .....  | 3  |
| 1.   | Situation administrative .....  | 3  |
| 2.   | Evolution du PLU des Sables d’Olonne .....  | 3  |
| 4.   | Justification du choix de la procédure .....  | 4  |
| 5.   | Déroulement de procédure de modification.....   | 5  |
| II.  | LES PIÈCES MODIFIÉES DANS LA MODIFICATION .....   | 6  |
| 1.   | Présentation de la modification.....  | 6  |
| 2.   | Le zonage .....   | 7  |
| 3.   | Ajustements des dispositions du règlement écrit .....                                   | 7  |
| a.   | Modifications des dispositions applicables à la zone UT.....                            | 7  |
| b.   | Autres ajustements des dispositions générales du règlement.....                         | 8  |
| III. | INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L’ENVIRONNEMENT .....                      | 9  |
| 1.   | Zones naturelles protégées.....   | 9  |
| 2.   | Zones exposées aux risques naturels ou technologiques.....                              | 11 |
| 3.   | Zones à enjeux patrimoniaux.....  | 12 |
| 4.   | Parcs nationaux et régionaux .....  | 12 |
| IV.  | APPRÉCIATION DES INCIDENCES DU DOCUMENT SUR L’ENVIRONNEMENT ET<br>LA SANTÉ HUMAINE..... | 12 |
| V.   | PORTÉE DE LA MODIFICATION.....  | 13 |
| 1.   | Le zonage .....   | 13 |
| 2.   | Le règlement écrit .....  | 14 |
| VI.  | AVIS DE LA MRAE .....   | 16 |
|      | .....   | 16 |

# 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 18 avril 2024 et par le Programme Local d'Habitat (PLH) 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 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 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 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, le 17 février 2015, le 6 juillet 2023 et le 18 avril 2024.

## 3. Objet de la modification n°6 du PLU des Sables d'Olonne

Les Sables d'Olonne Agglomération a décidé par délibération n° 13 du 21 décembre 2023, de lancer une procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme des Sables d'Olonne afin de modifier le zonage en vue d'accueillir des activités médicales et paramédicales dans le secteur des Sauniers 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 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 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 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.132-7et 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 ;

### Approbaton 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'approbaton au Préfet ; publication par affichage de la délibération pendant un mois au siège de l'EPCI compétent et à la 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

La présente modification vise à modifier le zonage dans le secteur des Sauniers afin de permettre l'accueil d'activités médicales et paramédicales et de procéder à des ajustements du règlement écrit.

### 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 mobilisées pour satisfaire la demande des Sablais et des habitants de l'agglomération.

La Ville et l'Agglomération des Sables d'Olonne continuent à concourir à l'attractivité médicale du territoire en s'engageant auprès des différents acteurs de santé publique et souhaite 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 professions 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.

Aujourd'hui, pour faire face à la demande, et pour assurer une couverture de l'ensemble du territoire en matière de santé, mais également pour faciliter l'accès aux soins des habitants, il semble opportun de prévoir la possibilité pour les professionnels de santé de s'installer au sein des quartiers.

Il est donc envisagé de construire une maison médicale dans le secteur de la Chaume afin d'accueillir principalement des médecins généralistes. Le projet prévoit la construction d'un bâtiment en RdC, d'une surface d'environ 600 m<sup>2</sup> (surface qui restera à définir précisément) pour faciliter l'accès à tous les usagers. Ce futur bâtiment répondra aux normes en vigueur en matière notamment d'accessibilité répondant ainsi aux spécificités d'accueil du public. La maison médicale sera organisée en 3 espaces regroupant chacun plusieurs salles de consultations pour les médecins et pour les assistants médicaux et/ou internes, une salle pour les urgences et une salle d'attente. Il est également prévu la création d'un pôle secrétariat, des sanitaires, des locaux techniques et salles de réunion. Il est également proposé de mutualiser le stationnement avec la salle de sports voisine.

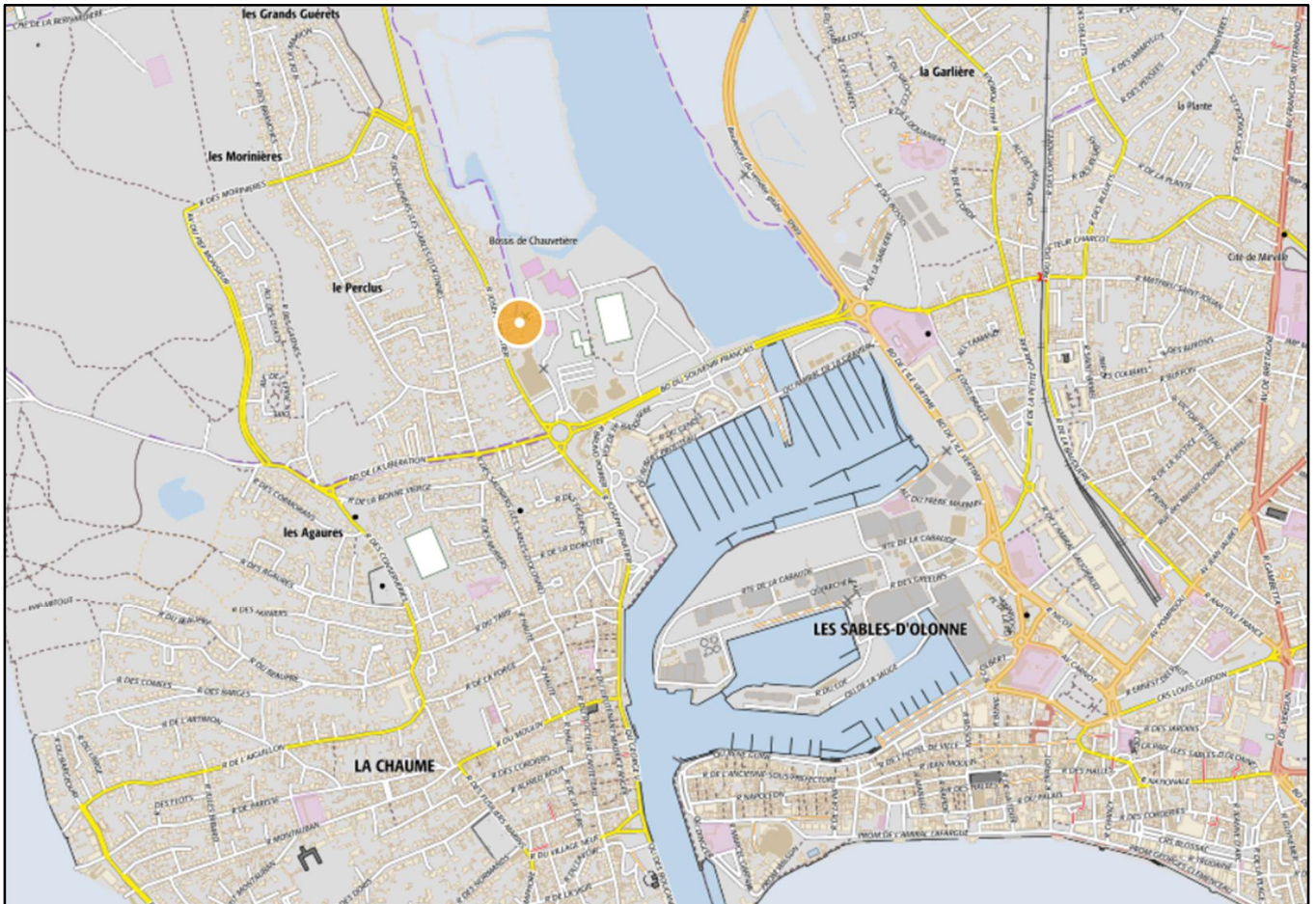
La Ville des Sables d'Olonne dispose d'un foncier dans le secteur des Sauniers qui pourrait accueillir de nouvelles activités médicales et paramédicales. Ce secteur est inscrit en zone UTd au Plan Local d'Urbanisme. Cette zone comprend des terrains équipés réservés par le PLU pour des aménagements spécifiques à destination d'équipements à vocation de loisirs, culture, sports ou tourisme.

Afin de créer un secteur médical de proximité, il est donc proposé de créer un sous-secteur destiné aux activités médicales et paramédicales (Utm) dans le secteur des Sauniers.

Il est également profité de cette modification pour apporter des ajustements règlementaires au PLU des Sables d'Olonne.

## 2. Le zonage

La réalisation de ce projet nécessite de modifier le zonage des parcelles BM n° 90, 92, 138 et une partie de la parcelle BM n° 140, pour une surface d'environ 2 750 m<sup>2</sup>, actuellement en secteur UTd afin de les classer en secteur UTm.



## 3. Ajustements des dispositions du règlement écrit

### a. Modifications des dispositions applicables à la zone UT

Afin de prendre en compte la création d'un zonage UTm, il est nécessaire de modifier les dispositions générales applicables à la zone UT afin d'intégrer le sous-secteur UTm.

Les autres dispositions du secteur Ut ne sont pas modifiées.

## **b. Autres ajustements des dispositions générales du règlement**

### **Précisions sur la notion de « comble »**

L'article 5 des dispositions générales intègre la notion de combles et précisent que ces espaces ne pourront être aménagés en logement indépendant de l'étage inférieur. Après plusieurs années de mise en place de cette règle, il s'avère que les logements intégrant un étage en comble ne trouvent pas de clientèle sur le marché de l'immobilier. Il est ainsi proposé de modifier le règlement afin de permettre la création de logement indépendant en combles et qui pourra permettre de créer des logements supplémentaires sans consommation de surface complémentaire.

### **Précisions sur l'article 11 des zones UA et UB « Aspect extérieur des constructions et des clôtures »**

L'article 11 des zones UA et UB stipule que les opérations de logement doivent prévoir des surfaces privatives extérieures, notamment terrasse, loggia. Considérant la modification de l'article 5 des dispositions générales, il est précisé que cette règle ne s'appliquera pas pour les logements en combles.

### III. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 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 »

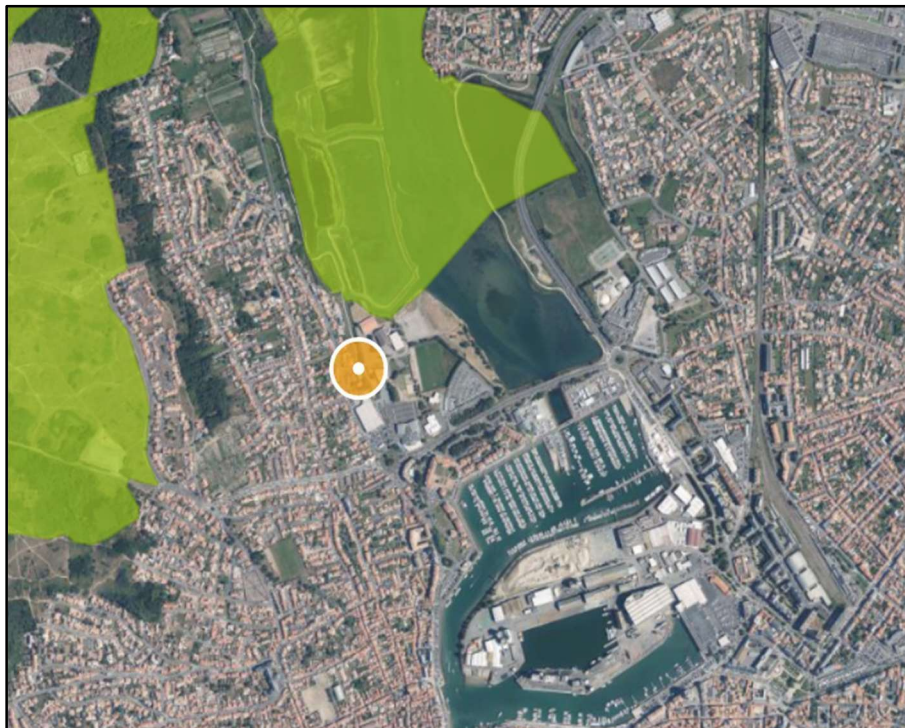
**Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1**

- « Forêt et dunes de la vieille garenne à la Paracou »

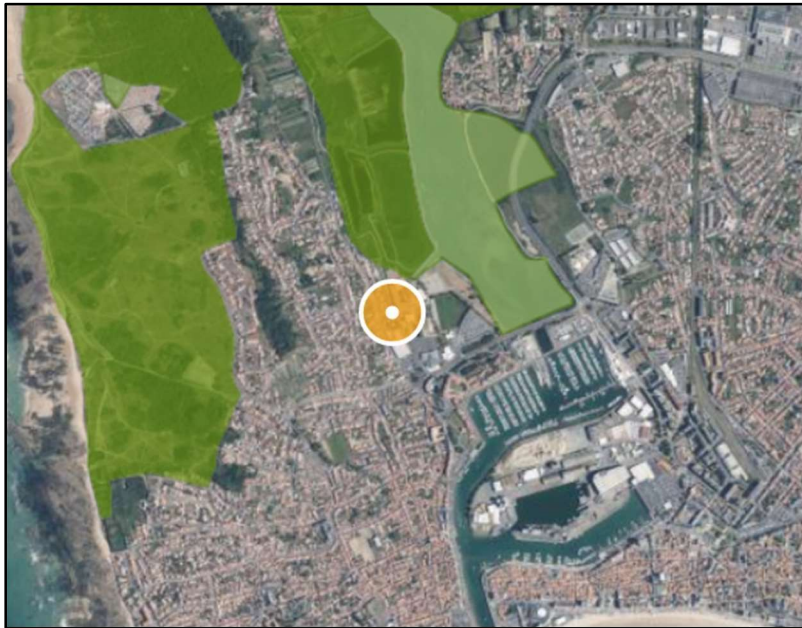
**Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2**

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

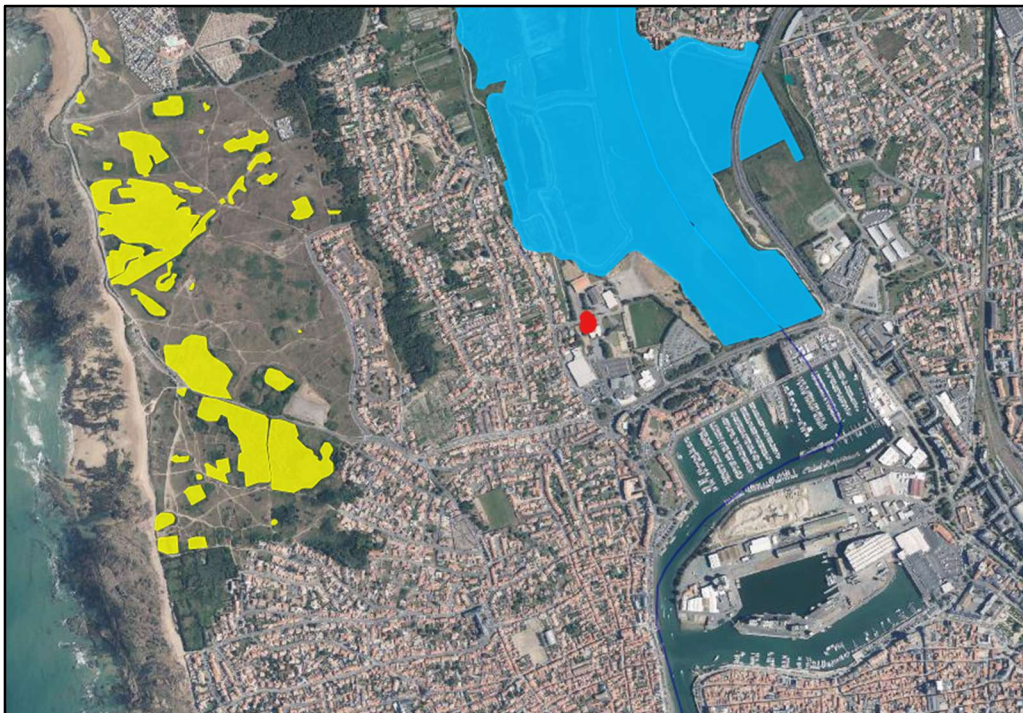
La carte ci-dessous repère le secteur des Sables d'Olonne concerné par la modification vis-à-vis des sites Natura 2000 (en jaune) – (données Geoportail).



La carte ci-dessous repère le secteur des Sables d'Olonne vis-à-vis des sites ZNIEFF type I (vert foncé) et ZNIEFF type II (vert foncé) – (données Geoportail).



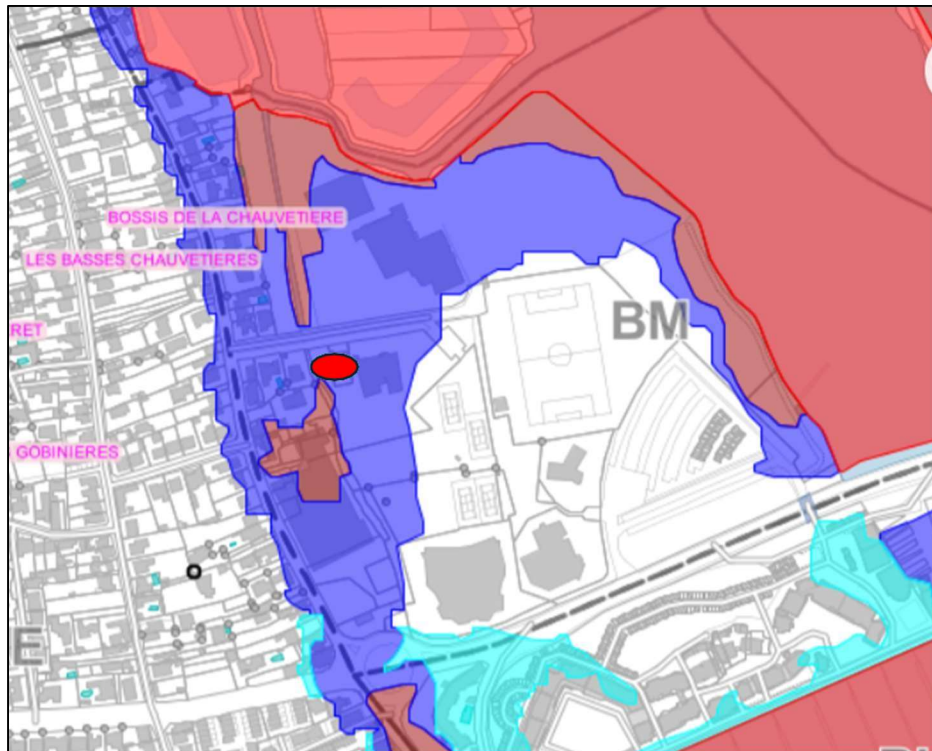
La carte ci-dessous représente les zones humides du secteur des Sables d'Olonne (en jaune : les zones humides « dunaires », en bleu : les zones humides « marais ») - (données SAGE par le Syndicat Mixte Auzance – Vertonne).



**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 des Sauniers est 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)..

La Cour Administrative d'Appel de Nantes, dans un arrêt du 1<sup>er</sup> juin 2022, a annulé la délibération approuvant l'AVAP.

### **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**

Les objets de la modification simplifiée concernent des zones déjà urbanisées (U) et sont éloignées 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.

Le secteur est concerné par le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL), et notamment l'aléa submersion/inondation. Le projet se situe en zone B0 (secteur urbanisé ou d'urbanisation future/hors centre ancien dense présentant un aléa faible à moyen) où les constructions nouvelles sont autorisées en respectant une cote 1er plancher. En l'espèce, cette cote est de 4,00 m (cote de référence « 2100 »). Le projet, pour être autorisé, devra donc respecter les dispositions réglementaires du PPRL en vigueur.

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 des Sables d'Olonne de par sa nature n'a pas d'incidence sur l'environnement au sens large.

Cette modification comprend la modification du règlement graphique en modifiant le zonage (UTd en UTm) et des ajustements réglementaires. 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.

Cette modification est donc cohérente avec le principe de développement durable, est sans incidence sur l'économie générale du document approuvé en 2011 et ne comporte 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.

## V. PORTEE DE LA MODIFICATION

### 1. Le zonage

Avant



## Après



## 2. Le règlement écrit

### Dispositions générales - Article 5 « Combles »

| Avant modification   | Après modification  |
|--|---|
| <p>Il s'agit de la superstructure d'un bâtiment qui comprend la charpente et la couverture . Ils ne doivent pas constituer un niveau de façade supplémentaire, ni en donner l'apparence. Ils peuvent être aménagés sur un seul niveau en pièces habitables dépendantes du niveau inférieur et non en logement indépendant. Le volume des combles et la surface de plancher sous combles doivent être significativement inférieurs par rapport au dernier niveau de la façade. Le volume doit présenter un retrait significatif par rapport à chaque façade et les cas échéant les pignons.</p> | <p>Il s'agit de la superstructure d'un bâtiment qui comprend la charpente et la couverture. Ils ne doivent pas constituer un niveau de façade supplémentaire, ni en donner l'apparence. Ils peuvent être aménagés sur un seul niveau en pièces habitables dépendantes du niveau inférieur <b>et non ou</b> en logement indépendant. Le volume des combles et la surface de plancher sous combles doivent être significativement inférieurs (70%) par rapport au dernier niveau de la façade. Le volume doit présenter un retrait significatif par rapport à chaque façade et les cas échéant les pignons.</p> |

## Zones UA – UB - Article 11 – Aspect extérieur des constructions et des clôtures

| Avant modification   | Après modification  |
|--|---|
| (...) Les opérations de logements devront prévoir au moins un espace privatif (balcon, loggia, terrasse accessible ou jardin) par logement, sauf impossibilité technique ou architecturale. Cet espace devra être de taille suffisante afin de permettre un usage familial et convivial. | (...) Les opérations de logements devront prévoir au moins un espace privatif (balcon, loggia, terrasse accessible ou jardin) par logement, sauf impossibilité technique ou architecturale. Cet espace devra être de taille suffisante afin de permettre un usage familial et convivial. <b>Cette règle ne s'applique pas pour les logements créés en comble.</b> |

## Chapitre 6 : Dispositions applicables à la zone UT

| Avant modification   | Après modification  |
|--|---|
| <p><b>La zone UT</b> comprend des terrains équipés réservés par le PLU pour des aménagements spécifiques. Elle est divisée en 7 secteurs :</p> <p><b>Secteur UTc</b> destiné à l'activité commerciale.</p> <p><b>Secteur Utd</b> à destination d'équipements à vocation de loisirs, culture, sports outourisme. Il concerne le secteur des Sauniers e t le site de l'abbaye Sainte Croix.</p> <p><b>Secteurs UTe</b> à destination d'équipements sportifs ou de loisirs, d'hébergement hôtelier ou para hôtelier ainsi que d'activités commerciales : secteur de la Rudelière et secteur du Tanchet.</p> <p><b>Secteurs UTF</b> à destination d'équipements à vocation d'éducation, de formation ou de sport. Il concerne les secteurs du Collège du Centre, du lycée Savary de Mauléon et du Collège de Bourgenay.</p> <p><b>Secteurs UTh</b> à destination d'hébergement hôtelier, résidence de tourisme ou équipement de loisirs pouvant être accompagnés de commerces. Il comprend deux sites à la Rudelière.</p> <p><b>Secteurs UTs</b> à destination d'équipements sportifs, socio -culturels ou de loisirs. Il comprend l'espace Audubon, le parc des Sports de la Rudelière, l'Institut Sports Océan au niveau du lac de Tanchet, la piscine du remblai et un espace situé quai Dingler.</p> <p><b>Secteur UTr</b> à destination d'équipements à vocation cultuel, culturel, social ou associatif. Il comprend le site rue du Petit Montauban.</p> | <p><b>La zone UT</b> comprend des terrains équipés réservés par le PLU pour des aménagements spécifiques. Elle est divisée en 7 secteurs :</p> <p><b>Secteur UTc</b> destiné à l'activité commerciale.</p> <p><b>Secteur Utd</b> à destination d'équipements à vocation de loisirs, culture, sports outourisme. Il concerne le secteur des Sauniers e t le site de l'abbaye Sainte Croix.</p> <p><b>Secteurs UTe</b> à destination d'équipements sportifs ou de loisirs, d'hébergement hôtelier ou para hôtelier ainsi que d'activités commerciales : secteur de la Rudelière et secteur du Tanchet.</p> <p><b>Secteurs UTF</b> à destination d'équipements à vocation d'éducation, de formation ou de sport. Il concerne les secteurs du Collège du Centre, du lycée Savary de Mauléon et du Collège de Bourgenay.</p> <p><b>Secteurs UTh</b> à destination d'hébergement hôtelier, résidence de tourisme ou équipement de loisirs pouvant être accompagnés de commerces. Il comprend deux sites à la Rudelière.</p> <p><b>Secteurs UTm</b> destines à l'activité médicale et/ou paramédicale dans le secteur des Sauniers.</p> <p><b>Secteurs UTs</b> à destination d'équipements sportifs, socio -culturels ou de loisirs. Il comprend l'espace Audubon, le parc des Sports de la Rudelière, l'Institut Sports Océan au niveau du lac de Tanchet, la piscine du remblai et un espace situé quai Dingler.</p> <p><b>Secteur UTr</b> à destination d'équipements à vocation cultuel, culturel, social ou associatif. Il comprend le site rue du Petit Montauban.</p> |

## VI. 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°6 du plan local d'urbanisme  
des Sables d'Olonne (85)**

n° MRAe : PDL-2024-7962

Au regard du dossier reçu le 13 juin 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 14 août 2024

Pour la MRAe Pays de la Loire,

le président

Daniel FAUVRE

Information en date du 14 août 2024  
Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire