



les Sables
d'Olonne...

AGGLOMÉRATION

Procédure de modification
simplifiée n°4.12

Plan Local d'Urbanisme
d'Olonne sur Mer

Rapport de présentation

Table des matières

I. CONTEXTE GÉNÉRAL.....	3
1 Situation administrative.....	3
2 Evolution du PLU d’Olonne sur Mer.....	3
3 Objet de la modification n°4.12.....	3
4 Justification du choix de la procédure.....	4
5 Déroulement de procédure de modification.....	5
II LES PIÈCES MODIFIÉES DU PLU DANS LA MODIFICATION N°4.12 DU PLU D’OLONNE SUR MER.....	6
1 Augmentation du taux de logements sociaux.....	6
1.1 Contexte.....	6
1.2 Modifications apportées au règlement.....	7
1.3 Justification que ces règles doivent permettre de tendre vers un objectif de 45% de logements sociaux dans la production nouvelle en résidence principale.....	8
2 Modification de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation des « Granges ».....	9
3 Ajustements des dispositions du règlement écrit et des pièces graphiques.....	9
3.1 Dispositions générales.....	9
3.2 Occupations et utilisations du sol en zone Uezc.....	9
3.3 Règles applicables aux reliquats bâtis en cas de division	10
3.4 Uniformisation du mode de calcul des stationnements – article 12.....	10
3.5 Définition de la notion d’espaces verts dans les dispositions générales et précision sur la notion d’espaces verts de pleine terre - article 13.....	10
3.6 Ajout de dispositions réglementaires de la zone Naco.....	10
3.7 Création d’un sous zonage pour une partie de la zone 1AUE du secteur de Port Olona....	10
III INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°4.12 DU PLU SUR L’ENVIRONNEMENT.....	11
1 Zones naturelles protégées.....	11
2 Zones humides.....	13
.....	13
3 Zones exposées aux risques naturels ou technologiques.....	14
.....	14
4 Zones à enjeux patrimoniaux.....	15
5 Parcs rationaux et régionaux.....	15
IV APPRÉCIATION DES INCIDENCES DU DOCUMENT SUR L’ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE.....	15
V PORTÉE DE LA MODIFICATION.....	16
1 Zonage.....	16
1.1 Orientation d’Aménagement et de Programmation « Les Granges ».....	16
1.2 Création du sous-secteur 1AUEpo.....	17
2 Règlement écrit.....	17
VI Annexe 1.....	25

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. Le Programme Local d'Habitat (PLH) a été arrêté par délibération en date du 30 mars 2023.

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

2 Evolution du PLU d'Olonne sur Mer

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

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

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

3 Objet de la modification n°4.12

Les Sables d'Olonne Agglomération a décidé par délibération n° 26 du 16 décembre 2021, de lancer une procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme d'Olonne sur Mer afin de faire évoluer le taux de logements sociaux et de procéder à des ajustements du règlement écrit et du plan graphique.

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 Déroutement 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.132-7 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 ;
- **Déroutement 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 PIÈCES MODIFIÉES DU PLU DANS LA MODIFICATION N°4.12 DU PLU D'OLONNE SUR MER

La présente modification vise à faire évoluer :

- le taux de logements sociaux conformément aux engagements pris dans le cadre du programme local de l'habitat (PLH) approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 27 septembre 2023,
- de procéder à des ajustements du règlement écrit et des pièces graphiques.

1 Augmentation du taux de logements sociaux

1.1 Contexte

Depuis, le 1er janvier 2019, la commune nouvelle des Sables d'Olonne est entrée dans le dispositif de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), qui impose un taux de 25 % de logements sociaux.

La ville des Sables d'Olonne n'a pas attendu d'être soumise à ce dispositif pour faire de l'habitat l'une de ces priorités et mène depuis plusieurs années des actions visant à développer le logement abordable, dont le logement social sur son territoire. Ainsi les 3 PLU en vigueur intègrent des obligations en matière de production de logements sociaux dont celui de la ville des Sables d'Olonne, objet de la présente modification simplifiée.

Cependant, il apparaît que les dispositions inscrites dans les 3 documents d'urbanisme en vigueur de la ville des Sables d'Olonne en matière de logement social sont insuffisantes pour répondre aux besoins en logements sociaux sur le territoire et assurer le rattrapage au titre de la loi SRU compatible avec le maintien de la mixité sociale. Témoigne l'insuffisance de cette catégorie de logement, la tension sur le logement social qui est très importante avec environ 9 demandes pour un logement attribué.

Au dernier état contradictoire au 1^{er} janvier 2022, le taux de logements sociaux sur la ville des Sables d'Olonne est de 9.14 %, malgré les efforts engagés ces dernières années par la commune pour produire du logement et les dispositions inscrites dans les 3 Plans Locaux d'Urbanisme en vigueur sur son territoire.

Au vu de ces éléments et de la tension sur le marché de l'immobilier, l'agglomération, en concertation avec l'ensemble des communes du territoire, affiche la volonté de faire une plus grande place aux logements abordables intégrant d'une part le logement locatif social et d'autre part l'accession maîtrisée, y compris en accession sociale. Cette plus grande mixité sociale et diversité de l'offre de logements doivent être entendues comme un vecteur pour favoriser le parcours résidentiel des ménages sur le territoire et permettre aux jeunes ménages et aux actifs de se maintenir sur le territoire. Ce logement abordable permet également de garantir une production de logement en résidence principale sur le territoire.

Ainsi, le PLH, approuvé au conseil communautaire du 27 septembre 2023 retient pour la Ville des Sables d'Olonne soumise aux obligations SRU, un scénario de 50 % de production annuelle de résidences principales dédiées d'une part au logement locatif social et d'autre part au Bail Réel

Solidaire, soit ainsi une production moyenne d'environ 150 logements par an sur la durée du PLH (2023/2028).

Le document d'orientation du PLH précise que l'atteinte de ces objectifs s'appuiera sur les leviers d'intervention du PLUi dont l'approbation interviendra courant 2024. Dans l'attente de cette approbation, le PLH acte que l'évolution des documents d'urbanisme en vigueur devra permettre une augmentation très significative la part des logements sociaux sur la ville des Sables d'Olonne.

En accord avec la législation, l'agglomération des Sables d'Olonne souhaite que cette production de logements sociaux puisse répondre à un large panel de publics et en particulier les ménages modestes et très modestes et surtout répondre aux besoins des jeunes, des familles et des actifs du territoire.

Au regard du prix de marché de l'immobilier sur l'agglomération et en particulier sur la ville des Sables d'Olonne, il est apparu nécessaire de diversifier les différents segments de l'immobilier, certains ménages au-dessus des plafonds des logements sociaux classiques (PLUS) ne pouvant prétendre à un logement sur le territoire. Ainsi le projet de PLH prévoit de développer sur le territoire une offre en locatif social intermédiaire (PLS), en accession abordable (BRS, PSLA) et en accession maîtrisée (prix inférieur au prix du marché libre).

Ainsi d'un point de vue qualitatif, le PLH intègre une programmation diversifiée visant à produire 70 % de la programmation en type PLAI et PLUS et 30 % en PLS et en BRS.

Sans attendre l'approbation du PLH, l'agglomération des Sables d'Olonne, en concertation avec la ville des Sables d'Olonne, a décidé d'engager des modifications simplifiées par délibération en date du 16 décembre 2021 afin de faire évoluer très significativement le taux de logements sociaux imposés aux futurs projets et harmoniser les règles entre les 3 plans locaux d'urbanisme.

1.2 Modifications apportées au règlement

Ainsi, dans le cadre des procédures de modifications simplifiées des 3 PLU en vigueur de la ville des Sables d'Olonne et en compatibilité avec le PLH arrêté en date du 30 mars 2023, il est proposé d'intégrer les dispositions suivantes pour le logement social dans les 3 PLU en vigueur, dont celui de la ville d'Olonne sur Mer, objet de la présente modification :

Dans les secteurs U et 1AU du PLU en vigueur :

- Pour **les opérations de 3 à 5 logements**, obligation de réaliser au minimum 1 logement en locatif social ou en accession sociale de type BRS .
- Pour **les opérations de 6 à 8 logements**, obligation de réaliser au minimum 2 logements en locatif social ou en accession sociale de type BRS .
- Pour **les opérations d'au moins 9 logements**, obligation de réaliser à minima 45 % de logements en locatif social ou en accession sociale de type BRS dont :
 - A minima 70 % seront à usage de logements locatif social de type PLUS ou PLAI,
 - au maximum 30 % à usage de logement locatif social de type PLS ou de logement en accession abordable de type BRS.

De plus, il sera précisé que, dans le cas où les pourcentages minimum fixés ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le nombre de logements à réaliser sera :

- le nombre entier immédiatement supérieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est supérieure à 0,5 ;
- le nombre entier immédiatement inférieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est inférieure à 0,5.

Il est également indiqué que ces règles ne s'appliquent pas pour les opérations qui s'inscrivent dans une opération d'ensemble ayant fait l'objet d'une délibération ou d'une autorisation d'urbanisme, sous réserve que ces opérations intègrent l'obligation de production de logements sociaux telle que définie précédemment au regard de la production globale de logements de l'opération.

Cette règle d'exonération s'appliquera également dès lors qu'une OAP aura fixée des règles différentes en matière de production de logements sociaux.

Cette dernière règle doit permettre par exemple l'autorisation de permis de construire sans logements sociaux dès lors que le projet s'inscrit dans un projet d'ensemble respectant les obligations en matière de logements sociaux.

Il sera également intégré une règle précisant que pour toute division complémentaire intervenant dans un délai de 6 ans, les précédentes divisions seront prises en compte pour l'application des règles en matière de production de logements sociaux. Cette proposition vise à éviter les contournements et des divisions successives pour déroger à la règle de production de logement social.

Concernant le PLU d'Olonne sur Mer, objet de la présente modification simplifiée, ces règles sont intégrées à l'article 9 des dispositions générales en remplacement des règles existantes.

1.3 Justification que ces règles doivent permettre de tendre vers un objectif de 45% de logements sociaux dans la production nouvelle en résidence principale

La proposition de modification décrite ci-dessous et qui est transcrite dans les 3 PLU des Sables d'Olonne en vigueur doit permettre d'atteindre une augmentation significative de la production de logements et tendre vers une production de 45 % de logements sociaux.

La simulation de cette règle pour les permis déposés en 2021 et 2022 pour la production de logements nouveaux, et considérant les hypothèses du PLH que 75 % de la production nouvelle de logements est destinée à de la résidence principale conformément aux scénarios définis dans le PLH permet d'atteindre un taux d'environ 44 % (voir annexe 1).

Cette simulation ne prend pas en considération l'application de cette règle dans les permis d'aménager, laquelle aurait pour effet de diminuer le nombre de logements individuels ou 2 logements à vocation non sociale et par conséquent d'augmenter la production globale de logements.

Il est donc considéré que la règle énoncée au précédent paragraphe permet donc d'atteindre un objectif de 45% de logements dans la production nouvelle de logements en faveur de la résidence principale.

2 Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des « Granges »

Actuellement « Le Domaine des Granges » connaît une forte croissance et le bâtiment actuel ne permet pas de répondre à ce développement. L'accroissement de cette activité viticole nécessite l'extension des bâtiments existants afin de répondre, dans un premier temps à leurs besoins actuels mais aussi d'anticiper leurs besoins futurs. Il est proposé d'ajuster l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur des « Granges », et de modifier le règlement de la zone Uv afin de permettre à cette activité de se développer en autorisant l'extension des entrepôts existants sous réserve de leur insertion paysagère compatible avec l'habitat et les marais proches, et dans le respect des dispositions du PPRL.

3 Ajustements des dispositions du règlement écrit et des pièces graphiques

3.1 Dispositions générales

Modification de l'article 3 - Dispositions générales - « Division du territoire en zones »

Il convient de créer un sous secteur UEpo correspondant à une partie du périmètre du schéma d'aménagement de Port Olona approuvé le 31 janvier 2022 par délibération du Conseil Municipal.

Intégrer certaines dispositions créées par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 (modification de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme)

Il convient de compléter de l'article 4 - « Adaptations mineures » des dispositions générales du règlement afin de prendre en compte les modifications apportées à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme qui précise que les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures et ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par le code de l'urbanisme aux articles L.152-4 à L.152-6-4.

Modification de l'article 9 - Dispositions générales - « Diversité de l'habitat et mixité sociale »

Il convient de modifier cet article afin de prendre en compte les évolutions réglementaires en matière de production de logements sociaux sur l'ensemble du territoire et ainsi de le mettre en cohérence avec ces nouvelles dispositions.

3.2 Occupations et utilisations du sol en zone Uezc

La zone Uezc correspond au Parc d'Activités d'Actilonne, qui est divisé en plusieurs secteurs, dont le secteur UezC réservé principalement à l'accueil et à l'implantation à caractère commercial, de bureaux et de services.

Aujourd'hui, pour répondre aux besoins de certaines entreprises ou associations, qui rencontrent des difficultés pour pouvoir construire de nouveaux locaux, il est proposé d'autoriser les activités artisanales dans ce sous-secteur.

De plus, la Société Nationale des Sauveteurs en Mer dispose de locaux dans cette zone d'activités, face au marché immobilier de plus en plus tendu sur le territoire, elle rencontre des difficultés pour héberger ses saisonniers pendant la période estivale. Il est proposé de modifier le règlement de sous-secteur afin de permettre la construction de chambres pour répondre aux besoins de logements des saisonniers.

3.3 Règles applicables aux reliquats bâtis en cas de division

Il convient d'apporter des précisions sur les règles applicables aux reliquats bâtis en cas de division. En effet, le règlement ne précise pas que les reliquats de bâtis doivent respecter les règles en vigueur.

3.4 Uniformisation du mode de calcul des stationnements – article 12

Il s'avère que les règles de surface de plancher à prendre en compte pour le calcul du nombre de stationnement pour les habitations diffèrent selon les zones. Il est proposé d'uniformiser cette règle et de modifier l'article 12 des zones UB, UC et UH du PLU.

3.5 Définition de la notion d'espaces verts dans les dispositions générales et précision sur la notion d'espaces verts de pleine terre - article 13

Il ressort du règlement du PLU que la notion d'espace vert de pleine terre n'est pas clairement définie. Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, il convient d'en donner une définition plus claire et de compléter l'article 13 des zones UB, UC, UE, UH et UV.

3.6 Ajout de dispositions réglementaires de la zone Naco

Les documents graphiques annexés au PLU définit le zonage « Naco ». Cependant, le règlement écrit omet de reprendre ce sous secteur. Il convient de régulariser cette omission et préciser les dispositions réglementaires s'appliquant au secteur Naco.

3.7 Création d'un sous zonage pour une partie de la zone 1AUE du secteur de Port Olona

Le projet d'aménagement Port Olona 2040, dont le schéma directeur a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 31 janvier 2022, prévoit l'aménagement d'environ 5 hectares de zones commercialisables.

Cœur historique de l'activité, de la prospérité et de l'attractivité sablaise, Port Olona est aussi le cœur d'une stratégie de développement pour dessiner, de manière concertée et cohérente, les usages, projets et investissements d'avenir qui offriront au port le visage d'un pôle de vie et de vitalité à la hauteur de sa réputation internationale. C'est dans ce cadre que l'Agglomération a lancé en 2022 le projet « Port Olona 2040 » permettant de répondre à plusieurs enjeux (tels que le

développement économique et touristique ; la dynamique sportive, associative, patrimoniale ; l'amélioration du cadre de vie des sablais et l'expérience des usagers ; des aménagements urbains adaptés aux mobilités).

Il est proposé de créer un sous-secteur 1AUEpo correspondant aux nouvelles zones économiques du secteur d'aménagement de Port Olona et de permettre la construction de futurs bâtiments.

III INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°4.12 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

1 Zones naturelles protégées

Le territoire du secteur d'Olonne sur Mer est concerné par un patrimoine naturel :

Natura 2000 / Zones de Protection Spéciale

- « Dunes, forêt et marais d'olonne »
- « Secteur marin de l'Ile d'Yeu »

Aire de Protection de Biotope

- « l'ileau de Champclou »

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

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

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

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

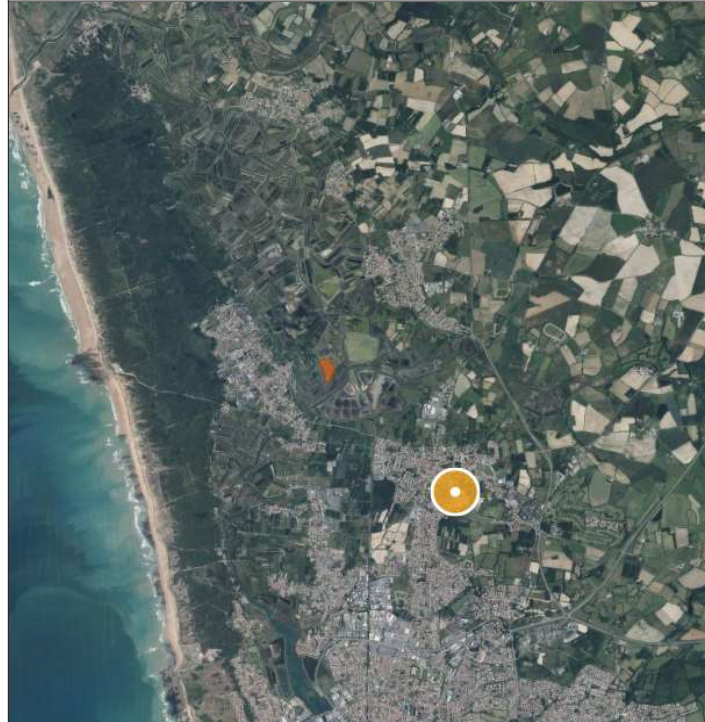
La carte ci-dessous repère le secteur d'Olonne sur Mer vis-à-vis des sites Natura 2000 (en vert) – (données Geoportail).



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

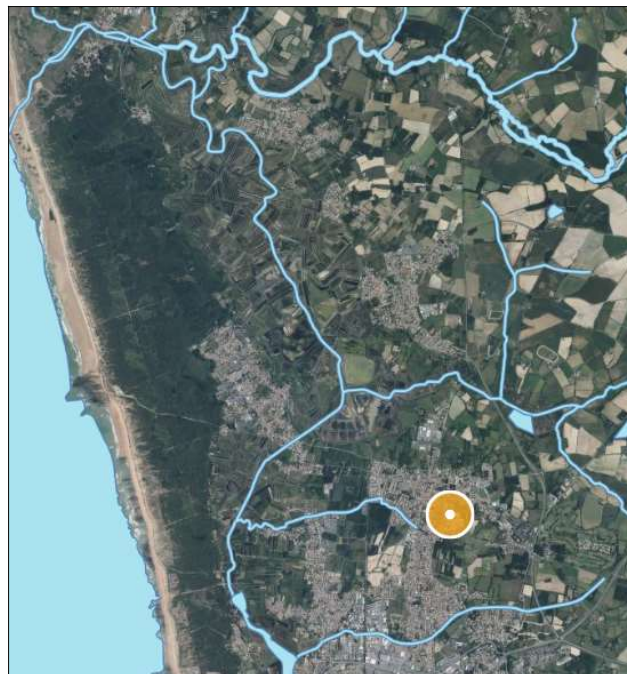


La carte ci-dessous repère le secteur d'Olonne sur Mer vis-à-vis de l'Aire de Biotope (en orange) – (données Geoportail).



2 Zones humides

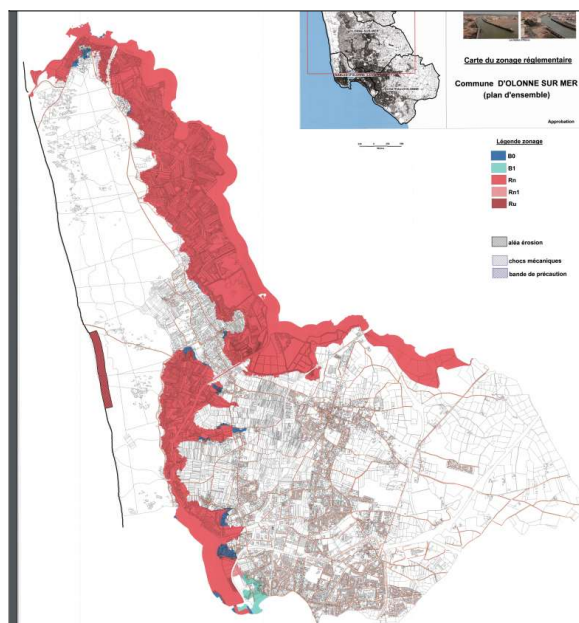
La carte ci-dessous représente les zones humides du secteur d'Olonne sur Mer (en bleu) - (données Geoportail).



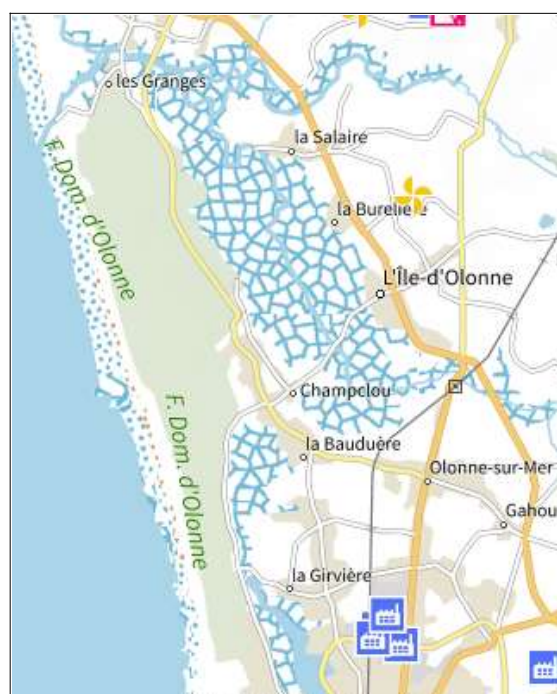
La modification simplifiée du PLU n'impacte pas le site Natura 2000, ni les ZNIEFF, ni l'Aire de Protection Biotope, ni les zones humides.

3 Zones exposées aux risques naturels ou technologiques

En termes de risques naturels, le secteur d'Olonne sur Mer est surtout concerné par le risque inondation – (données PPRL approuvé le 30 mars 2016)



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



4 Zones à enjeux patrimoniaux

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

5 Parcs nationaux et régionaux

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

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

Les objets de la modification simplifiée concernent les zones déjà urbanisées ou à urbaniser (U et AU) et sont éloignés 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 simplifiée du PLU du secteur d'Olonne sur Mer de par sa nature n'a pas d'incidence sur l'environnement au sens large.

En effet, cette modification comprend l'évolution du taux de logements sociaux en zone urbanisée et des ajustements du règlement écrit et du plan graphique.

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 la production de logements sociaux sur l'ensemble du territoire. Mais également à clarifier certaines dispositions réglementaires qui peuvent être source d'interprétation lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, et à adapter certaines dispositions à l'évolution des projets municipaux. Le périmètre concerné par la modification est éloigné de tous les périmètres de protection et d'inventaire du

milieu naturel recensés sur le territoire ou à proximité pour ne pas avoir d'influence directe ou indirect sur le fonctionnement écologique des écosystèmes.

La procédure de modification simplifiée 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.

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.

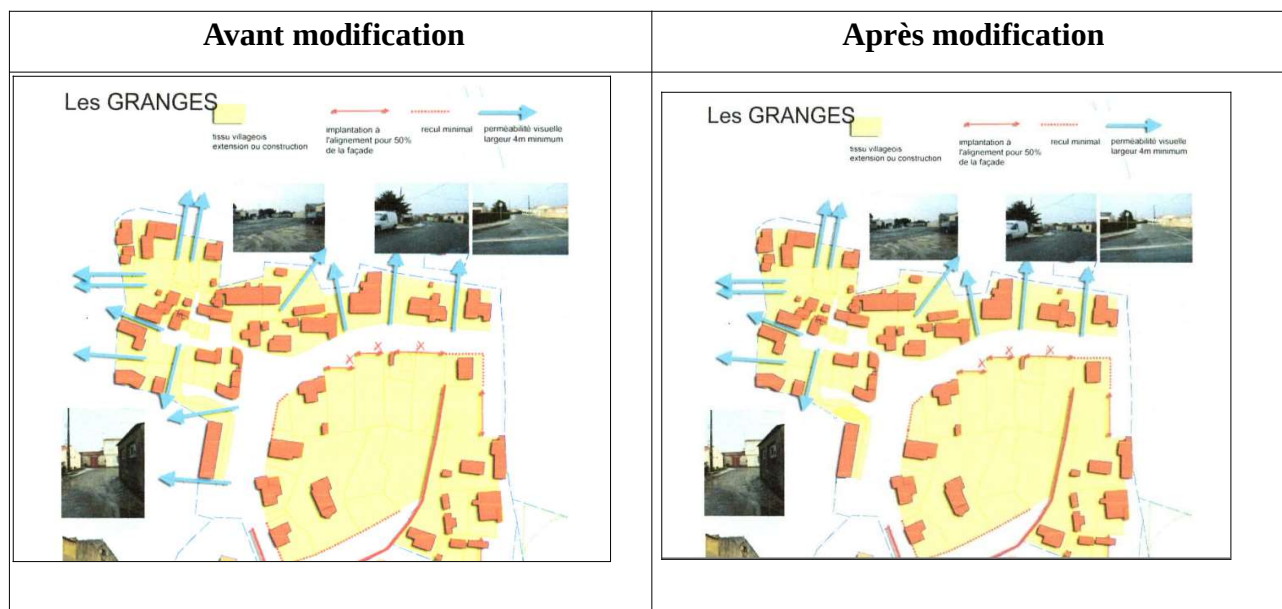
Compte tenu des modifications envisagées, cela n'aura aucune incidence sur les corridors écologiques, ni sur les zones humides ou les boisements remarquables.

V PORTÉE DE LA MODIFICATION

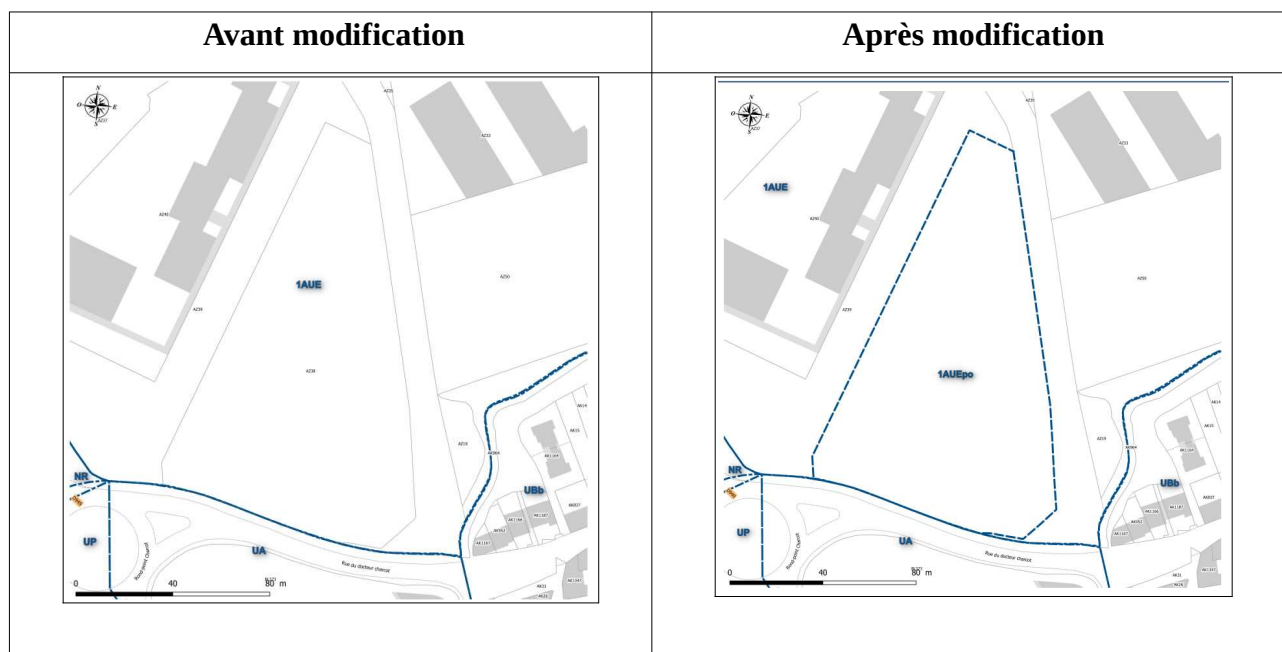
De manière synthétique, les évolutions des pièces réglementaires sont donc les suivantes :

1 Zonage

1.1 Orientation d'Aménagement et de Programmation « Les Granges »



1.2 Création du sous-secteur 1AUEpo



2 Règlement écrit

Dispositions générales - Article 3 « Division du territoire en zones »

Avant modification	Après modification
(...)	<p>Un sous secteur UEpo a été créé pour délimiter une partie du périmètre du schéma d'aménagement de Port Olona approuvé le 31 janvier 2022 par délibération du Conseil Municipal.</p>

Dispositions générales - Article 4 « Adaptations mineures »

Avant modification	Après modification
<p>Les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains, le caractère des constructions avoisinantes (article L.152-3 du code de l'urbanisme).</p> <p>En outre, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent</p>	<p>Les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains, le caractère des constructions avoisinantes (article L.152-3 du code de l'urbanisme), et des dérogations prévues aux articles L.152-4 à L.152-6-4 du code de l'urbanisme</p>

déroger au corps de règles de la zone concernée.	En outre, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent déroger au corps de règles de la zone concernée.
--	---

Dispositions générales - Article 9 « Diversité de l'habitat et mixité sociale »

Avant modification	Après modification
<p>Pour atteindre les objectifs du SCOT et du PLH concernant la diversité de l'habitat, dans toutes les zones U et AU dédiées majoritairement à l'habitat (zones UA, UB et zones 1AU de même indice) toutes les opérations portant sur 10 logements et plus devront respecter les dispositions suivantes (...) :</p> <p>- Au moins 25% de logements aidés (...)</p> <p>Dans le cas de la Commune d'Olonne sur Mer, les logements ainsi désignés se répartissent en :</p> <p>- 20 % de logements sociaux (PLUS et PLAI pour 15 % au moins et PLS pour 5 % au plus)</p> <p>- 5 % de logements en accession très sociale à la propriété (PSLA)</p>	<p>Pour atteindre les objectifs du SCOT et du PLH concernant la diversité de l'habitat, dans toutes les zones U et AU dédiées majoritairement à l'habitat (zones UA, UB et zones 1AU de même indice) toutes les opérations portant sur 10 logements et plus devront respecter les dispositions suivantes (...) :</p> <p><u>Dans les secteurs U et 1AU</u></p> <p>□ Pour les opérations de 3 à 5 logements, obligation de réaliser au minimum 1 logement en locatif social ou en accession sociale de type BRS -</p> <p>□ Pour les opérations de 6 à 8 logements, obligation de réaliser à minima 2 logements en locatif social ou en accession sociale de type BRS -</p> <p>□ Pour les opérations d'au moins 9 logements, obligation de réaliser à minima 45 % de logements en locatif social ou en accession sociale de type BRS dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • à minima 70% seront à usage de logements locatif social de type PLUS ou PLAI, • au maximum 30% à usage de logement locatif social de type PLS ou de logement en accession abordable de type BRS. <p>Dans le cas où les pourcentages minimum fixés ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le nombre de logements à réaliser sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le nombre entier immédiatement supérieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est supérieure à 0,5 ; - le nombre entier immédiatement inférieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est inférieure à 0,5. <p>Ces règles ne s'appliquent pas pour les opérations qui s'inscrivent dans une opération d'ensemble</p>

	<p>ayant fait l'objet d'une délibération ou d'une autorisation d'urbanisme, sous réserve que ces opérations intègrent l'obligation de production de logements sociaux telle que définie précédemment au regard de la production globale de logements de l'opération. .</p> <p>Cette règle d'exonération s'applique également dès lors qu'une OAP a fixé des règles différentes en matière de production de logements sociaux.</p> <p>Lorsque l'unité foncière a déjà fait l'objet de divisions, et qu'une nouvelle division parcellaire complémentaire intervient dans un délai de 6 ans, les précédentes divisions seront prises en compte pour l'application des règles en matière de production de logements sociaux.</p>
--	--

Zone UE - Caractère de la zone

Avant modification	Après modification
(...)	<p>Un sous-secteur Uepo correspondant à une partie du périmètre du schéma d'aménagement de Port Olona 2040 qui s'inscrit autour de quatre thématiques majeures : le développement économique et touristique ; la dynamique sportive, associative, patrimoniale ; l'amélioration du cadre de vie des Sablais et l'expérience des usagers ; des aménagements urbains adaptés aux mobilités.</p>

Article 2 - zone Uezc - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Avant modification	Après modification
<p>Ne sont admis que, dans les secteurs Uezc :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions destinées à des implantations commerciales, de bureaux et de services, - Les constructions à usage d'hôtels, de débits de boissons et de restaurants, - Les logements de fonction, de maintenance, de gardiennage liés aux activités installées dans le secteur, dans la limite d'un logement par établissement, à condition d'être intégré dans le même volume que les activités proprement dites, 	<p>Ne sont admis que, dans les secteurs Uezc :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions destinées à des implantations commerciales, artisanales, de bureaux et de services, - Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent, - Les constructions à usage d'hôtels, d'hébergements saisonniers, de débits de boissons et de restaurants,

<p>et que leur surface doit être inférieure à la surface des locaux à usage professionnel commerciales, artisanales, industrielles, de stockage et de services afférents,</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'agrandissement de logements existants à la date de la création de la ZAC, - Les zones techniques et constructions nécessaires à l'exploitation du secteur 	<ul style="list-style-type: none"> - Les logements de fonction, de maintenance, de gardiennage liés aux activités installées dans le secteur, dans la limite d'un logement par établissement, à condition d'être intégré dans le même volume que les activités proprement dites, et que leur surface doit être inférieure à la surface des locaux à usage professionnel commerciales, artisanales, industrielles, de stockage et de services afférents, - L'agrandissement de logements existants à la date de la création de la ZAC, - Les zones techniques et constructions nécessaires à l'exploitation du secteur
--	--

Article 2 - zone Uv – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Avant modification	Après modification
<p><i>Les commerces de proximité de moins de 200 m² compatibles avec l'habitat.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Les aires de stationnement et les constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;</i> - <i>Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;</i> - <i>Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, notamment les ouvrages de transport et de distribution d'énergie pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;</i> - <i>La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 5 à 14 du présent règlement de zone, sous réserve de respecter au moins les emprises et volumes initiaux et sous réserve du respect des orientations d'aménagement éventuelles ;</i> - <i>Les affouillements et exhaussements des sols, indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone</i> 	<p><i>Les commerces de proximité de moins de 200 m² compatibles avec l'habitat.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'extension des entrepôts existants sous réserve de leur insertion paysagère compatible avec l'habitat ; - <i>Les aires de stationnement et les constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;</i> - <i>Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;</i> - <i>Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, notamment les ouvrages de transport et de distribution d'énergie pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;</i> - <i>La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 5 à 14 du présent règlement de zone, sous réserve de respecter au moins les emprises et volumes initiaux et sous réserve du respect des orientations d'aménagement éventuelles ;</i> - <i>Les affouillements et exhaussements des sols, indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone</i>

Article 5 – zones UA -UC -UE -UL et UV- Caractéristiques des terrains

Avant modification	Après modification
Sans objet	Dans le cas d'une division de propriété bâtie, le reliquat déjà bâti devra respecter l'ensemble des articles du présent règlement.

Article 5 – zone UB – Caractéristiques des terrains

Avant modification	Après modification
Aucune règle particulière n'est prescrite. Toutefois, la configuration des terrains issus de détachements d'une plus grande propriété devra permettre d'assurer le respect des normes de stationnement hors voirie.	Aucune règle particulière n'est prescrite. Dans le cas d'une division de propriété bâtie, le reliquat déjà construit devra respecter l'ensemble des articles du présent règlement. Toutefois, De plus, la configuration des terrains issus de détachements d'une plus grande propriété devra permettre d'assurer le respect des normes de stationnement hors voirie.

Article 12-1 - zones UB – UC – UE - Stationnement

Avant modification	Après modification
1 place de stationnement par tranche de 60 m ² de surface de plancher de construction avec au minimum (...)	1 place de stationnement par tranche de 60 m ² entamée de surface de plancher de construction avec au minimum (...)

Article 12-1 - zone UH - Stationnement

Avant modification	Après modification
2 places de stationnement par tranche commencée de 100 m ² de surface de plancher de construction avec au minimum (...)	2 places de stationnement par tranche commencée entamée de 100 m ² de surface de plancher de construction avec au minimum (...)

Article 13 – zones UB – UC – UE – Espaces libres et plantations

Avant modification	Après modification
Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnements devront être paysagées (...).	Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnements devront être paysagées (...). Les espaces verts de pleine terre devront recevoir des plantations (gazon, arbres, arbustes, haies, potager...)

Article 13 – zones UH– Espaces libres et plantations

Avant modification	Après modification
Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnements devront être paysagées (...). A la parcelle, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts	Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnements devront être paysagées (...). A la parcelle, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts. Les espaces verts de pleine terre devront recevoir des plantations (gazon, arbres, arbustes, haies, potager...).

Article 13 – zone UL– Espaces libres et plantations

Avant modification	Après modification
Les espaces verts communs de l'opération occuperont au moins 25% de l'emprise foncière de projet et pourront comporter des dispositifs de régulation des eaux pluviales ; la topographie du site devra être respectée au niveau des pentes, mares et fossés, boisement et arbres isolés intéressants (...)	Les espaces verts communs de l'opération occuperont au moins 25% de l'emprise foncière de projet et pourront comporter des dispositifs de régulation des eaux pluviales ; les espaces verts de pleine terre devront recevoir des plantations (gazon, arbres, arbustes, haies, potager...) ; la topographie du site devra être respectée au niveau des pentes, mares et fossés, boisement et arbres isolés intéressants (...)

Article 13 – zone UV– Espaces libres et plantations

Avant modification	Après modification
Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnements devront être paysagés et aménagés de façon à limiter l'imperméabilisation des sols et intégrer des plantations (...)	Les espaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnements devront être paysagés et aménagés de façon à limiter l'imperméabilisation des sols et intégrer des plantations (...). Les espaces verts de pleine terre devront recevoir des plantations (gazon, arbres, arbustes, haies, potager...)

Précision réglementaire de la zone Naco

Avant modification	Après modification
A l'intérieur des espaces définis en zone N, (mais aussi en zone agricole) ont été délimités différents types d'occupation et d'utilisation du sol existants ou à autoriser : ➤ Les secteurs Nb correspondent aux implantations diffuses d'habitations et d'activités existantes	A l'intérieur des espaces définis en zone N, (mais aussi en zone agricole) ont été délimités différents types d'occupation et d'utilisation du sol existants ou à autoriser : ➤ Les secteurs Nb correspond aux implantations diffuses d'habitations et d'activités existantes

<p>(restaurants, activité de loisir ou dépendance de camping) qu'il convient de maintenir et d'encadrer dans leur développement</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les secteurs Nc correspond pour l'un à l'implantation d'un équipement public à vocation touristique avec stationnement multimodal et ses installations connexes (buvette, sanitaires, local de réparation et de stationnement 2 roues, arrêt de bus estival,...) et pour l'autre à la déviation RD 32 dans sa traversée des espaces naturels ➤ Le secteur Nf correspondant aux constructions et installations de l'ONF ➤ Le secteur Ng correspond au site du golf de Pierre-Levée ➤ Le secteur N, qui correspond aux secteurs de jardins familiaux ➤ Le secteur Nt correspond à l'aire de regroupement des campeurs privés à créer au lieu-dit Chartran ➤ Le secteur Nv correspond aux sites d'occupation par les Gens du Voyage, aire d'accueil collective existante et terrains familiaux à aménager 	<p>(restaurants, activité de loisir ou dépendance de camping) qu'il convient de maintenir et d'encadrer dans leur développement</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les secteurs Nc correspond pour l'un à l'implantation d'un équipement public à vocation touristique avec stationnement multimodal et ses installations connexes (buvette, sanitaires, local de réparation et de stationnement 2 roues, arrêt de bus estival,...) et pour l'autre à la déviation RD 32 dans sa traversée des espaces naturels ➤ Le secteur Nf correspondant aux constructions et installations de l'ONF ➤ Le secteur Ng correspond au site du golf de Pierre-Levée ➤ Le secteur N, qui correspond aux secteurs de jardins familiaux ➤ Le secteur Nt correspond à l'aire de regroupement des campeurs privés à créer au lieu-dit Chartran ➤ Le secteur Nv correspond aux sites d'occupation par les Gens du Voyage, aire d'accueil collective existante et terrains familiaux à aménager ➤ Le secteur Naco correspond aux corridors écologiques qu'il convient de conserver et de préserver
---	---

Article 2 – zone N - Occupations et utilisations soumises à conditions

Avant modification	Après modification
Sans objet	<p>Dans les secteurs Naco</p> <p>Les extensions limitées et attenantes aux bâtiments existants, lorsqu'il s'agit de sièges et sites principaux d'exploitation agricoles directement concernés (soit ceux implantés dans ou à proximité immédiate des corridors),</p> <p>Les extensions des bâtiments existants ou des bâtiments nouveaux liés à l'activité agricole sous réserve de ne pas remettre en cause la viabilité écologique des corridors,</p> <p>Les équipements publics d'intérêt général ou collectifs lorsque ceux-ci ne pourront être intégrés en d'autres lieux et sous réserve de prendre en compte la viabilité écologique des corridors,</p> <p>Le réseau de chemins piétons, les installations légères de loisir telles que celles autorisées dans</p>

	les espaces remarquables du littoral sous réserve de ne pas remettre en cause la viabilité écologique des corridors.
--	--

VI Annexe 1

Pour démontrer que ce taux sera bien atteint, il est proposé d'appliquer cette répartition au nombre de logements produits en 2021 et 2022.

En prenant en compte, l'objectif du PLH qui fixe un taux de résidences principales à 75 %, il ressort les données suivantes :

2021	Nombre logements autorisés	Nombre d'opérations comprenant 3 à 5 logements	Nombre d'opérations comprenant 6 à 8 logements	Nombre de logements crée pour les opérations comprenant au moins 9 logements
TOTAL	754	8	3	529
Nombre de résidences principales (75%)	565			
Application des dispositions projetées (modification du PLU)		8	6	238
TOTAL minimum de logements sociaux projetés	252			
Soit % de logements sociaux par rapport à la production de RP	44,60 %			

2022	Nombre logements autorisés	Nombre d'opérations comprenant 3 à 5 logements	Nombre d'opérations comprenant 6 à 8 logements	Nombre de logements crée pour les opérations comprenant au moins 9 logements
TOTAL	671	6	2	466
Nombre de résidences principales (75%)	508			
Application des dispositions projetées (modification du PLU)		6	4	210
TOTAL minimum de logements sociaux projetés	220			
Soit % de logements sociaux par rapport à la production de RP	43,30 %			