



Procédure de modification de
droit commun n°4.17

Plan Local d'Urbanisme
d'Olonne sur Mer

Rapport de présentation

Tables 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°4.17	3
4.Justification du choix de la procédure.....	4
5.Déroulement de procédure de modification.....	5
II PORTEE DE LA MODIFICATION DU PLU.....	6
III LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L’ENVIRONNEMENT.....	9
1.Zones naturelles protégées	9
2.Zones humides	12
3.Zones exposées aux risques naturels ou technologiques	12
4.Zones à enjeux patrimoniaux	13
5.Parcs nationaux et régionaux	13
IV APPRÉCIATION DES INCIDENCES DU DOCUMENT SUR L’ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE	13
V LES PIÈCES MODIFIÉES PAR LA MODIFICATION N°4.17 DU PLU DU SECTEUR D’OLONNE SUR MER.....	14
1.Les OAP	15
2.Le règlement écrit	15
3.Le document graphique.....	19
4.Les Emplacements réservés	21
VI Avis MRAE	21

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 nouvelle 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. 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 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, modifié le 30 septembre 2021, le 18 avril 2024 et le 12 septembre 2024.

3. Objet de la modification n°4.17

Les Sables d'Olonne Agglomération a décidé, par délibération n° 19 du 17 octobre 2024, de lancer une procédure de modification de droit commun du plan local d'urbanisme du secteur d'Olonne sur Mer afin de permettre la réalisation de l'aménagement du Cœur de Ville d'Olonne sur Mer. Le projet de modification porte sur :

- La création d'une OAP pour encadrer le projet
- L'ajustement du règlement écrit en lien avec la création de l'OAP,
- La modification du règlement graphique en lien avec la création de l'OAP et la suppression d'un emplacement réservé dans l'emprise du projet.

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 d'Olonne sur Mer 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.

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

5. Déroulement de procédure de modification

Lancement de la procédure

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

Réalisation du dossier de présentation

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

Notification du projet de modification

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

Enquête publique

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

Approbation du PLU modifié

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

II PORTEE DE LA MODIFICATION DU PLU

Ainsi, suite aux études engagées et afin de permettre la réalisation du projet, il est apparu nécessaire de créer une OAP.

En 2018, le Conseil municipal d'Olonne sur Mer a prescrit l'étude d'aménagement du cœur de ville d'Olonne sur Mer, avec trois objectifs principaux : impulser une nouvelle dynamique au cœur d'Olonne sur Mer, préserver l'identité et le patrimoine historique, sécuriser et faciliter les déplacements.

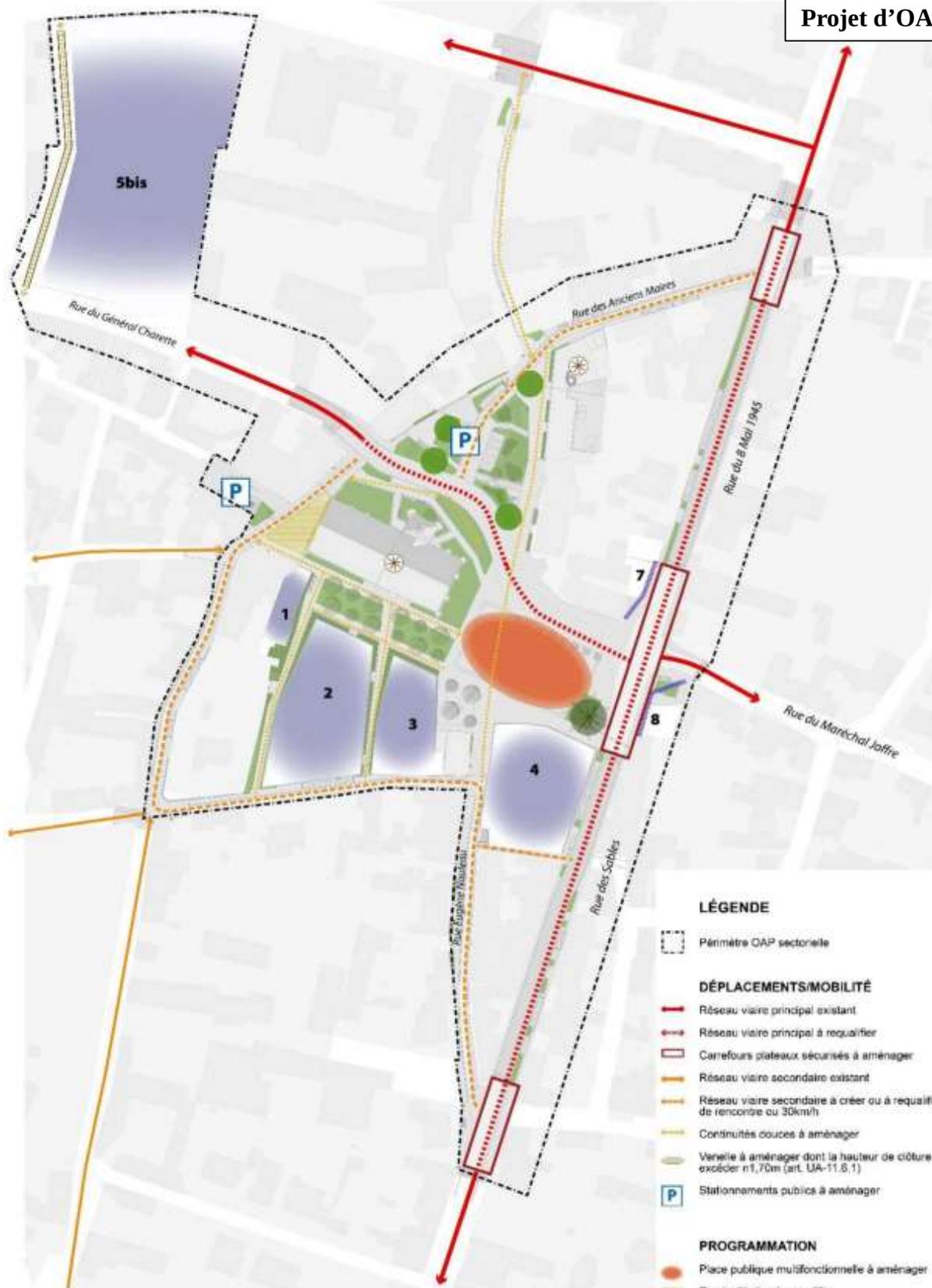
A l'issue de la procédure de dialogue compétitif, le projet présenté par le cabinet AteliersUp+ (groupement SCE/ Lestoux et Associés) a été retenu. La Ville a décidé d'inscrire cette opération dans une démarche collaborative associant les différents usagers lors d'ateliers de concertation et ainsi, leur permettre de donner leur avis, en amont des décisions, mais aussi d'être acteur de la vie locale et d'être force de proposition pour ce projet d'intérêt collectif.

Pour faire suite à cette phase de concertation, le bureau d'étude a retravaillé son projet et a élaboré un plan guide qui fixe les grands principes d'organisation spatiale et urbaine du projet et qui illustre les intentions d'aménagement.

Ainsi, ce plan acte la volonté d'améliorer l'attractivité du cœur de bourg d'Olonne sur Mer en offrant à tous les habitants, usagers, visiteurs, un nouvel espace urbain en phase avec les pratiques urbaines d'aujourd'hui et de demain, de proposer un espace animé, d'améliorer le cadre de vie au quotidien et de mettre en valeur la singularité patrimoniale de ce cœur de ville.

Ce projet doit permettre de redynamiser les commerces et les services de ce cœur de ville en lien avec l'accueil de nouveaux habitants, en aménageant des espaces publics de qualités qui s'appuient sur le réseau de ruelles et venelles identitaires du cœur d'Olonne et le riche patrimoine bâti (Eglise Notre Dame de l'Assomption, manoir de la Mortière...).

Projet d'OAP



LÉGENDE

- Périètre OAP sectorielle
- DÉPLACEMENTS/MOBILITÉ**
 - Réseau viare principal existant
 - Réseau viare principal à requalifier
 - Carrefours plateaux sécurisés à aménager
 - Réseau viare secondaire existant
 - Réseau viare secondaire à créer ou à requalifier en zone de rencontre ou 30km/h
 - Continuités douces à aménager
 - Venelle à aménager dont la hauteur de clôture ne peut excéder n1,70m (art. UA-11.0.1)
 - Stationnements publics à aménager
- PROGRAMMATION**
 - Place publique multifonctionnelle à aménager
 - Parvis d'église à requalifier
 - 1 Numéro des îlots
 - Emprises destinées aux futurs îlots bâtis de logements et possibilité de commerces en RDC, intégrant des éléments à caractère patrimonial
 - Le front bâti sera retravaillé pour améliorer la sécurisation du carrefour
- ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGER**
 - Arbre existant à préserver
 - Arbres remarquables à planter
 - Espace vert à créer avec une majorité de surface en pleine terre et des arbres
 - Bâti à caractère patrimonial à prendre en considération

III LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Zones naturelles protégées

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

Natura 2000 :

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

Zones de Protection Spéciale (ZPS) :

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

Zones Spéciales de Conservation (ZSC):

- « Dunes, forêt et marais d'olonne »
- « Marais de Talmont et zones littorales entre les Sables-d'Olonne et Jard-sur-Mer »

Aire de Protection de Biotope

- « l'île de Champclou »

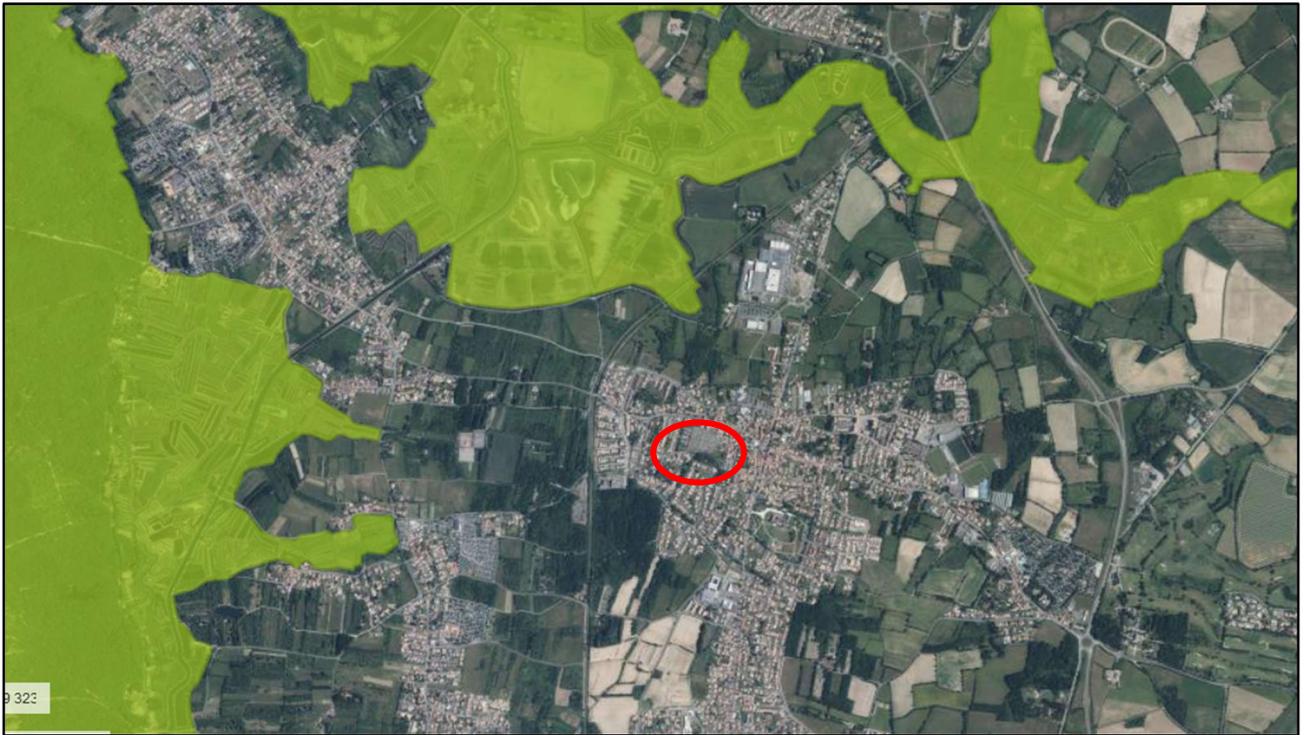
Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1

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

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

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

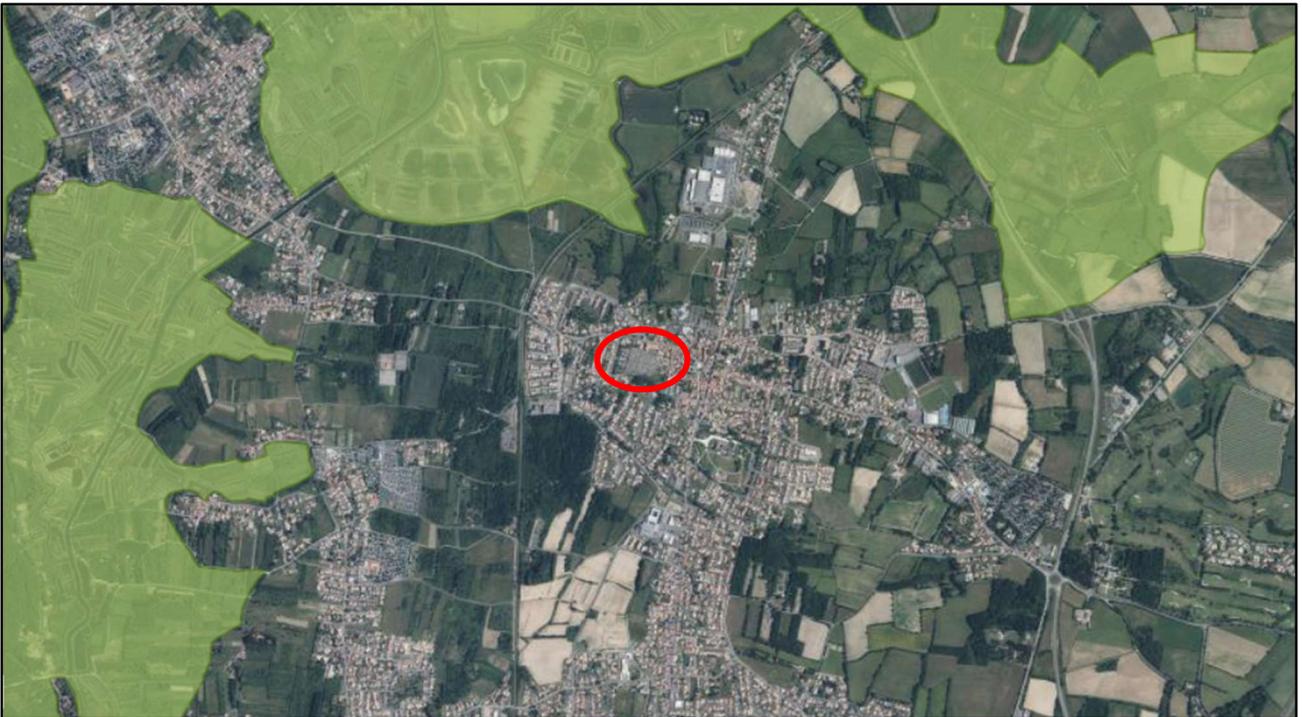
La carte ci-dessous repère le secteur Cœur de Ville vis-à-vis du site Natura 2000, des ZPS et ZSC (en vert) – (données Geoportail).



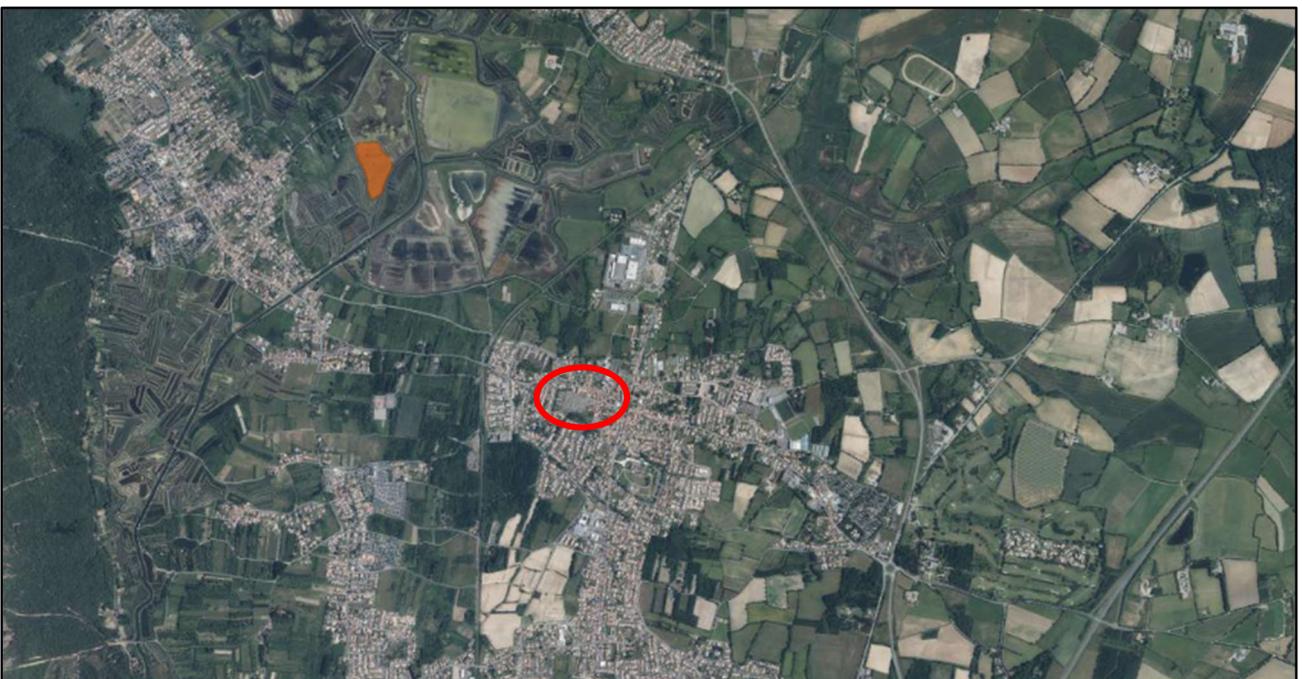
La carte ci-dessous repère le secteur Cœur de Ville vis-à-vis des sites ZNIEFF type I (vert) – (données Geoportail).



La carte ci-dessous repère le secteur Cœur de Ville vis-à-vis des sites ZNIEFF type II (vert) - (données Geoportail).

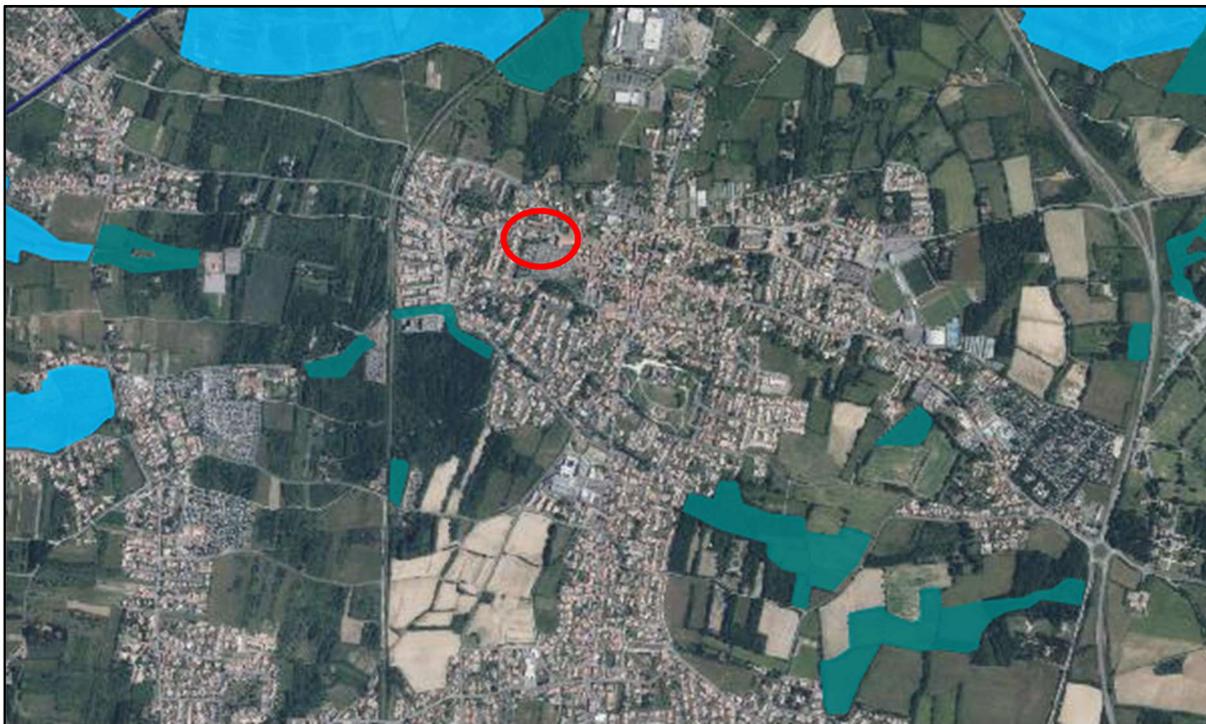


La carte ci-dessous repère le secteur Cœur de Ville vis-à-vis de l'Aire de Biotope (en orange) - (données Geoportail).



2. Zones humides

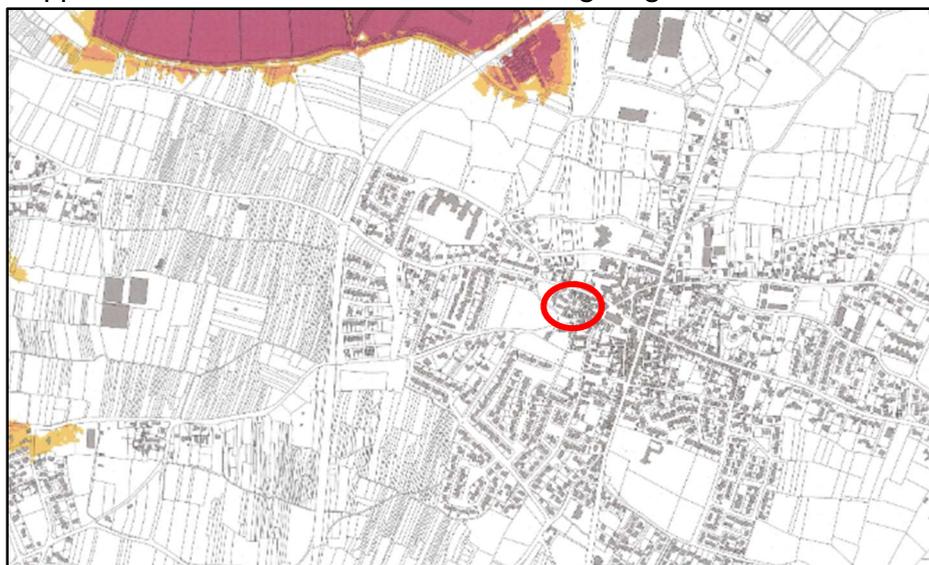
La carte ci-dessous représente les zones humides du secteur (en bleu : les zones humides « marais », en vert foncé : les zones humides « intérieures ») - (données SAGE par le Syndicat Mixte Auzance - Vertonne).



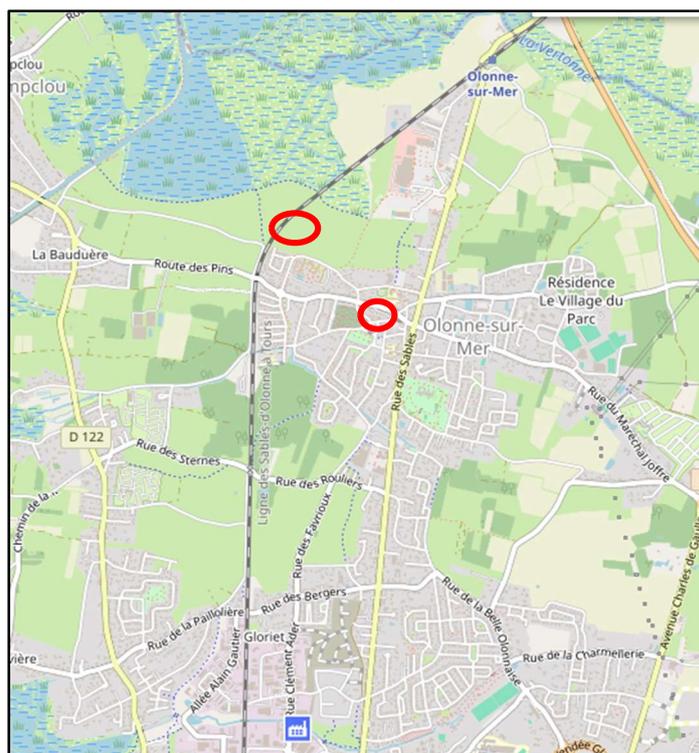
La modification de droit commun du PLU n'impacte pas le site Natura 2000, ni les ZPC, ni les ZSC, ni les ZNIEFF, ni l'Aire de Protection Biotope, ni les zones humides.

3. Zones exposées aux risques naturels ou technologiques

En termes de risques naturels, le secteur n'est pas concerné par le risque inondation/submersion - (données PPRL approuvé le 30 mars 2016 - Carte du zonage réglementaire - aléa 2100).



Le secteur n'est pas 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

Il convient d'instaurer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de préciser les modalités de réalisation du projet d'aménagement du Cœur de Ville (offre de logements et

d'activités, déplacements et mobilités, aménagements paysagers, requalification des espaces publics...), et d'ajuster le règlement écrit en lien avec cette OAP.

Le projet propose une intervention globale, agissant aussi bien sur l'espace public que privé. Le périmètre de cette OAP (voir schéma) vise à définir les principes d'aménagement du cœur de ville. Ce périmètre intègre les espaces libres autour de l'église et l'ensemble du tissu urbain compris entre la rue des Anciens Maires au nord, la rue des Sables et du Huit Mai 1945 à l'est, la rue Cabrol au sud et la rue Paul Bert à l'ouest. Il s'étire sur la rue du Général Charette au-delà du complexe scolaire où un îlot est repensé pour aménager de nouveaux logements.

Ce secteur, situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine permet de créer de nouveaux logements à proximité des équipements, des services et des commerces. Il est par ailleurs desservi par le réseau de transport urbain et situé à proximité de la gare d'Olonne.

La procédure n'accroît pas les risques et nuisances.

La procédure n'est donc pas susceptible d'avoir des impacts négatifs sur l'environnement et la santé.

La présente modification de droit commun du PLU du secteur d'Olonne sur Mer de par sa nature n'a pas d'incidence sur l'environnement au sens large et n'apporte pas d'atteinte supplémentaire considérant le classement existant en zone U.

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.

Le périmètre concerné par la modification est éloigné de tous les périmètres de protection et d'inventaire du milieu naturel recensés sur le territoire ou à proximité pour ne pas avoir d'influence directe ou indirecte sur le fonctionnement écologique des écosystèmes.

Ces modifications sont donc cohérentes avec le principe de développement durable, sont sans incidence sur l'économie générale du document approuvé en 2011 et ne comportent aucune remise en cause du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

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

V LES PIÈCES MODIFIÉES PAR LA MODIFICATION N°4.17 DU PLU DU SECTEUR D'OLONNE SUR MER

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

1. Les OAP

Il convient donc d'instaurer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de préciser les modalités de réalisation du projet (offre de logements et d'activités, déplacements et mobilités, aménagements paysagers, requalification des espaces publics...).

Le projet propose une intervention globale, agissant aussi bien sur l'espace public que privé. Le périmètre de cette OAP (voir schéma à suivre) vise à définir les principes d'aménagement du cœur de ville. Ce périmètre intègre les espaces libres autour de l'église et l'ensemble du tissu urbain compris entre la rue des Anciens Maires au nord, la rue des Sables et du Huit Mai 1945 à l'est, la rue Cabrol au sud et la rue Paul Bert à l'ouest. Il s'étire sur la rue du Général Charette au-delà du complexe scolaire où un îlot est repensé pour aménager de nouveaux logements.

La présente OAP sera ajoutée aux OAP déjà existantes dans le PLU en vigueur.

2. Le règlement écrit

a) Les dispositions applicables aux zones urbaines - Zone UA

- Avant modification	- Après modification
<p>CARACTERE DE LA ZONE :</p> <p>Il s'agit du centre-ville ancien d'Olonne-sur-Mer, où se concentrent des constructions à usage d'habitations, de commerces, de services et d'artisanat, ainsi que toutes les activités urbaines compatibles entre elles et avec la capacité des équipements existants. Les bâtiments sont implantés en majorité en ordre continu et à l'alignement des voies. L'urbanisation de la zone se réalise suivant les orientations d'aménagement éventuelles, conformément aux dispositions réglementaires afférentes et dans le respect du PADD.</p>	<p>CARACTERE DE LA ZONE :</p> <p>Il s'agit du centre-ville ancien d'Olonne-sur-Mer, où se concentrent des constructions à usage d'habitations, de commerces, de services et d'artisanat, ainsi que toutes les activités urbaines compatibles entre elles et avec la capacité des équipements existants. Les bâtiments sont implantés en majorité en ordre continu et à l'alignement des voies. L'urbanisation de la zone se réalise suivant les orientations d'aménagement éventuelles, conformément aux dispositions réglementaires afférentes et dans le respect du PADD.</p> <p>Le périmètre de l'opération d'aménagement (« Cœur de Ville ») situé autour de l'église Notre-Dame de l'Assomption et sur l'ensemble du tissu urbain compris entre les rues des Anciens Maires, des Sables, Christian Cabrol et Paul Bert fait l'objet d'une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP).</p> <p>Elle fixe des principes en matière de connexion urbaine (accès, desserte, continuité douce), de programmation de logements (hauteurs, implantations, typologies), ou encore d'aménagement et de traitement paysager (espaces verts, place).</p> <p>Elle identifie en particulier des îlots de constructions.</p>

b) Article UA 3 - ACCES ET VOIRIE

- Avant modification	- Après modification
<p>Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement ; les voies d'accès devront donc avoir au moins 3 m d'emprise lorsqu'elles desservent 1 seule habitation et au moins 5 m de largeur d'emprise lorsqu'elles desservent plus d'une habitation. Une réduction ponctuelle à 2,50 m et 4 m respectivement peut être admise en cas de division d'un terrain comportant une construction implantée selon les schémas suivants. Ces dimensions s'entendent en largeur disponible pour la circulation des véhicules.</p> <p>Un seul accès par unité foncière est autorisé pour préserver la continuité du bâti.</p>	<p>Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement ; les voies d'accès devront donc avoir au moins 3 m d'emprise lorsqu'elles desservent 1 seule habitation et au moins 5 m de largeur d'emprise lorsqu'elles desservent plus d'une habitation. Une réduction ponctuelle à 2,50 m et 4 m respectivement peut être admise en cas de division d'un terrain comportant une construction implantée selon les schémas suivants. Ces dimensions s'entendent en largeur disponible pour la circulation des véhicules.</p> <p>Un seul accès par unité foncière est autorisé pour préserver la continuité du bâti, sauf dispositions particulières pour les îlots identifiés dans l'OAP « Cœur de ville ».</p>

c) Article UA 3.3 - Allées piétonnes - Liaisons douces

- Avant modification	- Après modification
<p>Les allées piétonnes et/ou cyclables doivent avoir une largeur suffisante (3 m au moins) pour permettre un entretien mécanique aisé, sauf impossibilité technique (avec 2,5m minimum).</p>	<p>Les allées piétonnes et/ou cyclables doivent avoir une largeur suffisante (3 m au moins) pour permettre un entretien mécanique aisé, sauf impossibilité technique (avec 2,5m minimum). Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur de l'OAP du cœur de ville.</p>

d) Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

- Avant modification	- Après modification
<p>(...) 7.2.1 : toutefois les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> o si la hauteur mesurée au droit de ces limites est inférieure à 3.5m, o ou si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état. 	<p>Sauf dispositions contraires prévues par l'OAP « cœur de ville », les dispositions suivantes s'appliquent.</p> <p>(...) 7.2.1 : toutefois les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> o si la hauteur mesurée au droit de ces limites est inférieure à 3.5m, o si la hauteur mesurée au droit de ces limites est inférieure à 5m dans les îlots identifiés dans le périmètre de l'OAP « cœur de ville »,

	o ou si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état.
--	---

e) Article UA 10 - Hauteur des constructions

- Avant modification	- Après modification
<p>La hauteur des constructions ne devra pas excéder 9 m à l'égout, à compter du niveau du terrain le plus élevé entre le terrain naturel à l'aplomb de la construction et le fil d'eau de la voirie et 12 m au point le plus haut.</p> <p>La hauteur d'un étage droit en rez-de-chaussée, pour les constructions mixtes à vocation notamment d'habitat collectif, ne devra pas être inférieure à 3 m.</p> <p>La hauteur réglementée peut être dépassée pour les équipements techniques dans la limite d'1 m.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux de transport et de distribution d'énergie. Complémentairement, lorsque les OAP définissent une autre règle de hauteur, cette règle s'applique.</p>	<p>La hauteur des constructions ne devra pas excéder 9 m à l'égout, à compter du niveau du terrain le plus élevé entre le terrain naturel à l'aplomb de la construction et le fil d'eau de la voirie et 12 m au point le plus haut.</p> <p>La hauteur d'un étage droit en rez-de-chaussée, pour les constructions mixtes à vocation notamment d'habitat collectif, ne devra pas être inférieure à 3 m.</p> <p>La hauteur réglementée peut être dépassée pour les équipements techniques dans la limite d'1 m.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux de transport et de distribution d'énergie. Complémentairement, lorsque les OAP définissent une autre règle de hauteur, cette règle s'applique.</p> <p>Dans le périmètre de l'OAP « cœur de ville », les hauteurs seront calculées en fonction de la cote du terrain avant travaux.</p>

f) Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords

- Avant modification	- Après modification
	Les constructions situées dans les îlots identifiés dans le périmètre de l'OAP du cœur de ville d'Olonne devront en respecter les dispositions.

g) Article UA 11.6 Clôtures

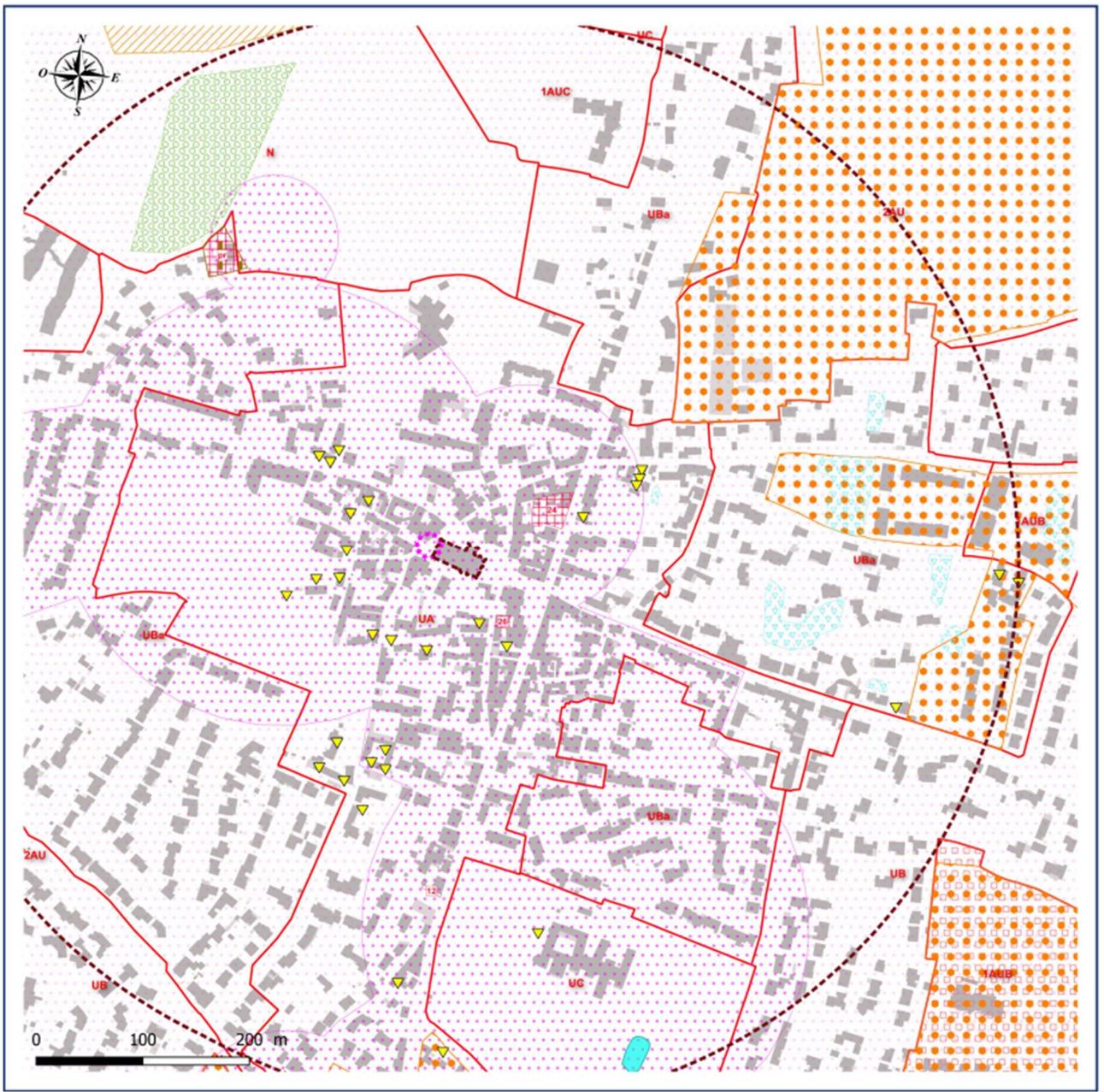
- Avant modification	- Après modification
<p>Lorsqu'il existe des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés, entretenus et restaurés si nécessaire avec les matériaux et les techniques de mise en œuvre participant de la pérennité des savoir-faire traditionnels.</p>	<p>Lorsqu'il existe des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés, entretenus et restaurés si nécessaire avec les matériaux et les techniques de mise en œuvre participant de la pérennité des savoir-faire traditionnels.</p> <p>Des dispositions spécifiques sont prévues dans le périmètre de l'OAP « cœur de ville ».</p>

h) Article UA 12 Stationnement

- Avant modification	- Après modification
<p>Le stationnement des véhicules et des 2 roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et incombe aux pétitionnaires. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Les places de stationnement nécessaires peuvent être couvertes ou non.</p> <p>(...)</p> <p>12.7 Modalités d'application</p> <p>En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un terrain voisin, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il fait réaliser lesdites places de stationnement.</p> <p>Dans le cas d'opérations complexes, les aires de stationnement nécessaires aux différentes destinations des constructions peuvent être mutualisées dès lors que le besoin en stationnement n'a pas lieu en même temps pour les différents types de construction (ex. : stationnement pour le commerce ou bureaux dans la journée et stationnement pour l'habitation la nuit). Dans ce cas, pour le calcul des aires de stationnement, c'est la norme la plus contraignante qui s'applique.</p>	<p>Le stationnement des véhicules et des 2 roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et incombe aux pétitionnaires. Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Les places de stationnement nécessaires peuvent être couvertes ou non.</p> <p>Des dispositions alternatives aux articles 12.1 à 12.5 s'appliquent dans le périmètre de l'OAP « cœur de ville ».</p> <p>(...)</p> <p>12.7 Modalités d'application</p> <p>En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un terrain voisin, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il fait réaliser lesdites places de stationnement.</p> <p>Dans le cas d'opérations complexes, les aires de stationnement nécessaires aux différentes destinations des constructions peuvent être mutualisées dès lors que le besoin en stationnement n'a pas lieu en même temps pour les différents types de construction (ex. : stationnement pour le commerce ou bureaux dans la journée et stationnement pour l'habitation la nuit). Dans ce cas, pour le calcul des aires de stationnement, c'est la norme la plus contraignante qui s'applique.</p> <p>Cette modalité s'applique en particulier dans le périmètre de l'OAP « cœur de ville » pour les services, bureaux et commerces, et ce quelle que soit la superficie des commerces.</p>

3. Le document graphique

Avant modification



Légende(s)

 Zonage

Prescriptions

 Élément de paysage - espace boisé remarquable - à préserver au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme

 Périmètre PUP-Au titre des articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du Code de l'Urbanisme

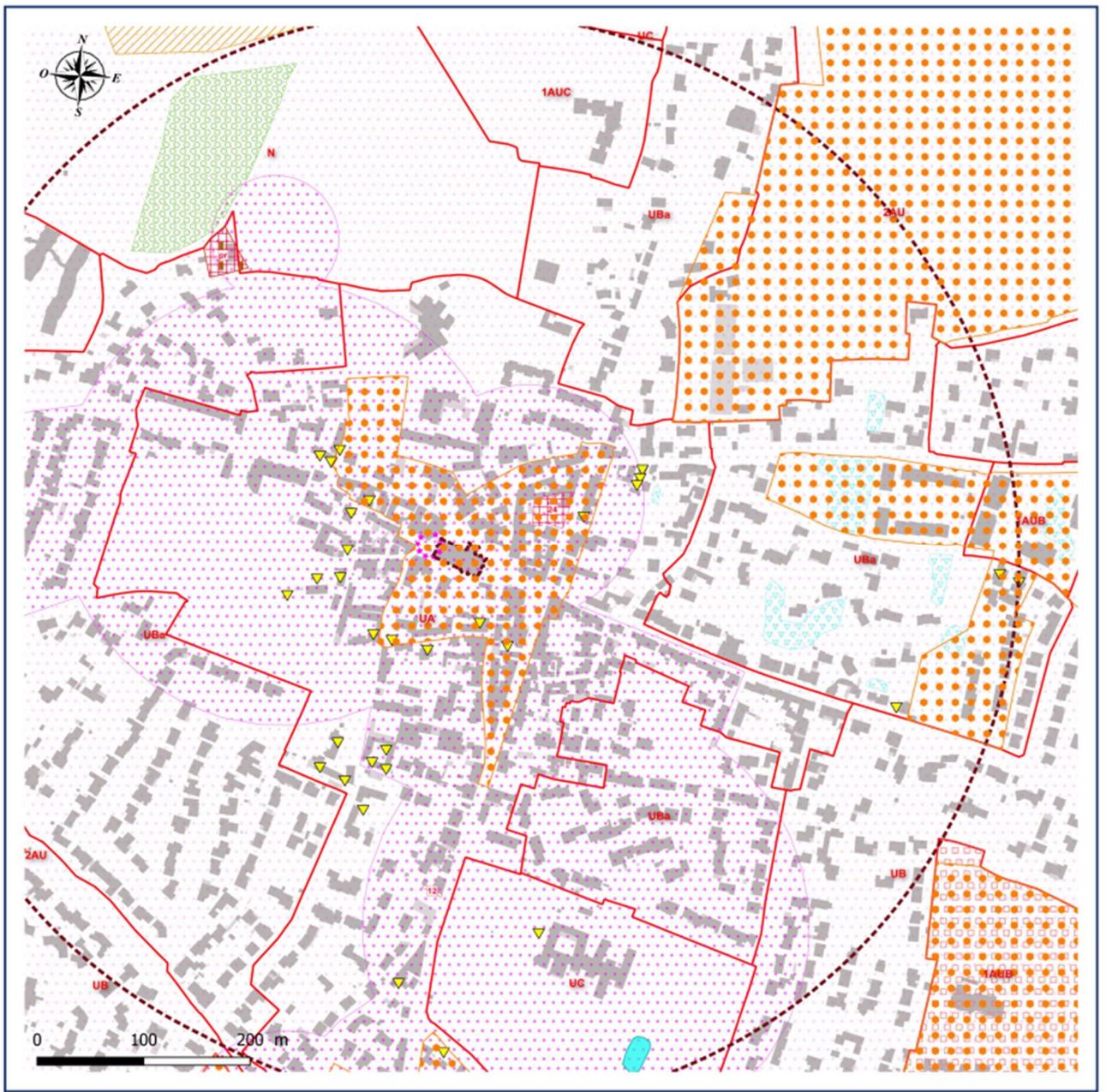
 Surface d'eau inventoriée protégée au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme

 Zone humide à protéger au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme

 Emplacement réservé

 OAP

Après modification



Légende(s)

 Zonage

Prescriptions

 Élément de paysage - espace boisé remarquable - à préserver au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme

 Périmètre PUP-Au titre des articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du Code de l'Urbanisme

 Surface d'eau inventoriée protégée au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme

 Zone humide à protéger au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme

 Emplacement réservé

 OAP

4. Les Emplacements réservés

L'emplacement réservé n° 26 destiné à la restructuration de la Mairie au profit de la Commune sera supprimé. En effet, suite à la relocalisation de la Mairie sur le site de la Jarrie, depuis 2019, et au vu du projet d'aménagement du « Cœur de Ville » ce projet de restructuration prévu par cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être.

VI Avis MRAE



Mission régionale d'autorité environnementale

PAYS DE LA LOIRE

**Information de la mission régionale
d'autorité environnementale (MRAe) Pays de la Loire
sur la modification n°4.17 du plan local d'urbanisme
d'Olonne-sur-Mer (85)**

n° MRAe : PDL-2024-8336

Au regard du dossier reçu le 25 novembre 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).

Fait à Nantes, le 28 janvier 2025

Pour la MRAe Pays de la Loire,

le président

Daniel FAUVRE

Information en date du 28 janvier 2025
Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire