



les Sables
d'Olonne...

AGGLOMÉRATION

Procédure de modification
simplifiée n°8

Plan Local d'Urbanisme du
Château d'Olonne

Bilan de la mise à disposition du
public

LES PRINCIPES DE LA MISE A DISPOSITION

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

Par délibération n° n° 24 du 16 décembre 2021, les Sables d'Olonne Agglomération a lancé une procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme du Château d'Olonne afin de faire évoluer le taux de logements sociaux et de procéder à des ajustements du règlement écrit et du plan graphique.

1. Le cadre réglementaire

Conformément aux articles L.153-36 à L.153-40 et suivants et aux articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'urbanisme, le projet de modification ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables 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. Les erreurs relevées n'engendrent par ailleurs aucune réduction de surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

2. L'objet de la modification

Les modifications à apporter relèvent donc d'une procédure de modification simplifiée. Ainsi, les Sables d'Olonne Agglomération a engagé une modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme du Château d'Olonne, avec mise à disposition du public.

La présente modification simplifiée du PLU a pour objet :

- de faire évoluer le taux de logements sociaux,
- de procéder à des ajustements du règlement écrit et des pièces graphiques.

1. Les modalités de la mise à disposition

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

- Délibération de prescription et fixant les modalités de la mise à disposition du public,
- Le rapport de présentation,
- Un registre,
- L'avis de la MRAe dispensant la procédure d'évaluation environnementale,
- La liste des Personnes Publiques Associées et les avis reçus,
- L'avis de mise à disposition,
- L'avis de parution de l'avis de mise à disposition dans la presse.

Les Sables d'Olonne Agglomération a fixé par délibération en date du 16 décembre 2021, les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée :

- Mise à disposition du dossier de modification simplifiée et d'un registre permettant au public de formuler ses observations pendant 1 mois au siège des Sables d'Olonne Agglomération 21 Place du Poilu de France 85100 LES SABLES D'OLONNE et à la Mairie annexe du Château d'Olonne 53 Rue Séraphin Buton 85180 LES SABLES D'OLONNE. Il sera également possible de transmettre ses observations par voie postale à Sables d'Olonne Agglomération 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.

LES OUTILS DE LA MISE A DISPOSITION

1. Les formalités de publicité de la mise à disposition

Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme, l'avis de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée a été publié dans deux journaux du département en date du 17 janvier 2024 pour la parution dans Ouest France et du 18 janvier 2024 pour la parution dans le Journal des Sables, soit 8 jours au moins avant la tenue de la mise à disposition du public.

L'AVIS de la mise à disposition a également été mise en ligne sur le site internet des Sables d'Olonne Agglomération, et le dossier était consultable dès le 29 janvier 2024, et ce pendant toute la durée de la mise à disposition à l'adresse suivante : <https://www.isoagglo.fr/vivreauxolannes/dechets-environnement-habitat-urbanisme/urbanisme/plu/enquete-plu-mise-a-dispo-plu/>

Et également sur le site internet de la Ville des Sables d'Olonne Agglomération, le dossier était consultable dès le 29 janvier 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/16052-plan-local-d-urbanisme-les-sables-d-olonne.html>

Préalablement à la procédure de mise à disposition du public, et ce pendant toute la durée de la mise à disposition, un avis de mise à disposition a été affiché sur les panneaux administratifs situés au siège des Sables d'Olonne Agglomération et à la Mairie Annexe du Château d'Olonne.

2. La notification du projet aux personnes publiques associées

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, les Sables d'Olonne Agglomération a notifié, avant la mise à disposition du dossier de modification simplifiée du PLU, le projet de modification aux PPA ou organismes suivants :

- Monsieur le Préfet de Vendée
- Monsieur le Sous-Préfet de Vendée
- Monsieur le Directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Roche Sur Yon
- Monsieur le Directeur de la Direction Départementale 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
- Madame La Directrice de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
- Monsieur le Directeur de la Direction Régionale 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 des Métiers
- Monsieur le Président de la Chambre de la Conchyliculture
- Monsieur le Président de la Communauté de communes du Pays de Saint Gilles Croix de Vie
- Monsieur le Président du Syndicat Mixte Vendée Coeur Ocean
- Monsieur le Président de la Communauté de communes du Pays des Achards
- Monsieur le Président de la Communauté de communes de Vendée Grand Littoral
- Monsieur le Maire de Sainte Foy
- Monsieur le Maire de Vairé
- Monsieur le Maire de Saint Mathurin
- Monsieur le Maire de l'Ile d'Olonne
- 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

1. Le registre de la mise à disposition

Par délibération n° 24 du 16 décembre 2021, 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 du Plan Local d'Urbanisme afin que toute personne puisse y consigner ses observations.

2. La création d'une adresse mail électronique

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

3. 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 29 janvier 2024 au vendredi 1^{er} mars 2024 inclus, conformément aux modalités fixées par délibération du Conseil Communautaire en date du 16 décembre 2021.

La prise en compte des observations émises au cours de la mise à disposition

1. Les observations et avis des personnes publiques associées

Suite à la notification du dossier de modification simplifiée aux personnes publiques associées, seul un avis a été émis par :

- Le Président du Département de Vendée

Dans son courrier en date du 29 décembre 2023, les services du conseil départemental de Vendée ont précisé qu'ils n'avaient pas de remarques particulières sur le projet de modification simplifiée.

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

Dans le cadre de la mise à disposition, ce sont trois remarques qui ont été formulées par le biais de l'adresse mail. Il convient de noter que certains administrés ont doublé leur avis à la fois par mail et par courrier.

Les remarques émises peuvent être classées en 3 grandes catégories :

1 - Sur le logement social, il est indiqué que l'augmentation de logements sociaux en présence d'OAP manque de clarté et comment interpréter une OAP indiquant un taux différent de celui indiqué dans l'OAP généraliste du PLU.

Réponse des Sables d'Olonne Agglomération :

Dans le cas d'une OAP, les obligations en matière de logements sociaux devront être respectées (les taux appliqués ne seront pas différents) mais la production de logements se fera à l'échelle de l'opération globale. Cela doit permettre par exemple, l'autorisation d'un permis de construire sans

logements sociaux dès lors que le projet s'inscrit dans un projet d'ensemble, prévu par l'OAP, respectant les obligations en matière de logements sociaux.

2- Remarques sur les termes utilisés en ce qui concerne le projet de l'aérodrome et question sur le développement de l'aérodrome vis-à-vis de la coupure d'urbanisation prévu par le SCOT et en plus en présence du PCAET ?

Réponse des Sables d'Olonne Agglomération :

L'objet de la présente modification est d'ajuster la disposition réglementaire relative à la hauteur des constructions en la passant de 3,50m à 4,20 m afin de répondre aux besoins des usagers (notamment le stationnement des avions dans les hangars).

Le projet de réaménagement de l'aérodrome fait l'objet d'une autre procédure, une demande de permis d'aménager est en cours d'instruction et les constructions feront l'objet de permis de construire.

3 - Les modifications apportées en cas de division aux zones Ua, Ub et Uc ne sont pas mentionnés au chapitre II du rapport de présentation et il est demandé de bien le mentionner pour éviter une éventuelle confusion sur l'applicabilité de cette règle en zones Ua, Ub et Uc.

Réponse des Sables d'Olonne Agglomération :

Le rapport de présentation précise bien dans la partie V « Portée de la modification » (page 19) les nouvelles dispositions réglementaires qui seront applicables en cas de division pour les zones Ua, Ub et Uc. Ces dispositions seront bien retranscrites à l'article 2 du règlement du PLU « Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières » des zones Ua, Ub et Uc.

Conclusion

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