

Les Sables d'Olonne Agglomération

Annexe III – Auto évaluation

Procédure d'examen au cas par cas ad hoc

Modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de SAINTE-FOY

TABLE DES MATIERES

I	PRÉAMBULE	4
II	RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX SUR LA DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS AD HOC	4
III	CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU DOCUMENT	4
1.	Contexte	4
2.	Documents de planification concernant le territoire	4
IV	OBJETS ENVISAGES DANS LE CADRE DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU DE SAINTE-FOY	5
V	CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES ET VULNÉRABILITÉ DU TERRITOIRE CONCERNE PAR LA MODIFICATION	6
3.	Zones naturelles protégées	6
4.	Zones exposées aux risques naturels ou technologiques	9
5.	Sites, Paysages et patrimoine	10
6.	Parcs nationaux et régionaux	10
VI	APPRÉCIATION DES INCIDENCES DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE ...10	
7.	Les enjeux du projet, objet de la modification simplifiée	11
8.	Impacts sur la consommation d'espace et les zones agricoles et naturelles	14
9.	Impact et principales incidences concernant la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques	14
10.	Impact sur les zones humides	14
11.	Préservation des paysages et du patrimoine	14
12.	Prise en compte des risques et nuisances	15
13.	Prise en compte de la ressource en eau	15
14.	Déplacements	15
VII	CONCLUSION	15

I PRÉAMBULE

Le territoire de Sainte-Foy comprend un site Natura 2000 (ZPS et ZPC), ZNIEFF de type 1 et 2.

Les Sables d'Olonne Agglomération envisage de faire évoluer le PLU de Sainte-Foy à travers la procédure de modification simplifiée.

II RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX SUR LA DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS AD HOC

Identification de la personne publique responsable

La demande d'examen au cas par cas ad hoc est formulée par Les Sables d'Olonne Agglomération.

Document concerné

La demande d'examen au cas par cas ad hoc concerne le Plan Local d'Urbanisme de Sainte-Foy.

Type de procédure

La procédure engagée est une procédure de modification simplifiée du PLU.

III CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU DOCUMENT

1. Contexte

Les Sables d'Olonne Agglomération souhaite faire évoluer le PLU de Sainte-Foy.

Les chiffres du recensement INSEE de 2015 font état d'une population totale de 2 592 habitants.

Le territoire concerné par le PLU est de 16 km².

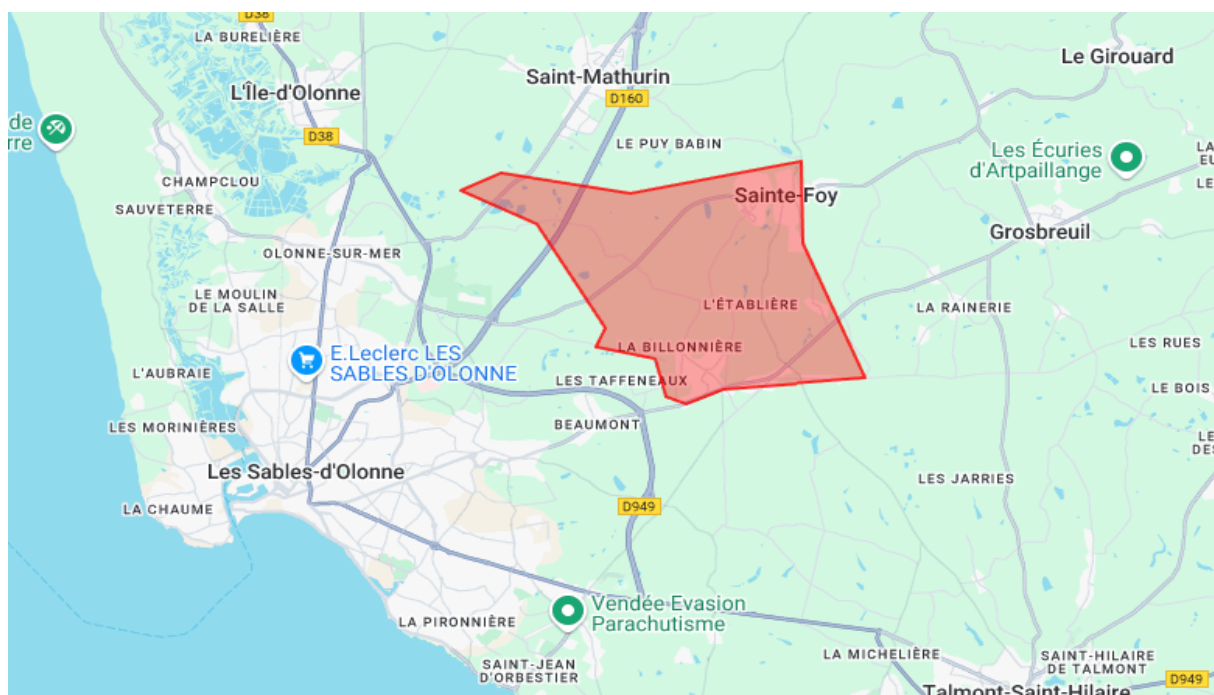
2. Documents de planification concernant le territoire

Type de document	Etat d'avancement
SCOT	Approuvé le 18 avril 2024
SDAGE Loire- Bretagne (période 2022-2027)	Approuvé par arrêté en date du 18 mars 2022
Plan de gestion du Risque Inondation Loire- Bretagne (période 2022-2027)	Approuvé par arrêté en date du 15 mars 2022
SAGE « Auzance Vertonne et cours d'eau côtiers »	Approuvé par arrêté préfectoral le 18 décembre 2015
PLU de SAINTE-FOY	PLU approuvé le 10 février 2009 Révision simplifiée n°1 approuvée le 10 janvier 2012 Modification n°1 approuvée le 10 janvier 2012 Révision simplifiée n° 2 approuvée le 10 juillet 2012

IV OBJETS ENVISAGES DANS LE CADRE DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU DE SAINTE-FOY

La présente modification simplifiée a pour objet d'apporter quelques ajustements au règlement graphique et écrit afin de faciliter la réalisation de projet, améliorer leur insertion dans le contexte urbain existant et conforter certaines activités sur le territoire. Ainsi ces ajustements portent sur :

- Réservation d'un secteur dédié aux activités de santé et d'actions sociales par une modification de zonage (création d'un sous-secteur Uam et d'un secteur 1AUm) et impliquant d'une part des ajustements du règlement et pour encadrer les possibilités de construire dans ces secteurs tout en reprenant de manière globale les règles existantes au document d'urbanisme afin de conserver une harmonie dans l'urbanisation et d'autre part une mise à jour du préambule des orientations d'aménagement et de programmation pour intégrer le secteur 1AUm.
- Possibilité de diversifier les activités sur l'équipement intercommunal du Pôle équestre afin de le dynamiser et intégrer dans le règlement la possibilité de réaliser ces activités.
- Ajustement des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques en secteur Ua et Ub (article U6) complété par la définition au plan de zonage de linéaires sur lesquels l'implantation des constructions doit être maintenue à l'alignement.
- Ajustement des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour les piscines en secteur U et 1AU : augmentation du retrait de 2 à 3 mètres et précision sur l'application de la règle (articles U7 et AU7).
- Amélioration des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions notamment concernant les annexes et les constructions d'architecture traditionnelle ainsi qu'un ajustement des hauteurs des clôtures en limites séparatives (article U11).
- Ajustement en zone U des règles de stationnement pour les constructions à usage d'habitation (article U12).



Périmètre du territoire de Sainte-Foy

V CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES ET VULNÉRABILITÉ DU TERRITOIRE CONCERNE PAR LA MODIFICATION

3. Zones naturelles protégées

Le territoire de Sainte-Foy est concerné par un patrimoine naturel :

Natura 2000 / Zones de Protection Spéciale (ZPS)

- « Dunes, foret et marais d'Olonne »

Natura 2000 / Zones Spéciales de Conservation (ZSC)

- « Dunes, foret et marais d'Olonne »

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

- « Vallée de la Vertonne »

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

- « Bocage à chene tauzin entre les Sables d'Olonne et la Roche-sur Yon »
- « Dunes, foret, marais et coteaux du Pays d'Olonne »

Zones humides d'importance majeure (ONZH)

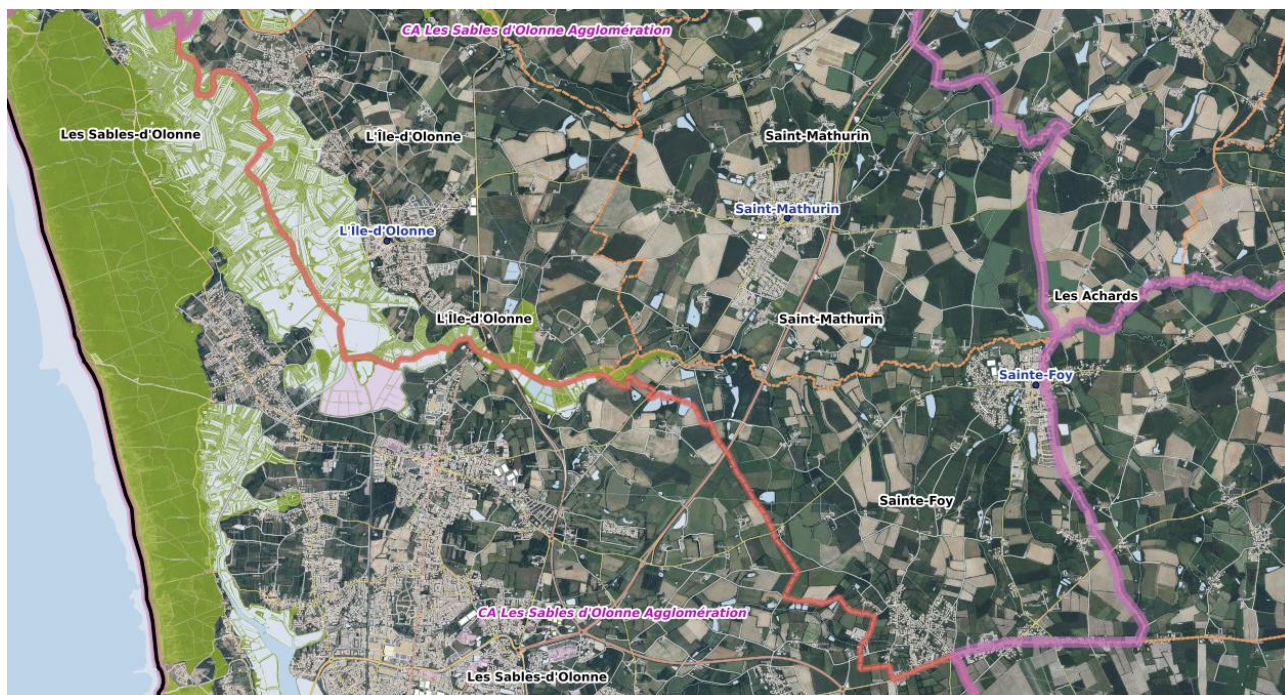
- « Olonne »

La carte ci-dessous repère le territoire de Sainte-Foy, vis-à-vis de la zone Natura 2000 / Zones Spéciales de Conservation (ZSC) (en vert) – (données SIGLOIRE).



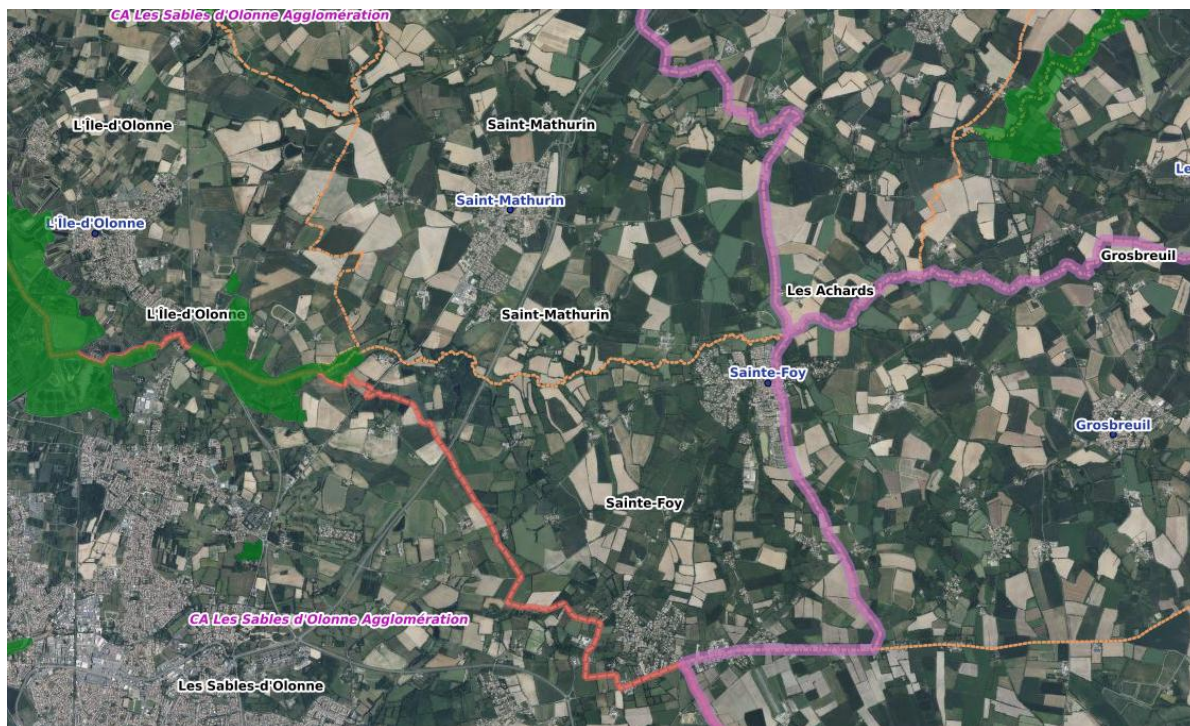
La carte ci-dessous repère le territoire de Sainte-Foy, vis-à-vis de la zone Natura 2000 / Zones de Protection Spéciale (ZPS)) – (Géoportail).

 **Zone de protection spéciale (ZPS)**

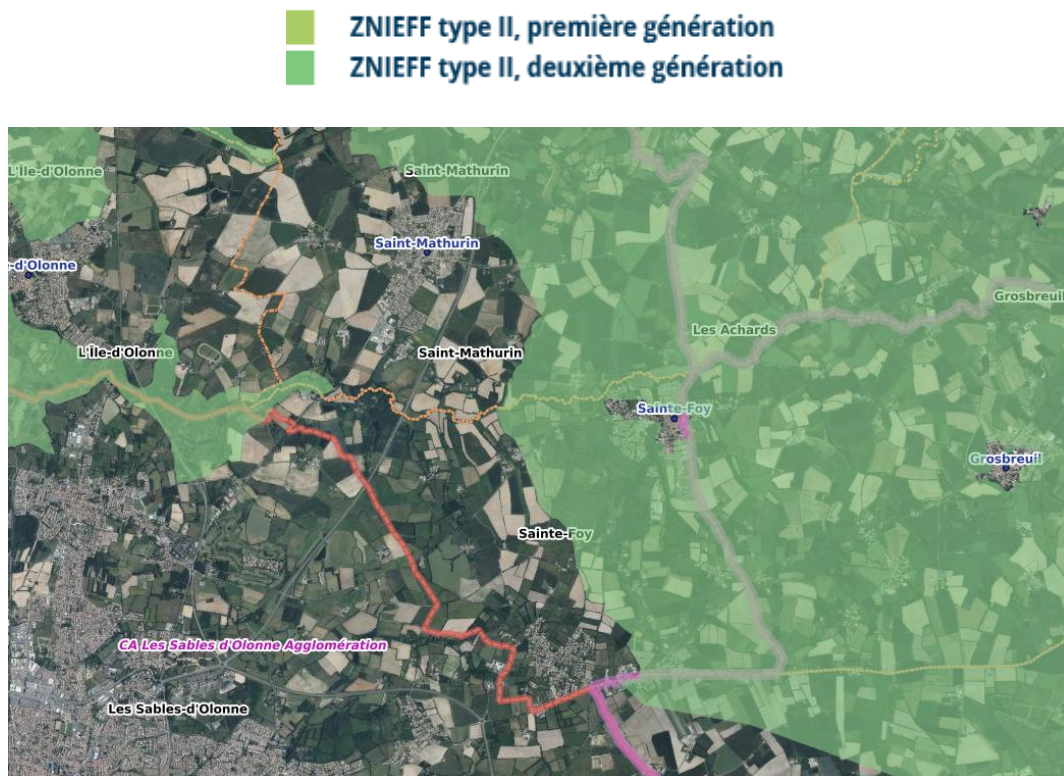


La carte ci-dessous repère le territoire de Sainte-Foy vis-à-vis des sites ZNIEFF type I (géoportail)

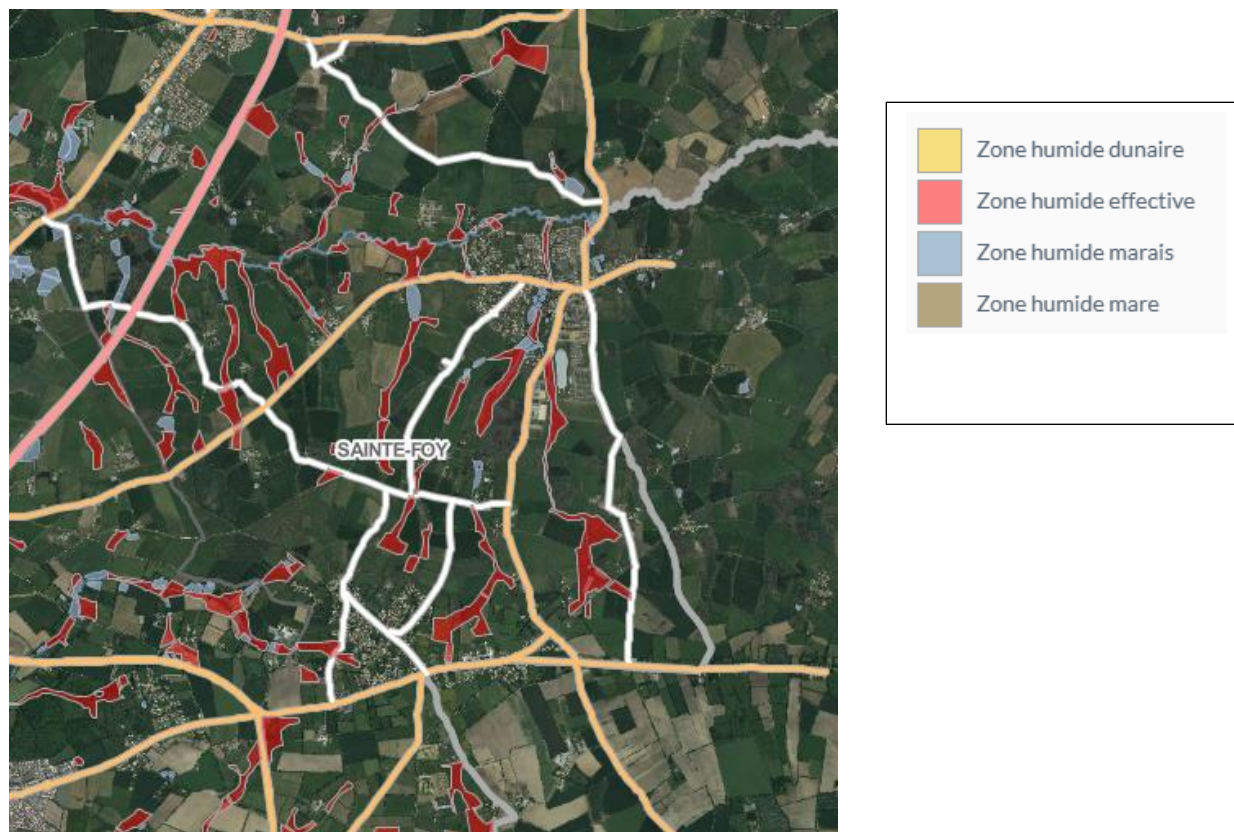
 **ZNIEFF type I, première génération**
 **ZNIEFF type I, deuxième génération**



La carte ci-dessous repère le territoire de Sainte-Foy vis-à-vis des sites ZNIEFF type II - Géoportail).



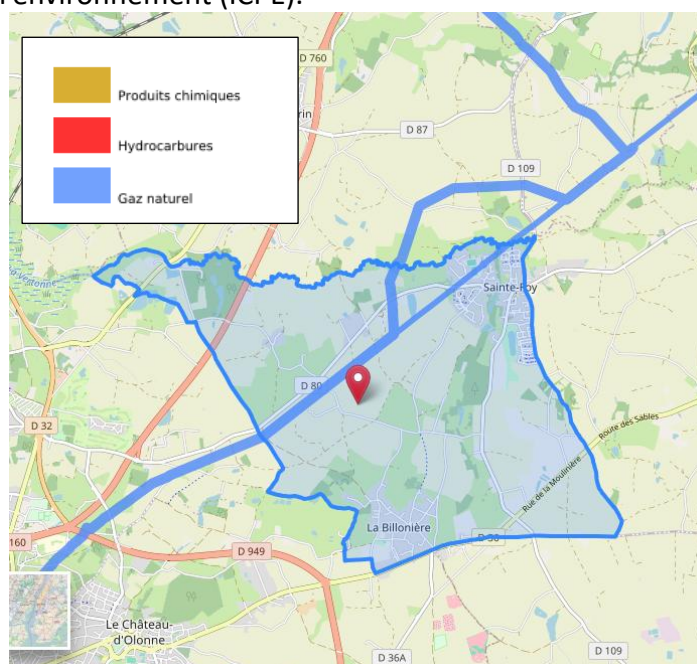
La carte ci-dessous représente les zones humides sur le territoire de Sainte-Foy (données SAGE par le syndicat Mixte Auzance-Vertone).



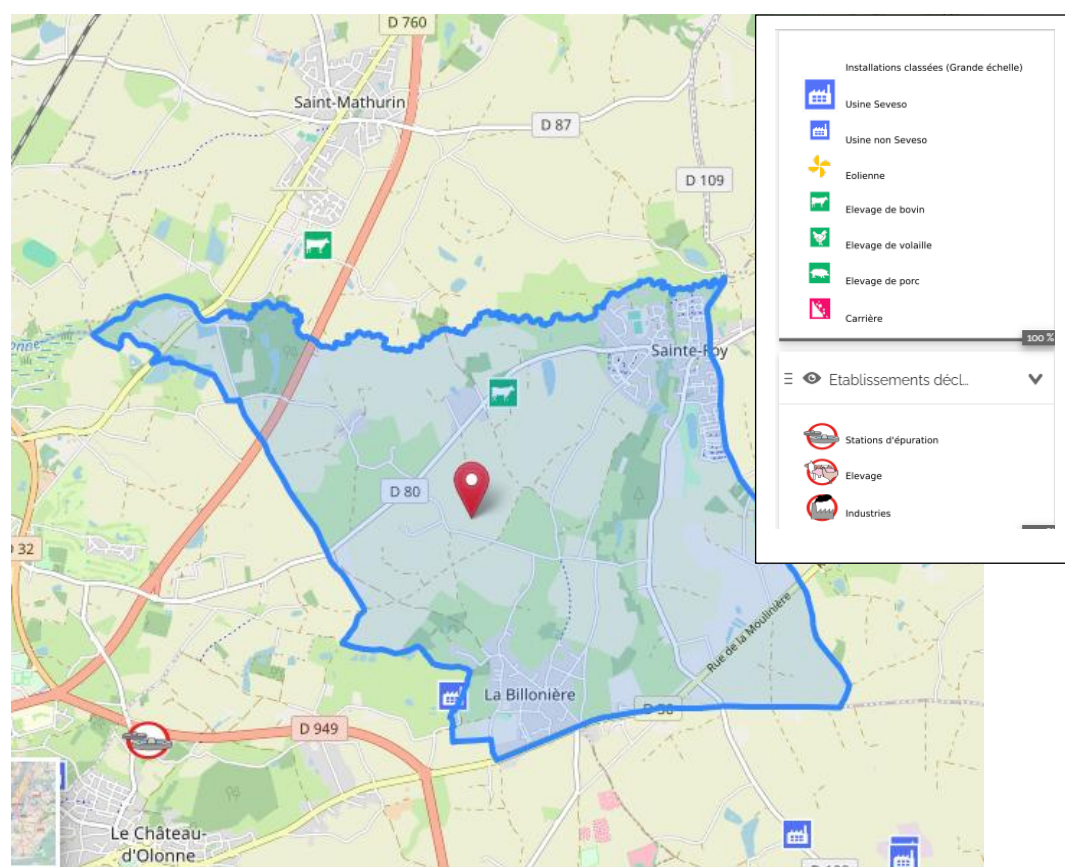
Les modifications envisagées n'ont aucune incidence sur le site Natura 2000, ni sur les ZNIEFF, ni sur les zones humides.

4. Zones exposées aux risques naturels ou technologiques

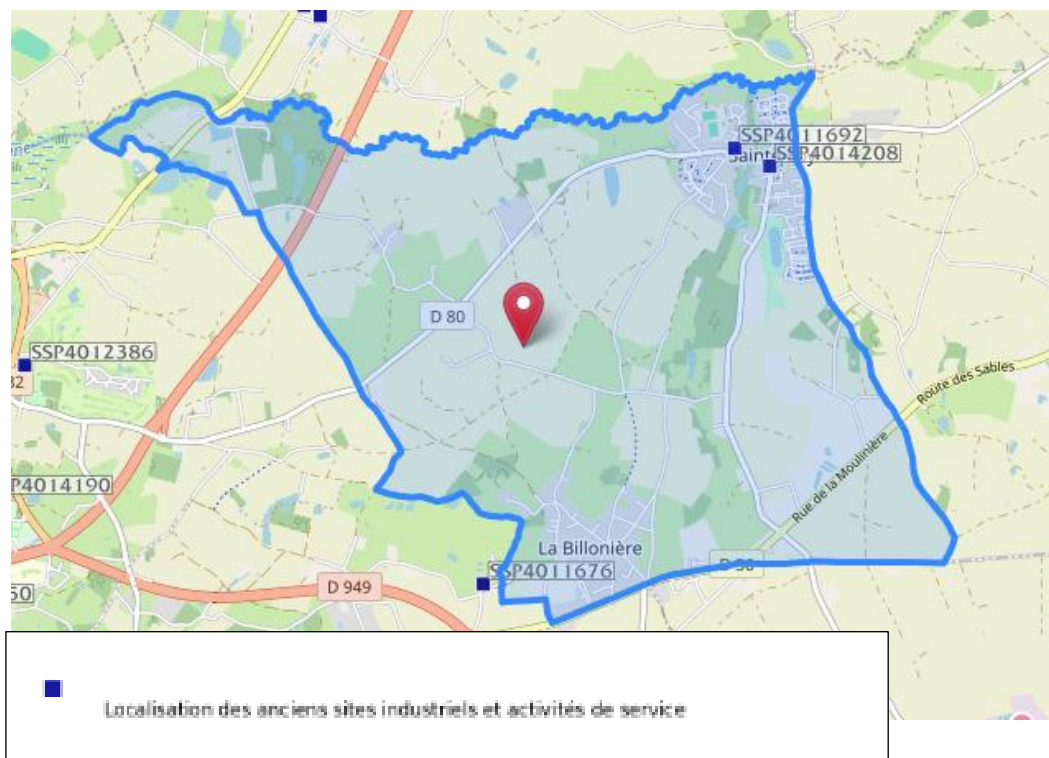
Le territoire de Sainte-Foy est concerné par un PAC SUP Canalisations, quelques installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).



La carte ci-dessus présente les canalisations de transport de matière dangereuse sur la commune de Sainte-Foy (données géorisques).



La carte ci-dessus présente les ICPE (données Georisques) présentes sur le territoire de Sainte-Foy.



La carte ci-dessus présente les sites industriels et activités de services (données Géorisques) présents sur le territoire Sainte-Foy

5. Sites, Paysages et patrimoine

Le territoire de Sainte-Foy se situe dans l'unité paysagère du « bocage rétro-littoral », et dans la sous-unité paysagère de « l'arrière-pays des Olonnes et du Talmondaï » et dans l'unité écologique du schéma régional de cohérence écologique du « bas bocage ».

Par ailleurs le territoire de la commune de Sainte-Foy n'est ni concerné par un périmètre de protection de monuments historiques, ni par un site classé ou inscrit, ni par un site de protection remarquable (SPR).

6. Parcs nationaux et régionaux

Le territoire de Sainte-Foy n'est pas concerné par un Parc National ou un Parc Régional..

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

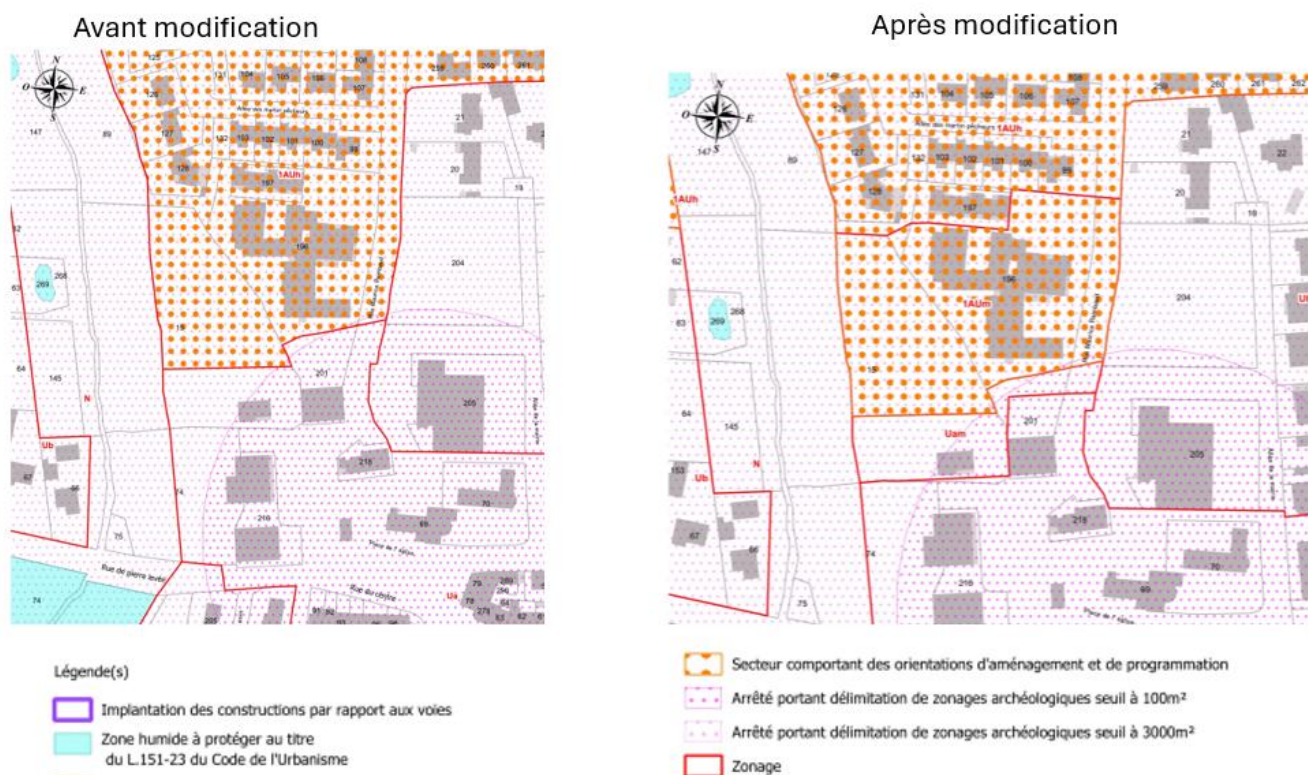
Les objets de la modification simplifiée concernent d'une part des ajustements de zonage en secteurs U et 1AU sans réduire ou augmenter les surfaces des zones urbaines ou à urbaniser, d'autre part des ajustements des dispositions réglementaires applicables en secteurs U et AU et enfin un ajustement du préambule des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sans modification des principes d'aménagement.

7. Les enjeux du projet, objet de la modification simplifiée

- **La création d'un sous-secteur dédié aux professions de santé et d'actions sociales au plan de zonage impliquant des compléments aux dispositions générales et à différents articles des secteurs U et 1AU et une mise à jour du préambule des OAP**

La présente modification a pour objet de réserver un secteur dédié aux activités de santé et d'actions sociales afin de préserver les établissements existants et conforter le pôle existant et engendrer la définition d'un sous-secteur Uam et d'un secteur 1AUm. Cette modification n'a pour effet ni de créer ni de réduire une zone urbaine ou à urbaniser. Par ailleurs, les évolutions du règlement liées à cette modification de zonage reprennent de manière globale les règles déjà existantes et n'ont pas pour effet d'accroître ni de diminuer les possibilités de construire.

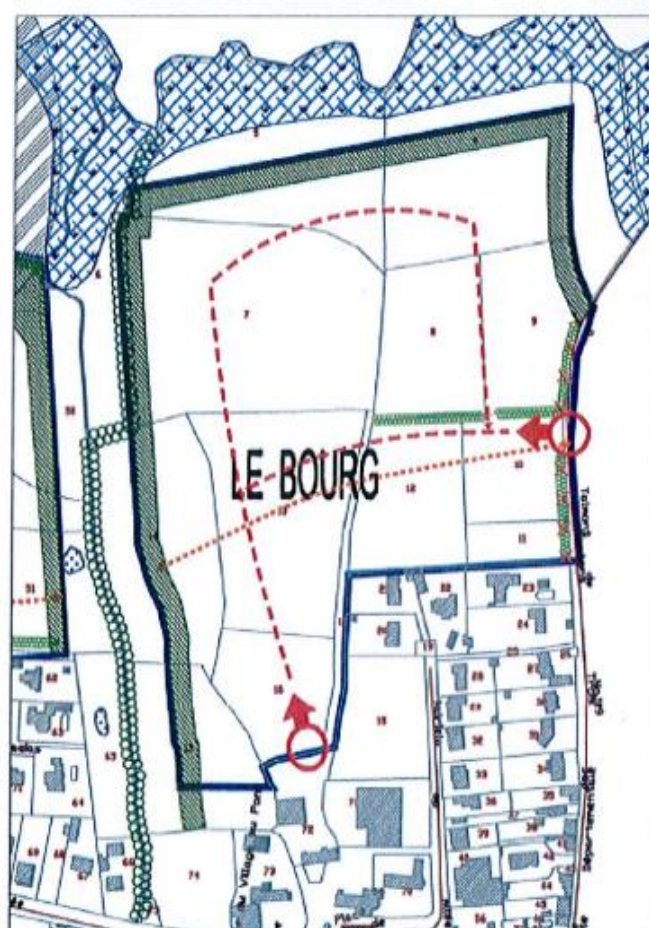
Extrait du plan de zonage avant et après modification



A noter également que le périmètre du secteur 1AUm est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) inscrite dans le cadre de l'élaboration du PLU. Les principes d'aménagement de cette OAP ne sont pas modifiés et intègrent une zone tampon à traiter pour assurer le maintien de la fonction de corridor écologique de la Vallée.

Les impacts de ce secteur à urbaniser ont donc bien été pris en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU ; la présente modification n'apporte donc pas d'impact environnemental complémentaire par rapport au projet de PLU approuvé en 2009 (cf plan ci-après).

Commune de Sainte Foy
Orientations d'aménagement (Pièce n°4)



- Périimètre où s'applique l'orientation d'aménagement
- Continuité routière à assurer (Nombre de voies et tracé à définir dans l'aménagement)
- Continuité piétonne à assurer (Tracé à définir)
- Accès à la zone : positionnement indicatif sur la voie : 1 seul accès autorisé sur la RD, Nombre d'accès à définir sur les autres voies)
- Interdiction d'accès direct des lots à la voie
- Haie à créer ou à conserver autant que possible dans l'aménagement (Possibilité de créer des accès aux lots ou des passages de voie
- Zone tampon à traiter pour assurer le maintien de la fonction de corridor écologique de la vallée



Secteur "Bourg Nord"



U797

- ***Modification de l'article 1 AUI afin de laisser la possibilité de diversifier et dynamiser l'activité au sein du pôle équestre***

Afin de dynamiser le site et assurer sa pérennité, il apparaît nécessaire de permettre une diversification des activités en complémentarité de la destination principale existante. Ainsi le règlement du secteur 1AUI est ajusté afin de permettre :

- La création et l'aménagement de construction en lien avec des activités équestres et sportives et non plus strictement nécessaires à l'activités équestre
- De permettre une activité de restauration, activité propice notamment lors de la réalisation d'événement sur le site.

Ces adaptations du règlement n'ont pas d'impact sur les thématiques environnementales traitées dans le présent document venant seulement autoriser des activités accessoires à l'activité principale, sans modifier l'emprise du secteur à urbaniser déjà définie au PLU, ni les règles de constructibilité du secteur.

- ***Assouplissement des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone Ua (article 6.1)***

Afin de donner davantage de respiration à l'espace public dans un secteur contraint, la présente modification impose un retrait minimum de 3 mètres des constructions par rapport à l'alignement des voies, sauf indications contraires portées au plan de zonage imposant un maintien des constructions à l'alignement (cf point 2.b). Ainsi le plan de zonage est également complété afin de définir les linéaires sur lesquels l'implantation des constructions à l'alignement doit être préservée.

Enfin, dans un objectif de préserver la qualité urbaine, en particulier depuis l'espace public, il est intégré à l'article Ua, dans le cadre de la présente modification, une interdiction d'implanter les annexes dans l'espace situé entre la ligne d'implantation de la façade de la construction principale de l'unité foncière sur rue et l'alignement des voies publiques ou privées. Des précisions sont apportées concernant les terrains contigus à plusieurs voies.

Cette modification n'a pas d'impact sur l'environnement ; on peut par ailleurs noter l'aspect positif sur le paysage urbain en encadrant davantage les conditions d'implantation des annexes.

- ***Assouplissement précision des règles d'implantation des constructions par rapport aux voix et emprises publiques en zone Ub (article 6.2)***

La présente modification propose d'uniformiser le règlement concernant le retrait aux voies départementales et de le porter à 5 mètres, considérant la nécessité d'optimiser la constructibilité des terrains et que par ailleurs la RD 36 n'est pas assujettie aux dispositions de la Loi Barnier.

Enfin, dans un objectif de préserver la qualité urbaine, notamment depuis l'espace public, il est intégré à l'article Ub dans le cadre de la présente modification une interdiction d'implanter les annexes dans l'espace situé dans la ligne d'implantation de la façade de la construction principale de l'unité foncière sur rue et l'alignement des voies publiques ou privées. Des précisions sont apportées concernant les terrains contigus à plusieurs voies.

Comme précédemment, cette modification n'a pas d'impact sur l'environnement ; on peut par ailleurs noter l'aspect positif sur le paysage urbain en encadrant davantage les conditions d'implantation des annexes.

- ***Modification des règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (U7 et 1AU7)***

Pour préserver une distance suffisante avec les propriétés voisines et limiter ainsi les conflits de voisinage, le projet de modification prévoit d'augmenter le retrait de l'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives, en précisant également de quel point est calculé cette distance. Cette modification du règlement n'apporte pas d'impact environnemental.

- ***Précisions des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et aménagements de leur abord***

La présente modification a pour objectif de mieux cadrer l'aspect extérieur des constructions et notamment pour les constructions d'architecture traditionnelle. Cette modification a un effet positif sur la qualité urbaine.

Elle vient par ailleurs apporter un ajustement sur l'implantation des clôtures en limite séparative. Ces modifications n'amènent pas d'impact environnemental et ont plutôt un effet positif sur la qualité urbaine.

- ***Ajustement des règles de stationnement***

La présente modification vise à mieux adapter le nombre de stationnement au besoin des constructions à usage d'habitation en définissant un nombre de stationnement en fonction de la surface de plancher du logement. Ainsi le nombre de stationnement est porté

- 1 place pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 60 m²
- 2 places pour les constructions d'une surface de plancher supérieure ou égale à 60 m².

Cette modification n'amène pas d'impact environnemental complémentaire.

8. Impacts sur la consommation d'espace et les zones agricoles et naturelles

La présente modification simplifiée a pour objet l'adaptation du zonage, du règlement et des OAP. Elle n'a pas pour effet de créer de nouveaux secteurs à urbaniser et n'impacte donc pas les zones agricoles et naturelles définies au PLU en vigueur.

9. Impact et principales incidences concernant la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques

Les évolutions du PLU de la présente modification simplifiée du PLU de Sainte-Foy se trouve à distance de tous les zonages réglementaires de protection (Site Natura 2000 et ZNIEFF). Le présent projet de modification simplifiée n'a donc pas d'impact sur ces sites protégés.

10. Impact sur les zones humides

La présente modification simplifiée n'amène pas d'impact complémentaire sur la préservation des zones humides identifiées au PLU. Elle n'a donc pas d'incidence sur les zones humides.

11. Préservation des paysages et du patrimoine

Au vu des évolutions envisagées dans le cadre de cette modification, le projet ne créera aucun impact sur les paysages (les modifications sont de simples ajustements des règles, du zonage et des OAP actuellement en vigueur).

La commune n'est concernée par aucun périmètre de protection du patrimoine.

12. Prise en compte des risques et nuisances

La commune de Sainte-Foy est concernée par les risques naturels suivants :

- Remontée de nappe
- Séisme (modéré)
- Mouvement de terrain
- Retrait gonflement des argiles (modéré)
- Radon (faible)

2 risques technologiques sont identifiés :

- Canalisation de transport de matières dangereuses
- Pollutions des sols

Les adaptations de la présente modification simplifiée n'aggravent pas les risques et nuisances.

13. Prise en compte de la ressource en eau

Les adaptations prévues dans le cadre de la présente modification simplifiée n'engendrent pas d'impact sur la ressource en eau, ni sur sa protection par rapport au projet initial du PLU.

14. Déplacements

Au vu des évolutions envisagées dans le cadre de cette modification, le projet ne créera aucun impact sur les déplacements (les modifications sont de simples ajustements des règles, du zonage et du préambule des OAP actuellement en vigueur).

VII CONCLUSION

La présente modification vise à procéder à des ajustements du règlement écrit, du zonage sans effet sur la surface des zones urbaines et à urbaniser au PLU en vigueur, d'une mise à jour du préambule des OAP sans en modifier leur principe d'aménagement.

Ainsi, les modifications projetées du PLU ne devraient pas créer d'incidences sur les différents thèmes traités dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas ad hoc et sont sans incidence sur le site Natura 2000.

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

Ces modifications sont donc cohérentes avec le principe de développement durable, sont sans incidence sur l'économie générale du document approuvé le 10 février 2009 et ne comportent aucune remise en cause du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

En conclusion, il n'apparaît donc pas nécessaire de soumettre à évaluation environnementale la présente modification simplifiée du PLU de Sainte-Foy.