

SOMMAIRE DES ANNEXES

1.	LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE.....	2
2.	PLAN TOPOGRAPHIQUE DE L'ÉTAT ACTUEL.....	2
3.	OCCUPATION DES SOLS.....	3
4.	PRÉSENTATION DU PROJET	5
5.	EXTRAIT CADASTRAL	9
6.	EXTRAIT DU DOCUMENT D'URBANISME	10
7.	MILIEUX NATURELS ET INVENTAIRES	11
8.	PRÉVENTION DU BRUIT	21
9.	EAUX SOUTERRAINES ET DE SURFACE	21
10.	RISQUES MAJEURS.....	23
11.	SITES ET MONUMENTS PROTÉGÉS	27
12.	AMÉNAGEMENTS DANS LE SECTEUR.....	30

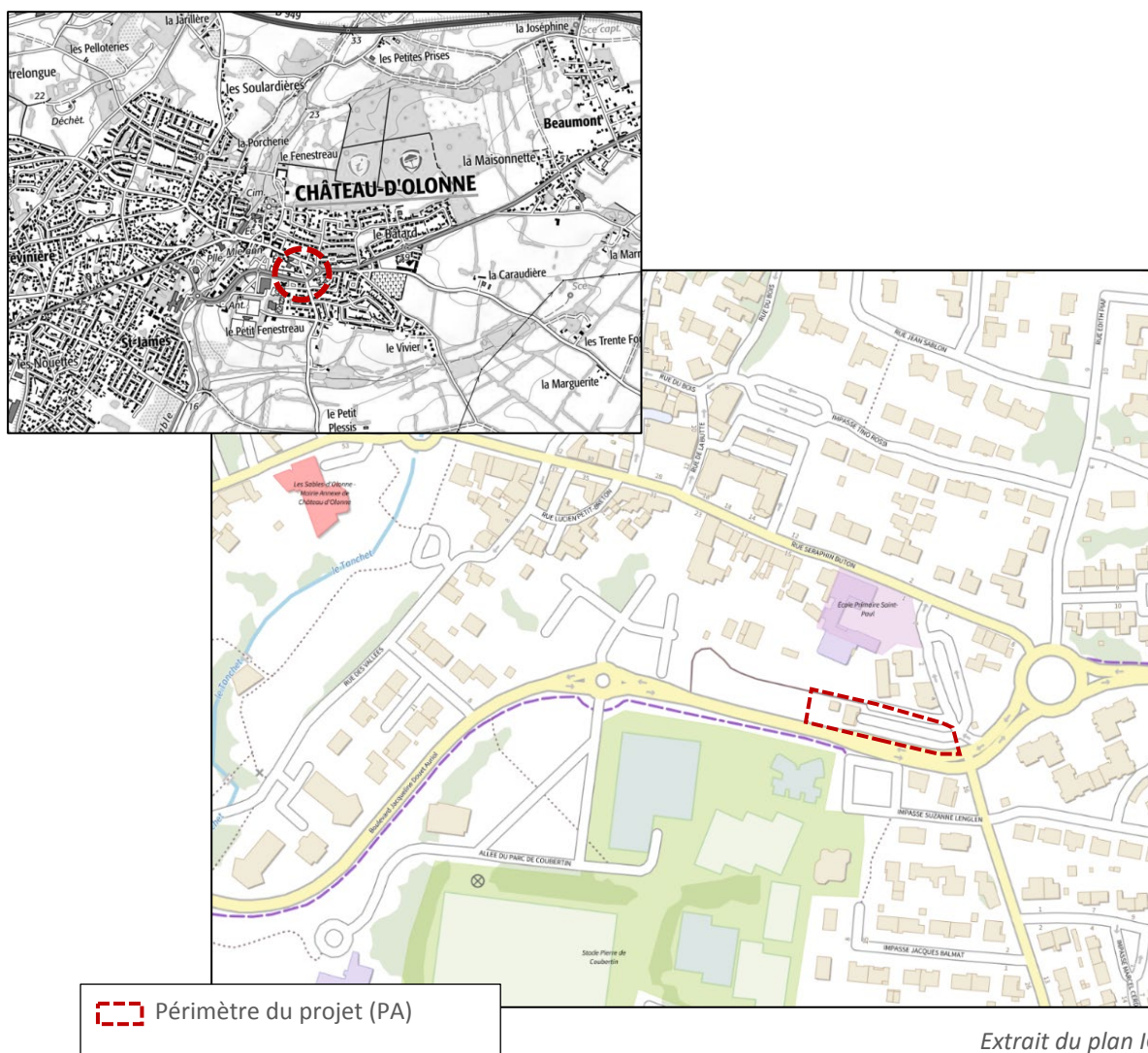


1. LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE

Le projet dénommé "12 rue Pierre de Coubertin" aménagera 7 logements et fait l'objet d'une demande de Permis d'Aménager. Ces logements seront accessibles par une voie interne en sens unique depuis le boulevard Jacqueline Douet Auriol et sortie sur la rue Pierre de Coubertin.

Ce projet porté par les Sables d'Olonne Développement est placé à proximité du centre-ville de la commune déléguée du Château d'Olonne, en bordure du Boulevard Jacqueline Douet Auriol. Le projet porte la création d'un îlot de 2 logements sociaux et d'un îlot de 5 logements avec des espaces communs et une voie (105 ml).

Le terrain d'assiette couvre une surface de **19a 52ca** au Permis d'Aménager.



2. PLAN TOPOGRAPHIQUE DE L'ÉTAT ACTUEL

cf. Plan topographique en annexe (GEOUEST, novembre 2024)



3. OCCUPATION DES SOLS

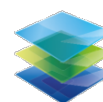
3.1. Autour du site

Le futur projet est situé sur un terrain comportant une ancienne habitation ainsi qu'un chemin secondaire desservant l'école primaire « Saint-Paul ». Les abords du site présentent :

- l'école primaire Saint-Paul, un commerce (salon de coiffure) et des habitations existantes au Nord ;
- des terrains destinés à accueillir un futur quartier d'habitation et de commerces à l'Ouest
- la rue Pierre de Coubertin à l'Est
- le boulevard Jacqueline Douet Auriol au Sud.



Extrait de la photographie aérienne 2022 (geoportail.fr)



3.2. Photos de l'état existant

Le parcellaire est occupé par une ancienne habitation, son chemin d'accès, une cour et un jardin, ainsi qu'un chemin desservant l'école primaire « Saint-Paul ».



Localisation des photos prises sur le site (GEOUEST, septembre 2024)

Photos prises en date du 03 septembre 2024 (©GEOUEST).



Photo 1 depuis le Sud-Est sur le Boulevard Auriol vers le terrain du projet



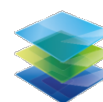
Photo 2 depuis le Sud-est sur le Boulevard Auriol vers le terrain du projet



Photo 3 depuis l'Est du terrain sur l'accès à l'habitation existante



Photo 4 depuis l'Est du terrain sur le chemin existant vers l'école primaire



4. PRÉSENTATION DU PROJET

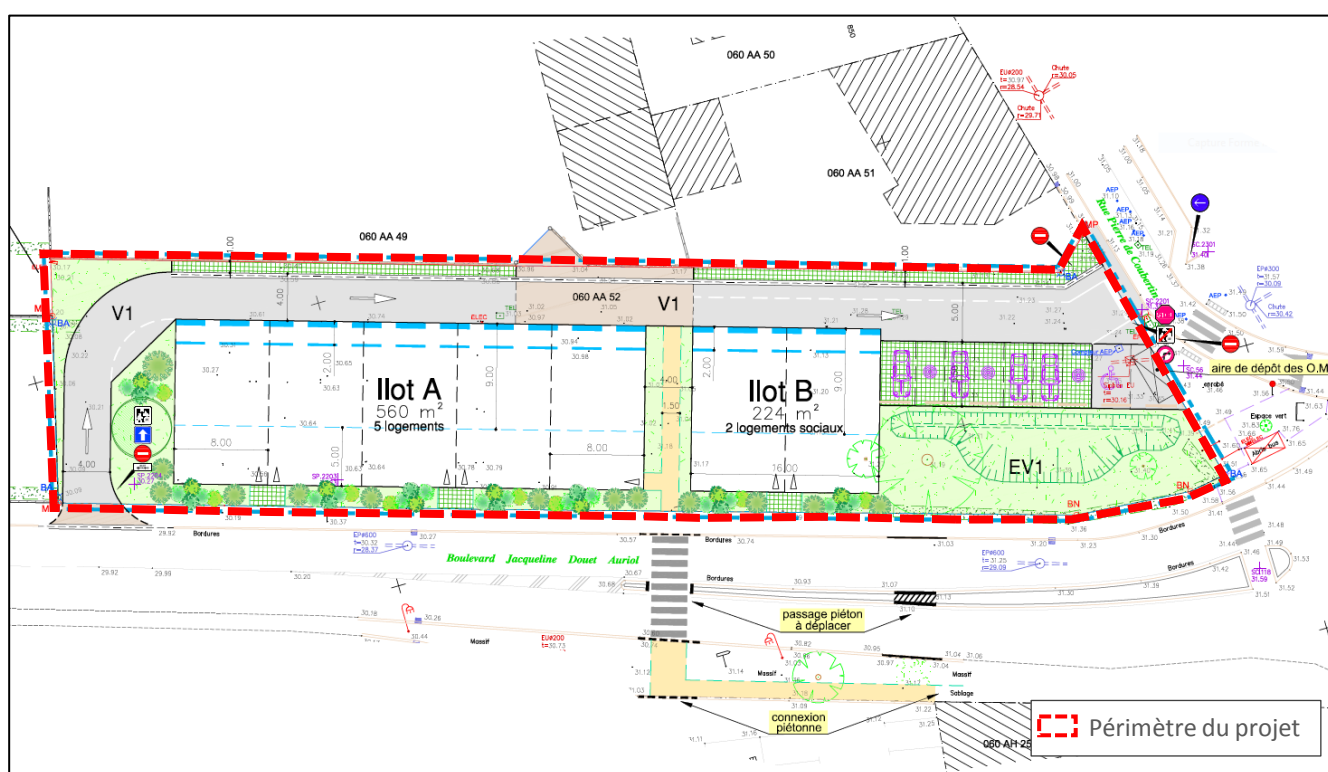
4.1. Description du plan de composition

4.1.1. habitat / logements

Ce projet permettra la construction de 7 logements avec la réalisation de :

- Un ilot A destiné à la construction de 5 logements ;
- Un ilot B destiné à la réalisation de 2 logements sociaux.

Le projet couvre **une surface globale de 1 952 m²**.



Plan de composition du lotissement "12 rue Pierre de Coubertin" (sans échelle - GEOUEST, décembre 2024)



4.1.2. Dessertes

La desserte des lots du projet sera assurée par une voie interne en sens unique depuis le boulevard Jacqueline Douet Auriol et sortie sur la rue Pierre de Coubertin :

Voie V1 :

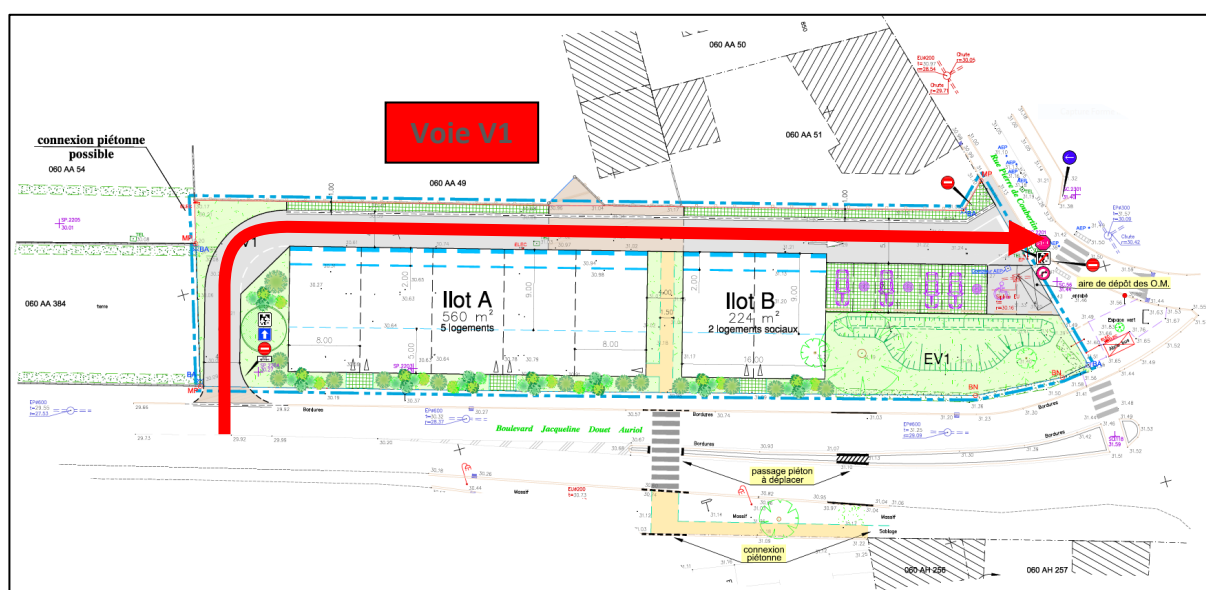
4.1.3. Voie V1

La voirie interne desservant les îlots sera « partagée », et se décomposera en trois parties :

- A l'entrée, sur une vingtaine de mètres, la voie aura une emprise de 4.00m de largeur et sera bordée par des bordures hautes délimitant les deux espaces verts présents de part et d'autre de la chaussée. Au niveau du virage, un pan coupé augmentera le rayon de giration afin de permettre la circulation des véhicules de secours.
- La seconde portion de voirie, faisant face aux façades des îlots A et B, sera composée comme suit :
 - Une chaussée de 4.00m de largeur
 - Une surlargeur de 1.00m côté Nord, interrompue ponctuellement pour l'accès à l'école voisine. Face au portail de l'école, et sur la largeur totale de 5m, une résine de couleur sera appliquée.
- A l'extrémité de la voie, au droit de EV1, la chaussée s'élargira à 5.00m et présentera 8 places de stationnement perméables (pavés engazonnés) en bataille, dont une place PMR. À la suite de ces stationnements, une aire de présentation des ordures ménagères sera aménagée.

Entre les îlots A et B, un cheminement piéton raccordera l'école au boulevard Jacqueline Douet Auriol.

Au Sud des îlots, côté jardin, des accès piétons seront réalisés et donneront directement sur le trottoir Nord du boulevard Jacqueline Douet Auriol.



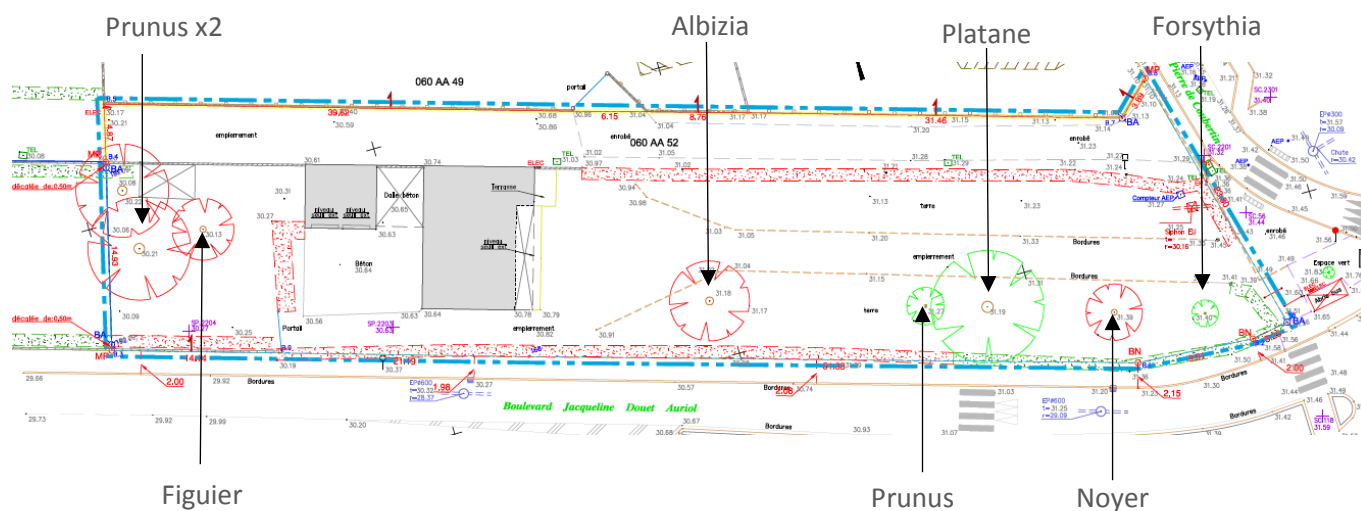
Liaisons viaires du lotissement "12 rue Pierre de Coubertin" (GEOUEST, décembre 2024)



4.1.4. Aménagements paysagers

Le terrain est constitué d'un jardin pavillonnaire, entouré par des haies très majoritairement constituées d'essences persistantes (Prunus laurocerasus, Ligustrum, Lonicera nitida, Thuyas...).

Le terrain comprend également quelques arbres, plutôt à caractère horticole ou fruitiers, référencés ci-dessous :



Ces arbres, de par leur développement, leur localisation et leurs essences, ne présentent pas d'intérêt écologique particulier.

A l'inverse, le platane représente un marqueur paysager important, aussi bien depuis le front de rue que depuis la venelle. Il a donc été décidé de le conserver, avec le prunus qui lui est associé. Les 5 autres arbres feront l'objet d'un abattage. Le forsythia n'avait pas matière à être supprimé dans le cadre du projet et a été maintenu dans le contexte des massifs présents à l'angle de la rue et à proximité de l'arrêt de bus.



Vue sur le platane depuis la ruelle au Nord du projet.



Les aménagements paysagers réalisés sur le projet comprendront :

- La sauvegarde de 3 arbres et arbustes existants avec élagage de ceux-ci si besoin est.
- L'engazonnement des espaces verts définis au plan de composition ;
- Aménagement d'une noue de collecte des eaux de pluie sur l'espace EV1 ;
- Mise en place des plantations à l'arrière des îlots A et B en bordure du boulevard Jacqueline Douet Auriol ;
- Création d'un cheminement piéton entre les îlots A et B permettant de joindre l'école avec le boulevard Jacqueline Douet Auriol.

NB : Les essences des massifs à planter seront choisies par la Ville des Sables d'Olonne.

4.1.5. Réseaux "Eaux pluviales" et "Eaux usées"

a. Réseaux d'assainissement "eaux pluviales"

Les eaux de ruissellement de la voirie interne au lotissement seront collectées par des grilles disposées en nombre suffisant au fil d'eau de la chaussée. Elles seront ensuite stockées par une canalisation Ø600 posée à très faible pente. Le volume de rétention, de 15m³, a été dimensionné afin de recueillir également les eaux de toiture des îlots.

Une noue de collecte des eaux de pluie des places de stationnements perméables sera réalisée sur l'espace EV1.

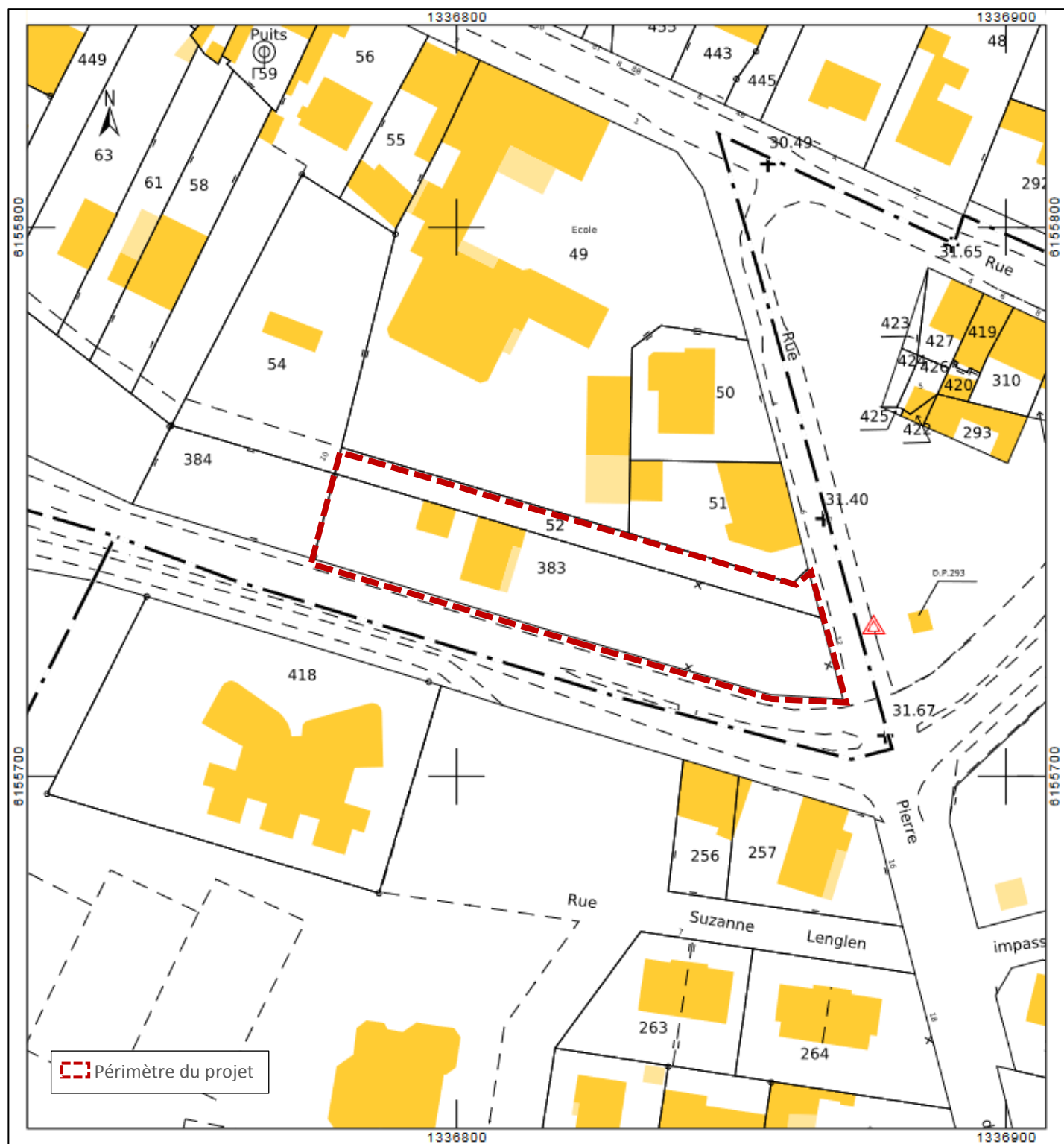
b. Réseaux d'assainissement "eaux usées"

Le réseau "eaux usées" recueillera les effluents usés en provenance des constructions sur l'emprise du lotissement. Elles seront collectées par des canalisations posées sous la chaussée et envoyées gravitairement vers le réseau d'eaux usées existant sur le boulevard Jacqueline Douet Auriol.



5. EXTRAIT CADASTRAL

Le projet est situé sur les parcelles n° 52 et 383 de la section 060 AA, pour une surface cadastrale de 19a 52ca.



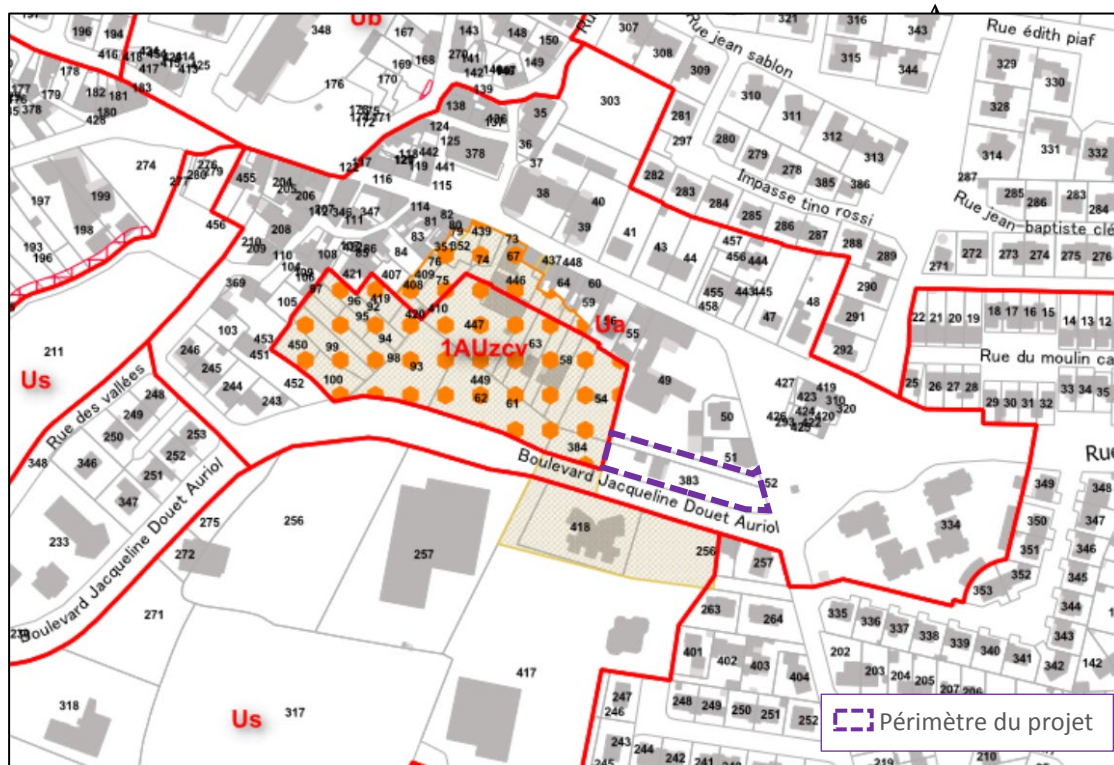
Extrait du plan cadastral (Décembre 2024) sur le secteur étudié, sans échelle (cadastre.gouv.fr)



6. EXTRAIT DU DOCUMENT D'URBANISME

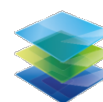
Le secteur du projet est situé sur l'ancienne commune du CHÂTEAU D'OLONNE où l'urbanisme est régi par un Plan Local d'Urbanisme, dont la dernière procédure a été approuvée le 12 décembre 2024.

Le parcellaire concerné par la présente demande est classé en zone Ua, correspondant à "un secteur urbain à caractère central d'habitat, de services et d'activités, où les bâtiments sont construits en majorité en ordre continu".



Extrait du PLU du Château d'Olonne, approuvé le 12 décembre 2024 (geoportail-urbanisme.fr)

Le projet se situe en mitoyenneté de la ZAC centre-ville n°3 avec lequel elle partage les nouveaux enjeux d'aménagement : diversifier l'offre en logements, maîtriser l'urbanisation et la consommation d'espace en densifiant les espaces urbains et en favorisant les nouvelles formes d'habiter.



7. MILIEUX NATURELS ET INVENTAIRES

La Ville des Sables d'Olonne est concernée par des inventaires et des zones de protection écologiques.

7.1. Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

a. Généralités

L'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) a été lancé en 1982 par le Ministère de l'Environnement. Il avait pour objectif de réaliser une couverture des zones les plus intéressantes au plan écologique, essentiellement dans la perspective d'améliorer la connaissance du patrimoine naturel national et de fournir aux différents décideurs un outil d'aide à la prise en compte de l'environnement dans l'aménagement du territoire.

Ces zones sont classées en deux types :

- les ZNIEFF de type 1 constituent des secteurs caractérisés par leur intérêt biologique remarquable et doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement et de gestion
- les ZNIEFF de type 2 constituent des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes et doivent faire l'objet d'une prise en compte systématique dans les programmes de développement.

b. Éléments sur la portée juridique des ZNIEFF

Une ZNIEFF correspond à l'identification scientifique d'un secteur du territoire national particulièrement intéressant sur le plan écologique. L'ensemble de ces secteurs constitue l'inventaire des espaces naturels exceptionnels ou représentatifs du patrimoine faunistique et floristique de notre pays, et le cœur de l'inventaire national du patrimoine naturel prévu par l'article L. 411-5 du Code de l'Environnement.

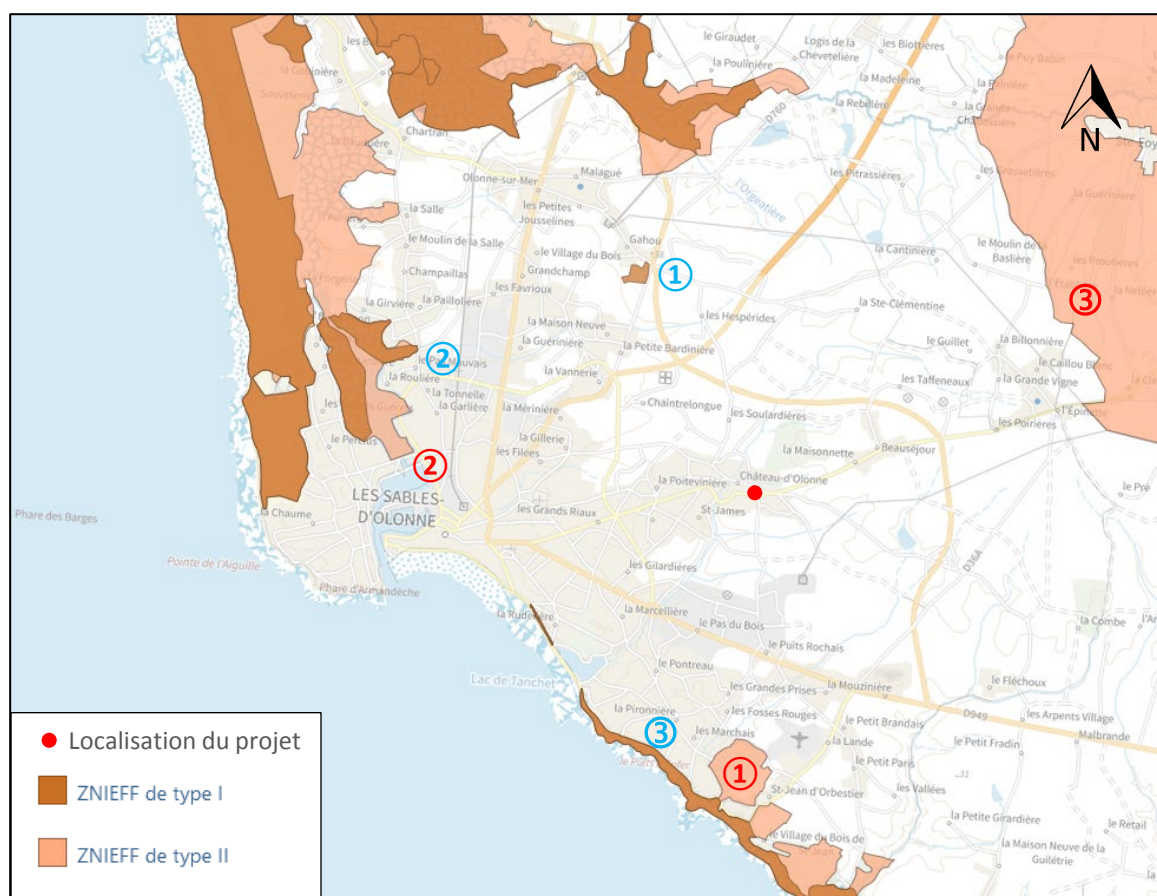
c. Détails des ZNIEFF sur le territoire communal des Sables d'Olonne et aux alentours du projet

La Ville des Sables d'Olonne est concernée par la présence de ZNIEFF.

Périmètre	Intitulé	Situation du projet
ZNIEFF de type 2	① 520016279 "Bordure littorale au Nord de Bourgenay"	à 3,1 km au Sud
	② 520005766 "Dunes, Forêt, Marais et Coteaux du Pays d'Olonne"	à 4,6 km à l'Ouest
	③ 520005733 "Bocage à Chêne Tauzin entre les Sables d'Olonne et la Roche-sur-Yon"	à 4,4 km à l'Est
ZNIEFF de type 1	④ 520030059 "Pierre Levée"	à 3 km au Nord
	⑤ 520030059 "Falaises maritime a rumex rupestris entre Port Bourgenay et les Sables d'Olonne"	à 3,2 km au Sud
	⑥ 520520007 "Marais Sablais"	à 4,6 km à l'Ouest

Tableau récapitulatif des ZNIEFF présentes aux alentours du site du projet





Cartographie des ZNIEFF aux alentours de la Commune des Sables d'Olonne (carto.sigloire.fr)

Le projet ne se situe pas dans une ZNIEFF.

7.2. Stratégie de Création d'Aires Protégées

a. Définition

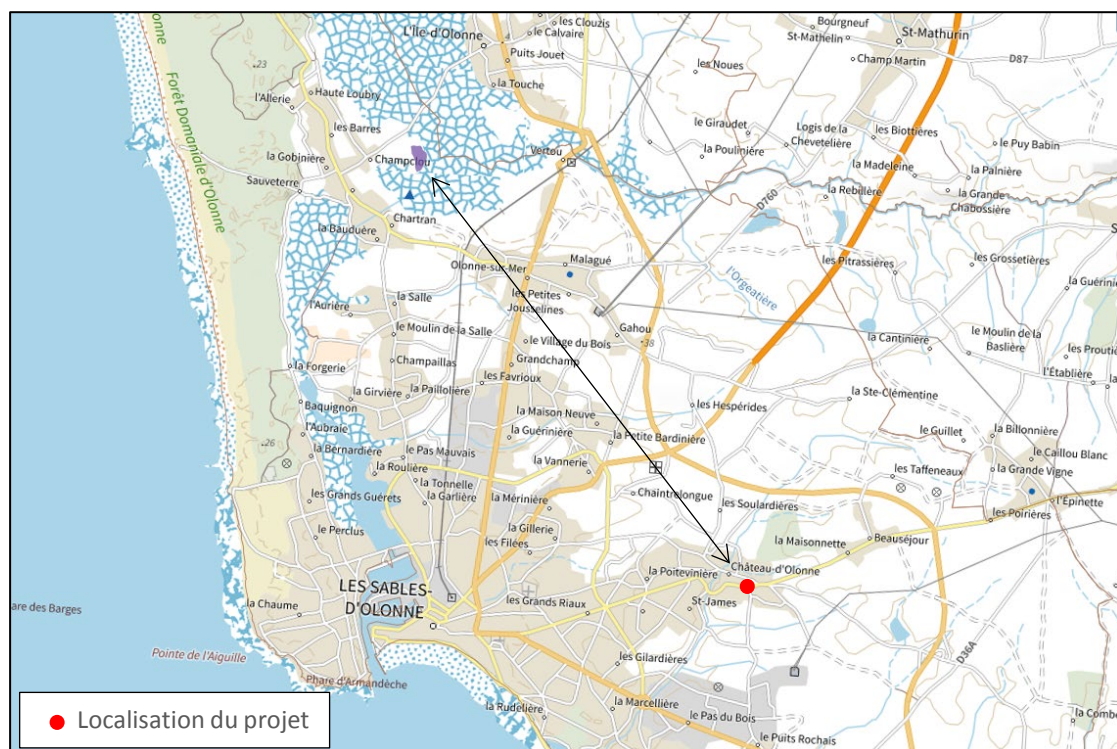
La Stratégie de Création d'Aires Protégées est une stratégie nationale visant à améliorer la cohérence, la représentativité et l'efficacité du réseau métropolitain des aires protégées terrestres en contribuant au maintien de la biodiversité, au bon fonctionnement des écosystèmes et à l'amélioration de la trame écologique (inpn.mnhn.fr).

L'élaboration et la mise en œuvre de cette stratégie constituent une des mesures prioritaires du Grenelle de l'Environnement, définie par la loi n°2009-967 du 3 août 2009 (art.23) et **réaffirmée très récemment dans le cadre de la conférence environnementale de 2016** : les prochains objectifs de la SCAP (publication d'un bilan de la SCAP et lancement d'un nouveau diagnostic patrimonial) ont ainsi été inscrits au titre de la mesure 11b de la feuille de route pour la transition écologique 2016.

L'objectif est de placer au minimum 2 % du territoire terrestre métropolitain sous protection forte d'ici l'horizon 2019.

L'objectif qualitatif afférent est que le réseau d'aires protégées ainsi créé soit cohérent, connecté et représentatif de la protection du patrimoine naturel (biologique et géologique).





Localisation du périmètre d'Arrêté de Protection Biotope le plus proche (carto.sigloire.fr)

7.4. Périmètre NATURA 2000

7.4.1. Généralités

Le réseau NATURA 2000 est un réseau européen de sites naturels protégés. Il a pour but de favoriser la biodiversité en assurant le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des habitats naturels et habitats d'espèces de faune et de flore d'intérêt communautaire, et d'assurer la protection de sites naturels européens. Ces prérogatives de gestion tiennent compte des exigences économiques, sociale, culturelles ainsi que des particularités locales.

Le volet réglementaire porté par la procédure NATURA 2000 concerne tous les habitats et espèces d'intérêt communautaire présents dans le site.

Sur la base des observations scientifiques, la Directive 92/43/CEE prévoit la création d'un réseau "NATURA 2000" qui regroupe l'ensemble des espaces désignés en application :

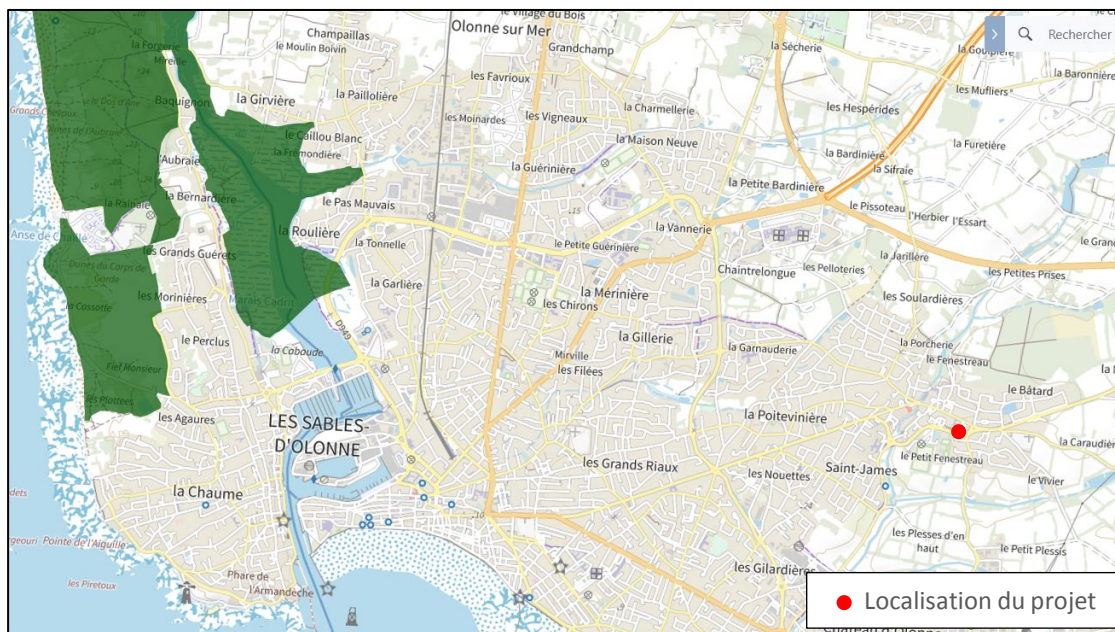
- de la Directive "Oiseaux" (1979) : les Zones de Protection Spéciale (ZPS)
- de la Directive "Habitats-Faune-Flore" (1992) : les Sites d'Intérêt Communautaire devenus ensuite les Zones Spéciales de Conservation (SIC-ZSC).

Ces Directives établissent une liste des espèces d'oiseaux, des habitats naturels et des espèces animales (autres que les oiseaux) et végétales pour lesquels les États membres doivent désigner des sites sur leur territoire afin de les conserver.



7.4.2. Sur le territoire communal et les secteurs alentours

Un site Natura 2000 est présent sur la Commune des Sables d'Olonne. Il s'agit du site "Dunes, Forêt et marais d'Olonne (FR5200656), localisé à 4,5 km à l'Ouest.



Sites NATURA 2000 (carto.sigloire.fr)

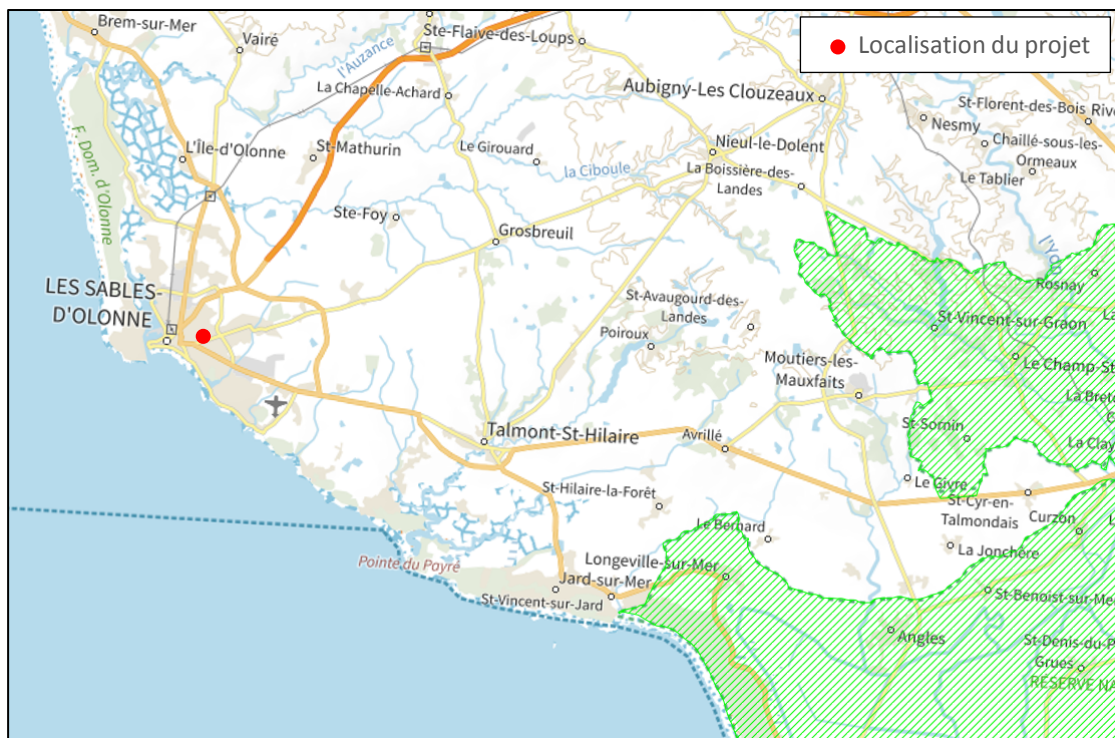
7.5. Parc Naturel Régional

Le Parc Naturel du Marais Poitevin est un parc naturel régional français créé en 1979, qui fut déclassé au 31 décembre 1996 en raison de l'échec de sa mission de préservation de l'environnement d'une grande zone humide. Un décret du 21 mai 2014 lui réattribue ce label.

Trois Départements dans 2 Régions sont concernés par la mise en œuvre du PNR du Marais Poitevin (FR8000050). L'organisme de gestion du Parc naturel régional (PNR) du Marais Poitevin est un Syndicat mixte.

La commune des Sables d'Olonne n'est pas située dans le territoire couvert par le PNR, elle en est éloignée de 25 km vers le Nord-ouest.





Extrait de plan IGN avec le Parc Naturel régional du Marais Poitevin (carto.sigloire.fr)

7.6. Contextes "zones humides" et écologie

Les zones humides sont des "terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année" (art. L.211-1 du Code de l'Environnement).

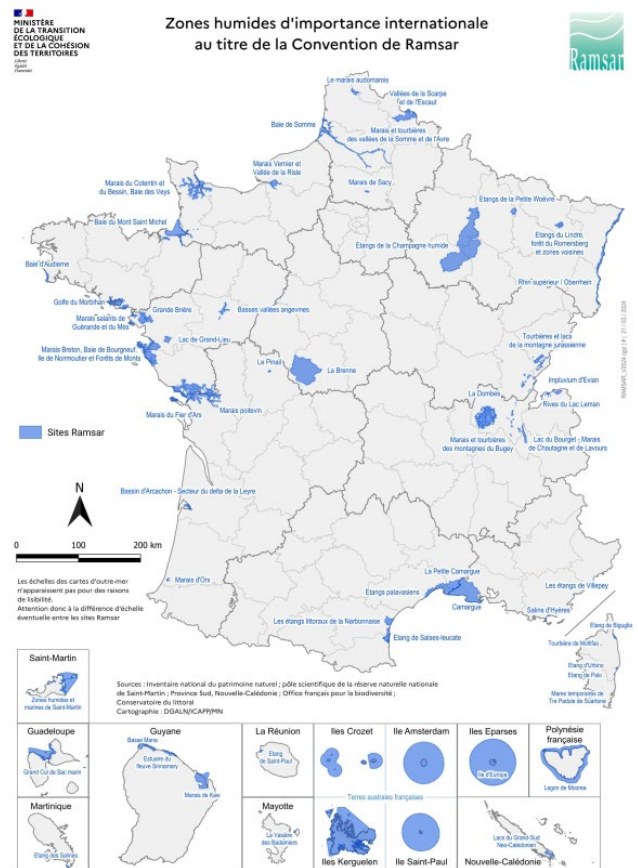
7.6.1. Convention internationale sur les zones humides : Convention de RAMSAR

La Convention sur les zones humides ou convention de RAMSAR est un traité intergouvernemental adopté le 2 février 1971 à Ramsar (Iran). Les signataires de cette Convention, que la France a ratifiée en 1986, ont pour objectif d'une part la constitution d'un réseau de sites d'importance internationale, les "sites Ramsar", mais aussi, plus largement, la conservation et l'utilisation rationnelle de l'ensemble des zones humides.



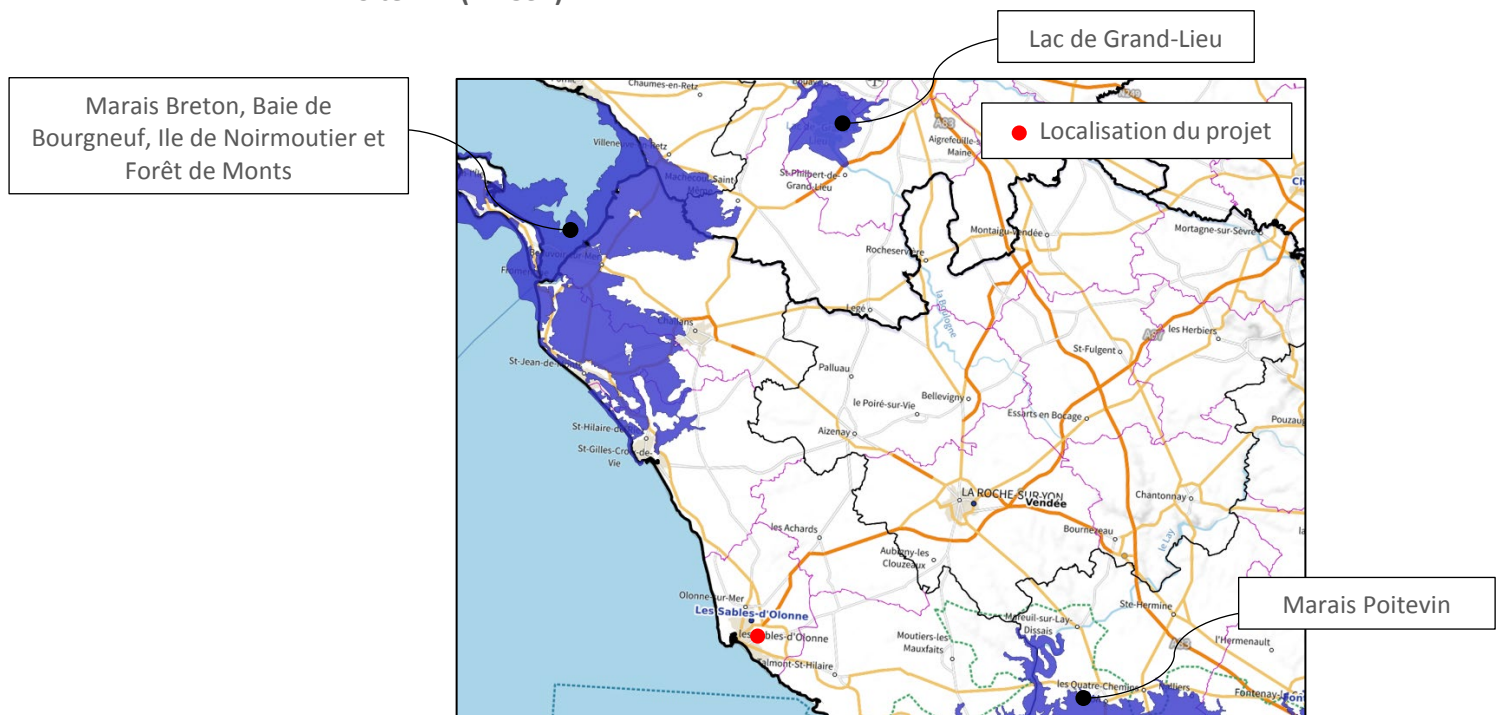
L'inscription d'un site à la convention de Ramsar ne crée pas d'obligations réglementaires ni d'effets juridiques spécifiques. Ramsar est un label qui récompense et valorise sur le plan international les territoires de zones humides riches en biodiversité ainsi que les acteurs qui contribuent à leur préservation et gestion durable.

Signataire de la Convention de Ramsar en 1971, la France a ratifié ce traité en 1986. Elle s'est alors engagée sur la scène internationale à préserver les zones humides de son territoire. A ce jour (octobre 2021), 52 sites Ramsar s'étendent sur une superficie de plus de 3,7 millions d'hectares, en métropole et en outre-mer.



Cartographie des sites RAMSAR (zones-humides.org)

Le site RAMSAR le plus proche est localisé à 20 km au Sud-Est du projet. Il s'agit du "Marais Poitevin" (n°2531).



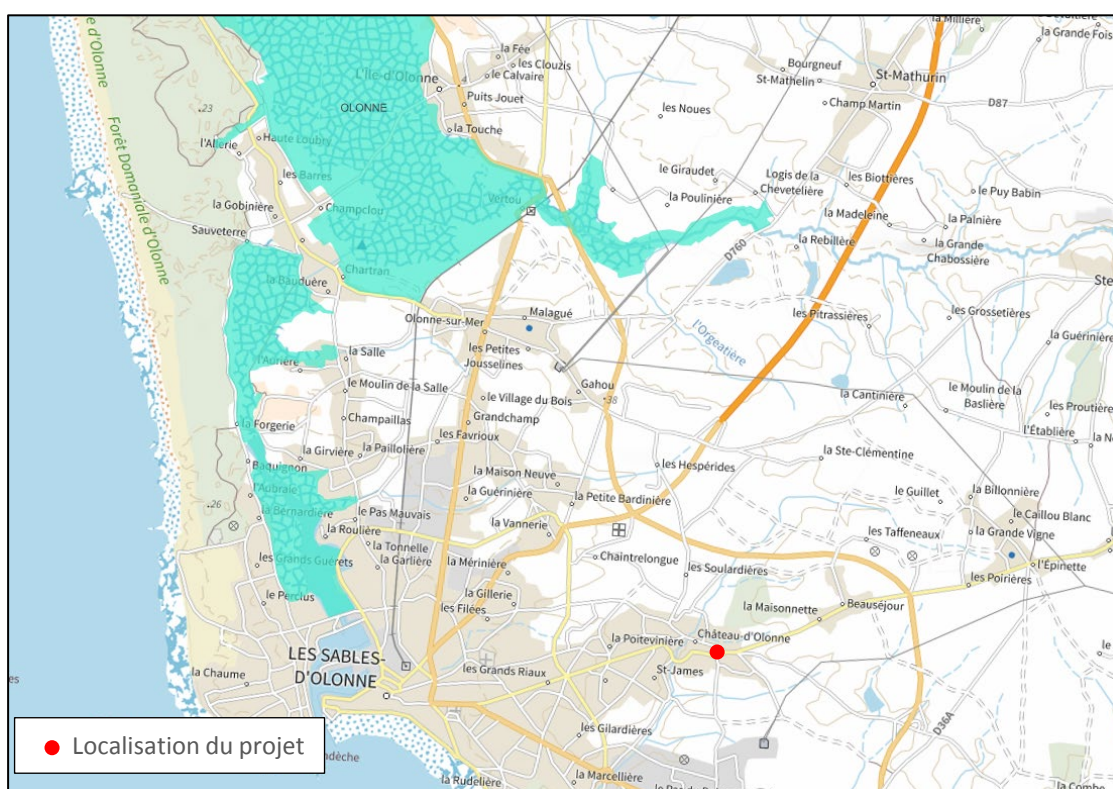
Localisation des sites RAMSAR les plus proches du site d'étude (geoportail.gouv.fr)



7.6.2. Les zones humides d'importance majeure (ZHIM)

Une carte des zones humides sur le territoire français a été élaborée par le SOeS (Service de l'Observation et des Statistiques) avec l'appui du Muséum national d'histoire naturelle à partir de couches géographiques disponibles au plan national en 2009. Ont été utilisés, l'inventaire des ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) de type I et II à caractère humide de première génération, l'occupation du sol issue de l'inventaire biogéographique CORINE Land Cover 2006 et la liste des SIC (site d'intérêt communautaire) comprenant des habitats humides.

La Zone Humide d'Importance Majeure la plus proche est située à environ 4,4 km à l'Ouest du projet. Il s'agit de la zone "Olonne" (FR51100501).



Carte des sites désignés en "Zone humide d'importance majeure" sur le territoire Sud vendéen (carto.sigloire.fr)

7.6.3. Les zones humides pré-localisées par la DREAL

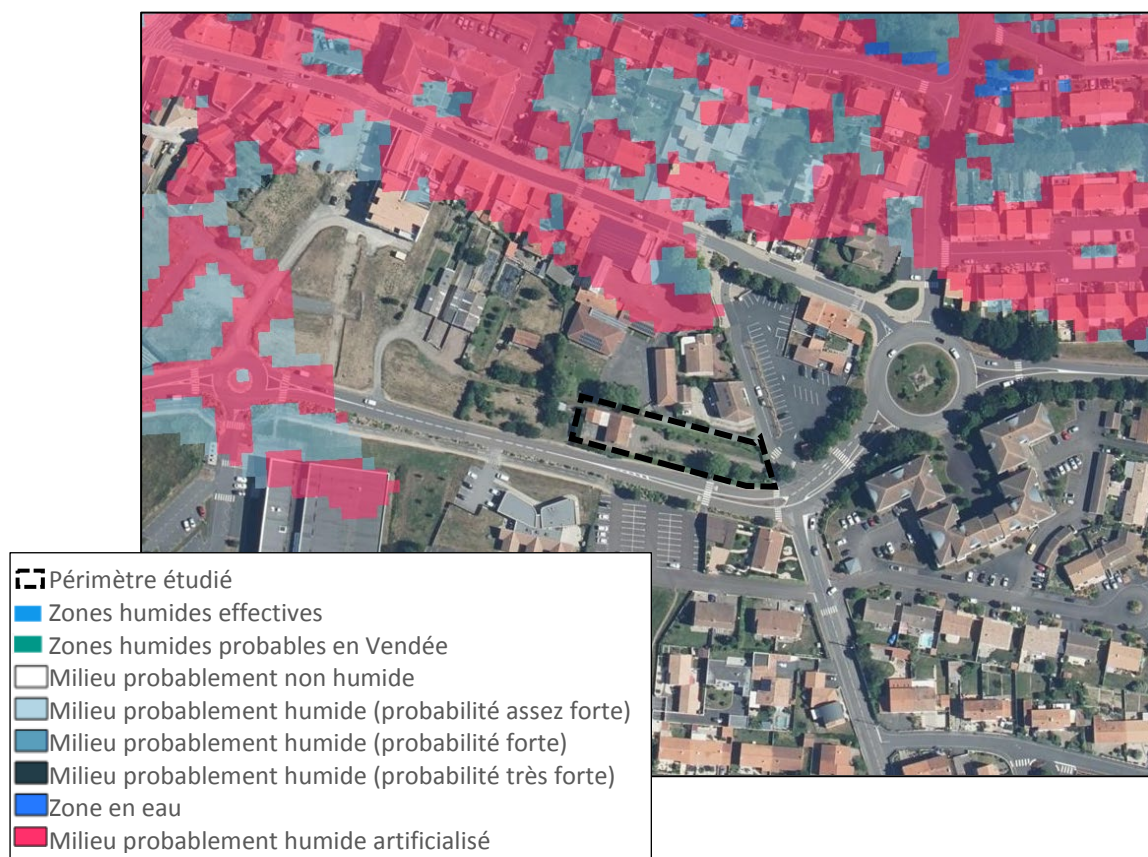
Le Réseau Partenarial des Données sur les Zones Humides est un outil animé par le syndicat mixte du Forum des Marais Atlantiques. Les objectifs fondamentaux poursuivis par le réseau et les partenaires sont :

- l'amélioration de la connaissance à la fois des acteurs et de leurs actions mais également des zones humides ;
- le renforcement du fonctionnement en réseau des acteurs pour la valorisation collective de l'information géographique ;
- la création d'une interface de consultation de données et d'informations géographiques sur les zones humides et les rivières (prise en compte du bassin versant).



Cette dernière dresse la **cartographie des zones humides inventoriées** par les membres et les partenaires du réseau ainsi que des données s'y rapportant (eau, environnement, acteurs...). De nombreuses couches d'information sont disponibles, sur des secteurs variés. Pour le territoire de la Vendée, 3 de ces couches sont particulièrement pertinentes :

- **"Zones humides effectives"** : cette donnée géographique multipartenaire présente un **inventaire (non exhaustif) des zones humides** (ou potentiellement humides dans certains cas) sur l'ensemble des bassins hydrographiques Adour-Garonne, Loire-Bretagne, Seine-Normandie, Artois-Picardie et Rhin-Meuse. Les données proviennent de plusieurs sources, et notamment d'inventaires locaux, de numérisation à partir d'orthophotoplans ou des périmètres de syndicats de marais.
- **"Zones humides probables en Vendée"** : cette donnée est le résultat d'une étude régionale de pré-localisation des marais et des zones humides menée par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement des Pays de la Loire en 2007. Ce travail a été établi sur le SIG MAPINFO par **photo-interprétation et croisement des données existantes** (BD Ortho 2001 et 2006, MNT, réseau hydrographique, cartes géologiques, ...).
- **"Pré-localisation des zones humides – 2023 (avec seuil)"** : cette donnée est le résultat d'un travail mené par une équipe pluridisciplinaire (LETG-UMR 6554 CNRS-Université de Rennes 2 - PatriNat (OFB-MNHN) - Institut Agro Rennes-Angers - INRAE - Agence de l'eau RMC - Tour du Valat), visant à établir **une cartographie à l'échelle nationale des probabilités de présence de zone humide** en tout point du territoire. La cartographie utilisée ne fait apparaître que les zones humides dont la **probabilité de présence dépasse un seuil significatif**.



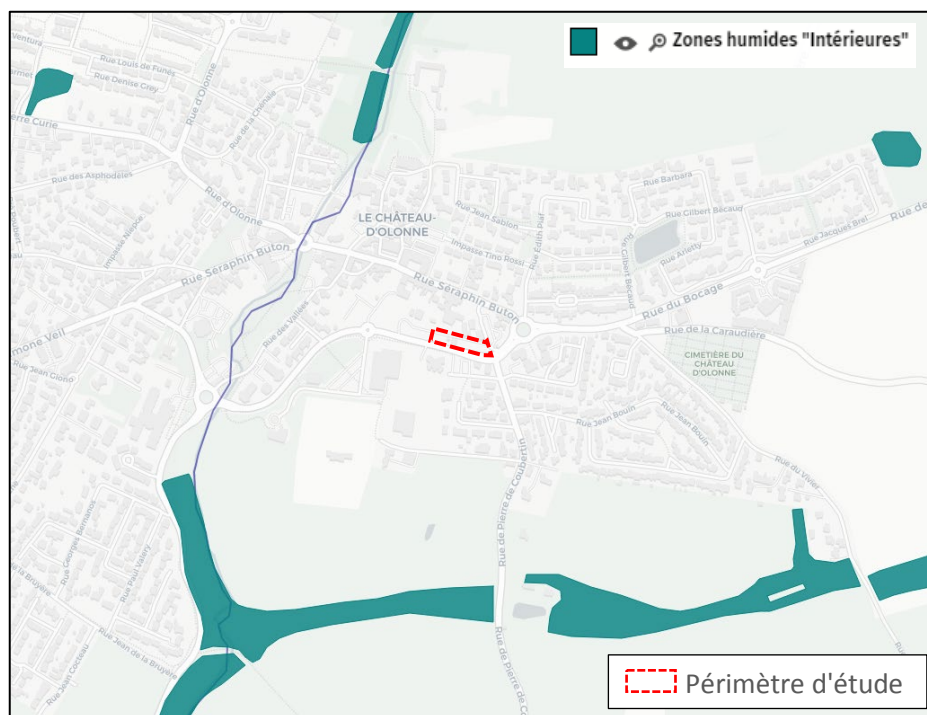
*Superposition des cartographies de pré-localisation des zones humides sur le secteur étudié
(SIG Réseau zones humides (reseau-zones-humides.org – août 2024))*

Selon cette cartographie, **aucune zone probablement humide n'est localisée sur le parcellaire.**



7.6.4. L'inventaire du SAGE Auzance, Vertonne et cours d'eau côtiers

La Commune des Sables d'Olonne est localisée au sein du périmètre du SAGE Auzance, Vertonne et cours d'eau côtiers. Le Syndicat Mixte qui gère le SAGE a réalisé un inventaire des zones humides présentes sur le territoire entre 2008 et 2012.



Cartographie des zones humides (Syndicat mixte Auzance, Vertonne et Cours d'eau côtiers)

Selon cet inventaire, **aucune zone humide n'est identifiée au sein du parcellaire.**

7.6.5. Sur site

L'emprise du projet n'a pas fait l'objet de sondage car les parcelles sont déjà bâties (maison de 142m² d'emprise environ et cour en béton), aménagées avec des accès en enrobé ou empierré (536 m² environ) et occupé par un jardin.

En l'absence de milieux « naturels » sur le terrain, aucune analyse n'a été réalisée.

7.6.6. Conclusion

Il n'existe aucune présomption de présence de zone humide dans le site du projet.

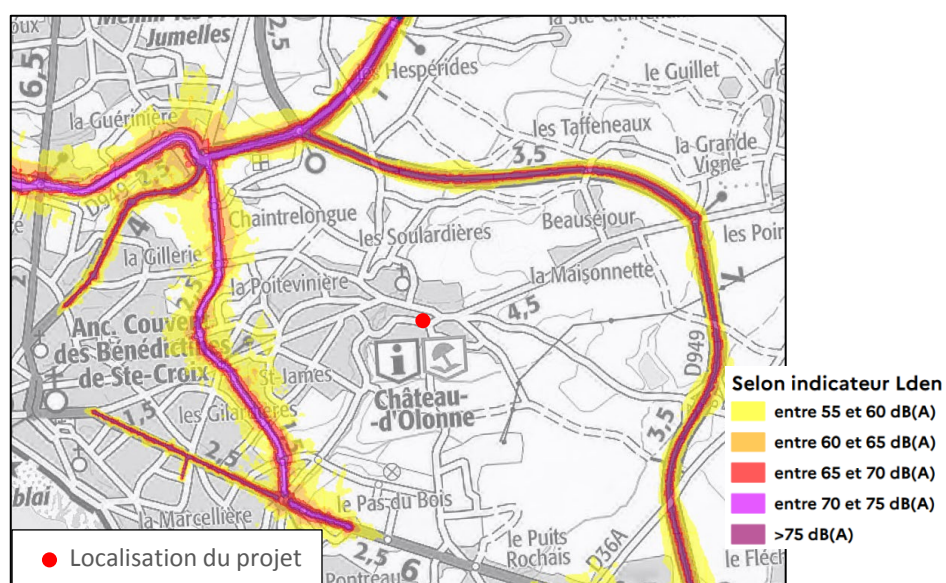


8. PRÉVENTION DU BRUIT

Un plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) des infrastructures routières et autoroutières de l'État dans le Département de la Vendée a été piloté par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer 85 (DDTM), avec l'assistance du centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (Cerema) Ouest.

L'Arrêté Préfectoral n°01/DDE/221 relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit concernant : Une voie communale de Montaigu et **les routes départementales** à l'exception des sections situées sur le territoire des communes de Challans, Château d'Olonne, Fontenay-le-Comte, Les Herbiers, Olonne sur Mer, La Roche sur Yon, Les Sables d'Olonne.

Ce plan fournit des cartographies du bruit qui permettent d'identifier les infrastructures routières particulièrement concernées par cet enjeu.



Carte d'exposition au bruit en Vendée (en Lden, le jour)

Le secteur du projet n'est pas concerné par un Plan ou des mesures de prévention du Bruit dans l'environnement.

9. EAUX SOUTERRAINES ET DE SURFACE

9.1. Zones de répartition des eaux (ZRE)

"Une "zone de répartition des eaux" est caractérisée par une insuffisance quantitative chronique des ressources en eau par rapport aux besoins. L'inscription d'une ressource (bassin hydrographique ou système aquifère) en ZRE constitue **le moyen pour l'État d'assurer une gestion plus fine des demandes de prélèvements dans cette ressource**, grâce à un abaissement des seuils de déclaration et d'autorisation de prélèvements.



Elle constitue un **signal fort de reconnaissance d'un déséquilibre durablement instauré entre la ressource et les besoins en eau**. Elle suppose en préalable à la délivrance de nouvelles autorisations, l'engagement d'une démarche d'évaluation précise du déficit constaté, de sa répartition spatiale et si nécessaire de sa réduction en concertation avec les différents usagers, dans un souci d'équité et un objectif de restauration d'un équilibre." (pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr)

Selon la cartographie des zones des répartition des eaux en Pays de la Loire, **une ZRE est identifiée sur Noirmoutier et une autre ZRE recouvre tout un territoire présent sur le versant du Lay**. Le projet n'est pas situé **dans le périmètre d'une de ces zones**, il n'y aura aucun impact sur ces ZRE.

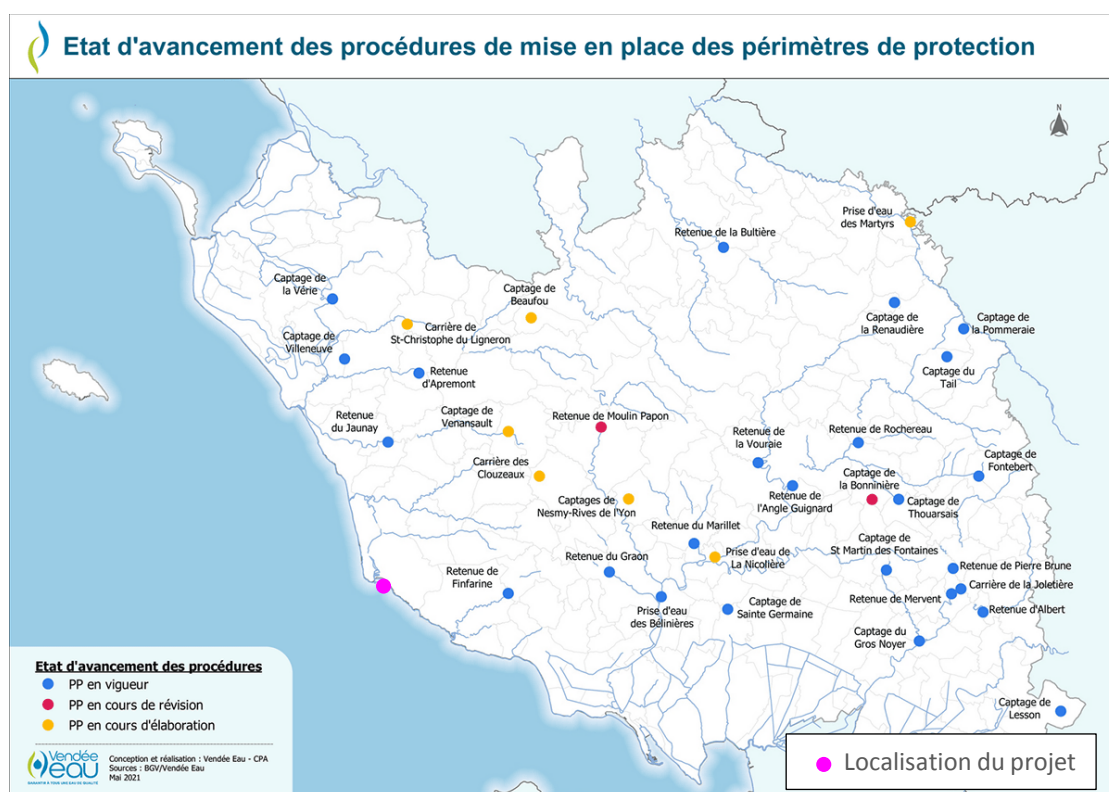


*Zone de répartition des eaux du bassin versant du Lay (en bleu)
(carto.sigloire.fr)*

9.2. Captage d'eau pour l'alimentation en eau potable

Le captage d'eau pour la potabilisation le plus proche du site se situe à environ 13 km à l'Est du projet. Il s'agit de la retenue de Finfarine sur la Commune du Poiroux. Trop éloigné, le projet n'est localisé dans aucun des périmètres de protection définis autour des points de captage d'eaux souterraines.





Carte des captages et retenues d'eau pour l'alimentation en eau potable en Vendée (vendee-eau.fr)

10. RISQUES MAJEURS

Le risque majeur est la possibilité qu'un événement d'origine naturelle ou anthropique, dont les effets peuvent mettre en jeu un grand nombre de personnes, occasionne des dommages importants et dépasse les capacités de réaction de la société.

10.1. Documents d'informations et d'alerte

10.1.1. Dossier Départemental des Risques Majeurs

Face aux catastrophes naturelles ou technologiques, les hommes ont des réactions qui mêlent souvent un sentiment de fatalité à un rejet du risque. Or, le risque existera toujours mais tout doit être mis en œuvre pour en réduire la probabilité et les conséquences éventuelles. Le **Dossier Départemental des Risques Majeurs** est un dossier présentant ces risques, réalisé par département, les moyens de les prévenir, leurs faire face et de les contourner. La dernière version du DDRM de Vendée date de 2024.

La **Commune des Sables d'Olonne** est concernée par les risques présentés ci-dessous dans le tableau.

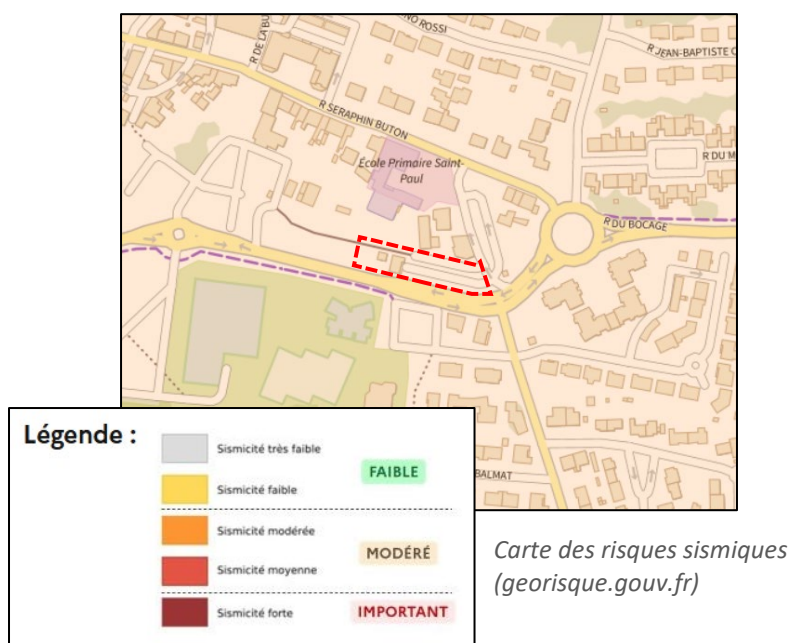


Code INSEE	Communes	Risques littoraux		Risque inondation	Risque mouvement de terrain		Risque sismique	Risque feu de forêt	Risque météorologique	Risque radon	Risque industriel	Risque rupture de barrage	Risque transport de matière dangereuse	Risque minier	Risque radiologique
		Submersion marine	Erosion littorale		Cavité/éboulement	Retrait/gonflement des argiles									
85194	Les Sables-d'Olonne														

10.2. Risques naturels et technologiques

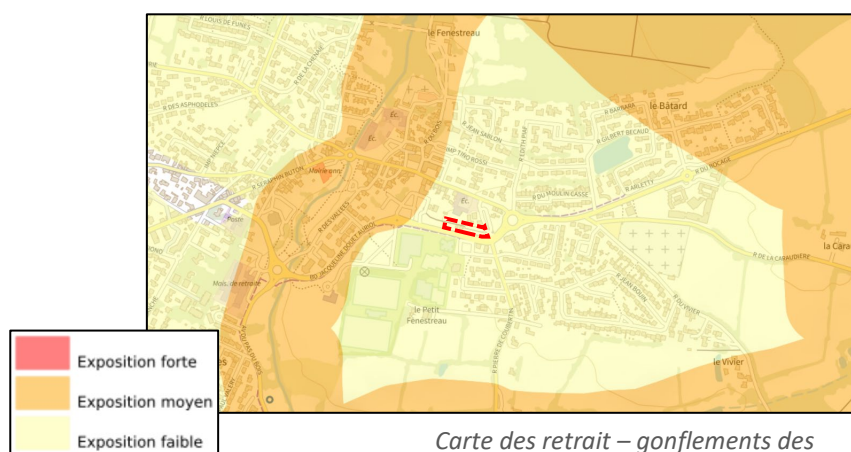
Risque "Séisme"

Comme tout projet en Vendée, le projet peut subir **les risques sismiques** (failles présentes sur l'Est du Département) ainsi que les aléas météorologiques (tempêtes, orages...).



Risque "Retrait gonflements des argiles"

La carte des aléas montre que le projet est situé dans une zone d'exposition faible au risque.



Risque "Météorologique"

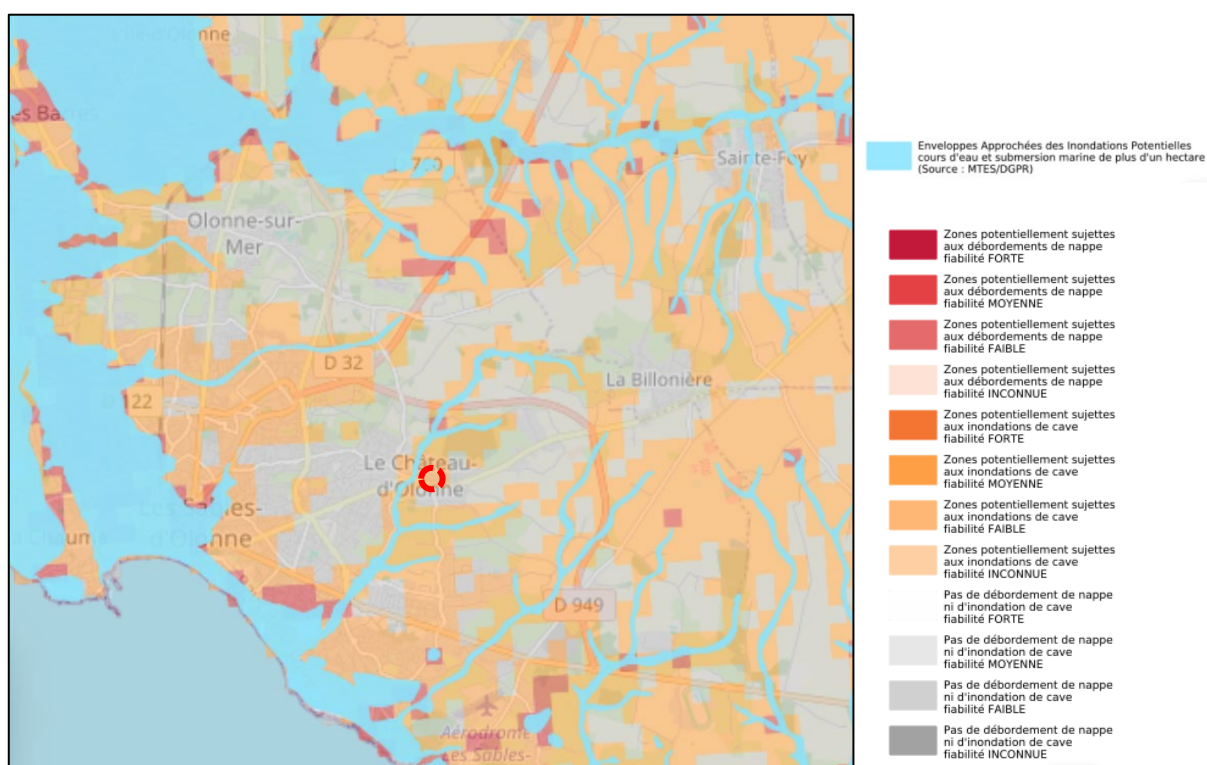
Une tempête correspond à l'évolution d'une perturbation atmosphérique, ou dépression, le long de laquelle s'affrontent deux masses d'air aux caractéristiques distinctes (température, teneur en eau).

De cette confrontation naissent notamment des vents pouvant être très violents. On parle de tempête lorsque les vents dépassent 89 km/h (soit 48 nœuds, degré 10 de l'échelle de Beaufort).

Le projet est autant concerné par ce risque que n'importe quel aménagement sur le secteur.

Risque "Inondation"

La Commune des Sables D'Olonne est concernée par le risque "Inondation".



Carte des risques d'inondation (georisque.gouv.fr)

Le secteur du Château d'Olonne est concerné par le risque inondation du ruisseau du Tanchet qui traverse le bourg du Château d'Olonne du Nord au Sud. Le projet est situé en dehors des zones inondables du ruisseau.

Le projet est cependant situé dans une zone potentiellement sujette aux inondations de caves (fiabilité moyenne).

Risque "Radon"

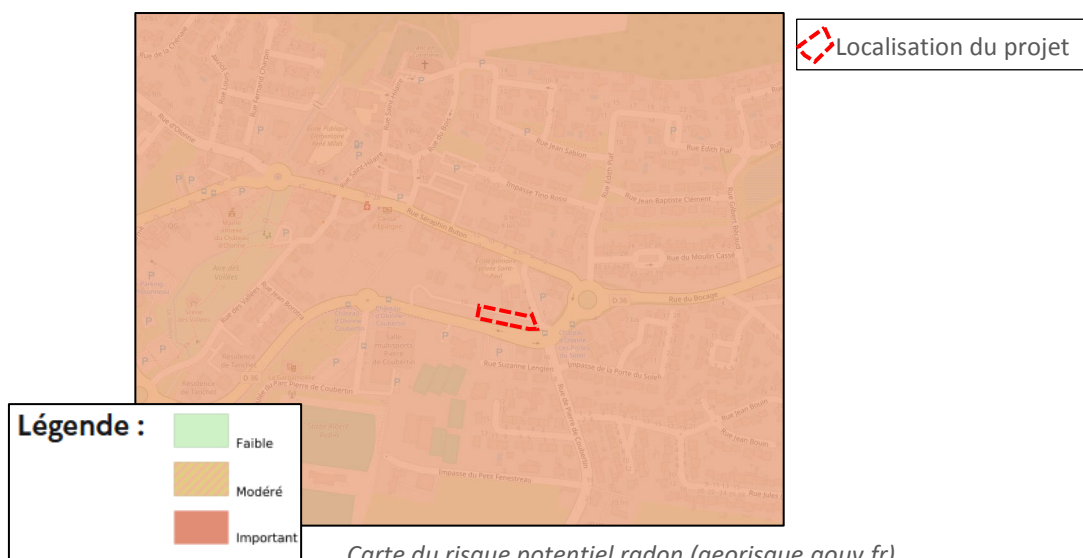
Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois



inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation. Dans des lieux confinés tels que les grottes, les mines souterraines mais aussi les bâtiments en général, et les habitations en particulier, il peut s'accumuler et atteindre des concentrations élevées atteignant parfois plusieurs milliers de Bq/m³ (becquerels par mètre-cube) (Source : IRSN).

Une exposition régulière, pendant de nombreuses années, à des concentrations excessives de radon accroît le risque de développer un cancer du poumon (le Radon est classé dans le groupe 1 de la classification du Centre International de Recherche sur le Cancer-CIRC). Il est admis que cet accroissement est proportionnel à la concentration de radon dans l'air inhalé et au cumul des expositions.

Le risque "Radon" est important sur le territoire communal.



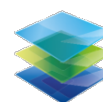
Carte du risque potentiel radon (georisque.gouv.fr)

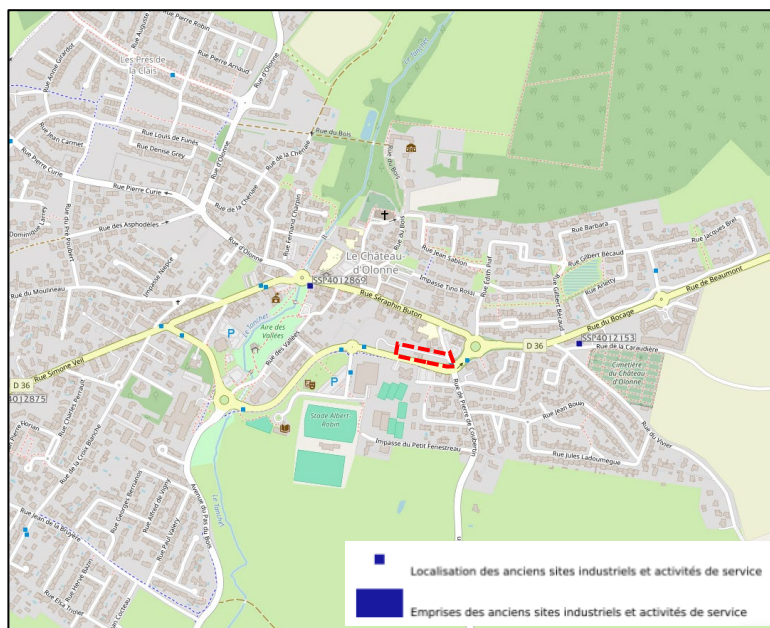
10.3. Risques technologiques et industriels

Le projet peut être concerné par le risque "Transport de Matières Dangereuses". Cependant, il n'est pas situé proche d'une zone traversée par une canalisation de gaz naturel. Aucune ICPE n'est située à proximité du projet.

10.4. Sites industriels et pollués

"Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement."





Le site lui-même ne comportait pas d'activité à risque pour l'environnement, à risque de pollution.

Aucune activité industrielle n'est recensée dans le secteur.

11. SITES ET MONUMENTS PROTÉGÉS

11.1. Sites classés et sites inscrits

Le **site classé** est une protection forte qui correspond à la volonté du strict maintien en l'état du site désigné, ce qui n'exclut ni la gestion ni la valorisation. Le classement est prononcé par arrêté du ministre de l'Environnement ou décret en Conseil d'Etat. Il a pour conséquence que tout propriétaire ou occupant est tenu à la délivrance d'une autorisation pour toute modification de l'aspect d'un site (travaux d'urbanisme, remembrement, abattage d'arbres,...). La décision de délivrance appartient au Préfet pour les "petits travaux" (art. R421-1, art. R422-1 et 2 du Code de l'Urbanisme) ou au ministre de l'Environnement dans les autres cas (permis de construire,...) après avis de la Commission Départementale des Sites.

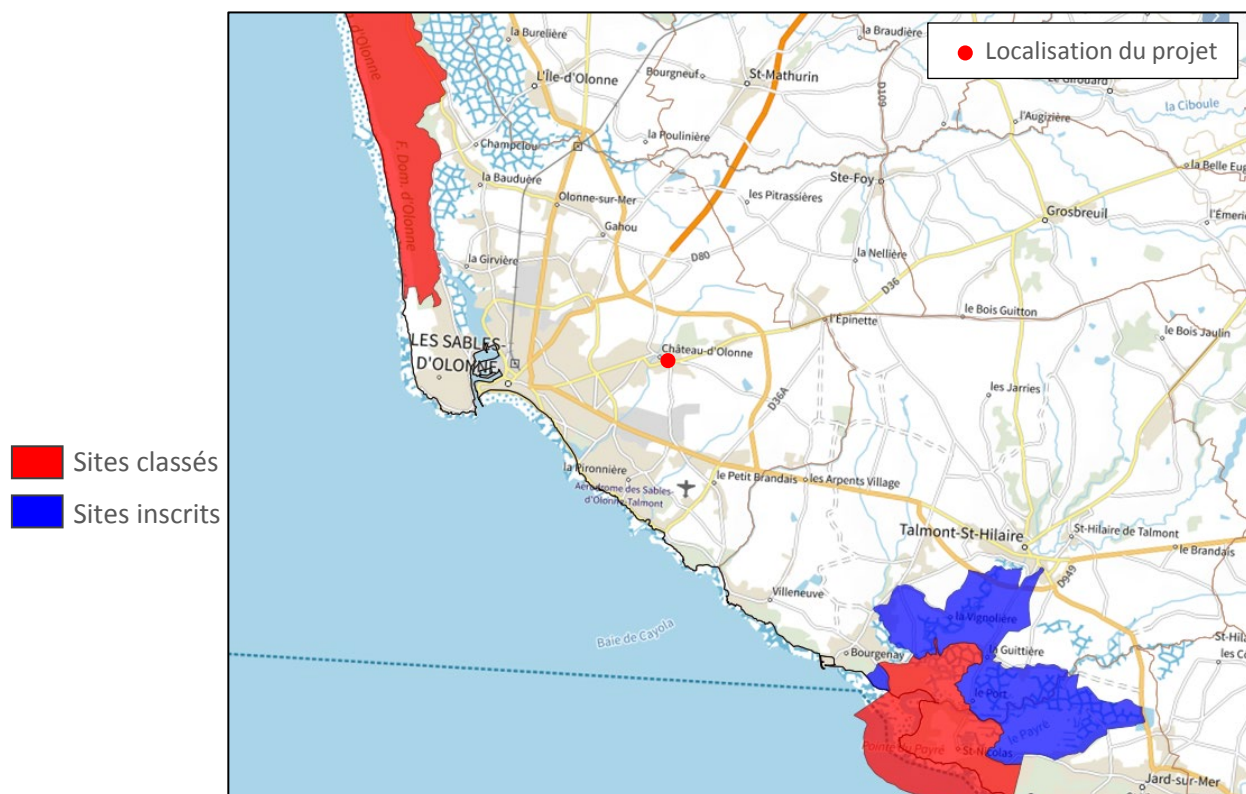
Le **site inscrit** constitue une garantie minimale de protection en soumettant tout changement d'aspect du site à déclaration préalable. L'inscription est prononcée par arrêté du ministre de l'Environnement. Elle a pour conséquence que tout propriétaire ou occupant doit informer l'administration quatre mois à l'avance de leur intention de procéder à des travaux autres que ceux qui correspondent à l'exploitation courante des fonds ruraux et à l'entretien normal des constructions.



La Commune des Sables d'Olonne ne comporte aucun Site inscrit sur son territoire. Le plus proche est celui de "Les marais et villages du Veillon" (85 SI 05b) inscrit depuis 1975, localisé à environ 7,8 km au Sud-est (Commune de Talmont-Saint-Hilaire).

La Commune comporte un Site classé sur son territoire. Il s'agit de "La forêt d'Olonne et le Havre de la Gachère" (85 SC 28), localisé à environ 6 km à l'Ouest du projet.

Le projet n'est pas situé au sein ou à proximité d'un site classé ou inscrit, il n'est pas donc pas concerné par les conséquences de ces protections.



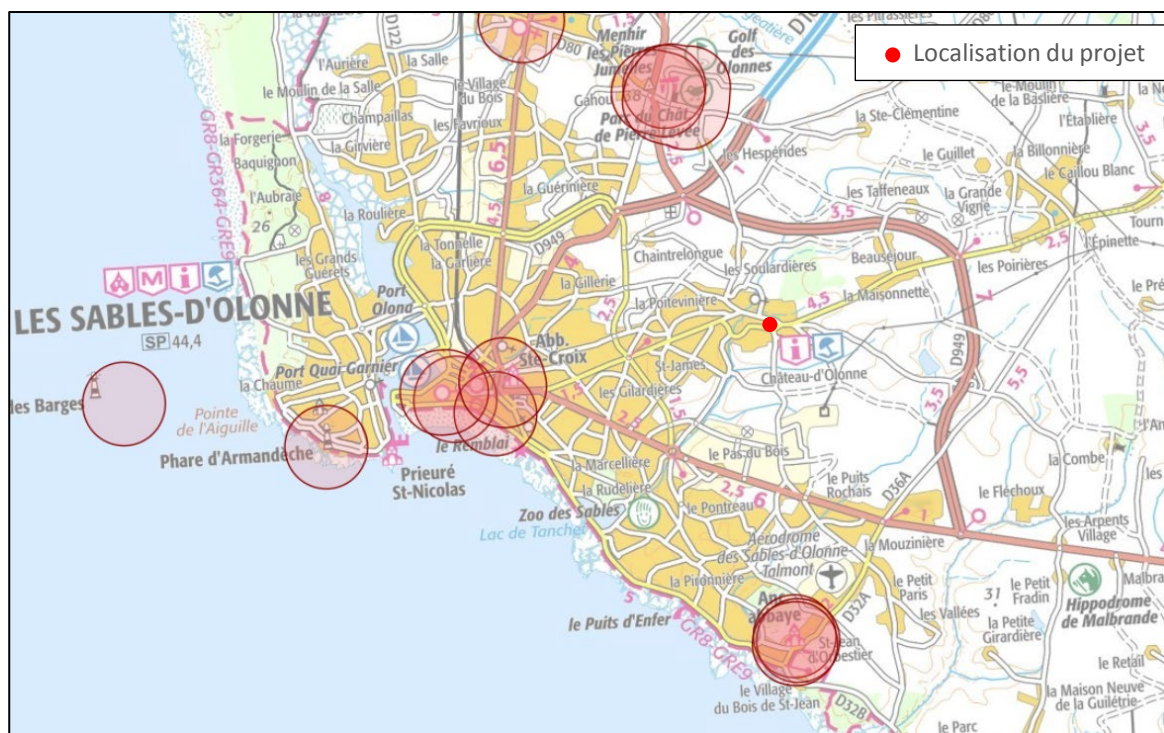
Carte des sites inscrits et classés aux alentours du projet (carto.sigloire.fr)

11.2. Monuments historiques

Le territoire national contient nombre de monuments historiques, recensés pour la plupart dans la base de données Mérimée (DREAL Pays de la Loire).

Riche d'environ 160 000 notices, la base **Mérimée** recense le **patrimoine monumental français** dans toute sa diversité : architecture religieuse, domestique, agricole, scolaire, militaire et industrielle. Elle est mise à jour périodiquement.





Localisation des Monuments Historiques sur la Commune
(atlas.patrimoines.culture.fr)

Le territoire des Sables d'Olonne comporte plusieurs Monuments inscrits ou classés. Les plus proches sont :

- **Le Château de Pierre Levée** à 2,9 km au Nord (inscription en 1948) ;
- **Le Couvent des Bénédictines de Sainte-Croix** à 3,3 km à l'Ouest (inscription en 1968) ;
- **L'Abbaye de Saint-Jean d'Orbestier** à 3,7 km au Sud (inscription en 1935).

Le projet n'est pas situé dans un périmètre de protection au titre des abords des monuments historiques.



12. AMÉNAGEMENTS DANS LE SECTEUR

Projet(s) d'habitation :

Dans le cadre de la ZAC située en limite Ouest du projet, un immeuble d'habitation et de commerce a été construit en 2019. Il est situé en bordure de la rue Séraphin Buton. Le planning d'aménagement de la ZAC n'est pas connue à ce jour.



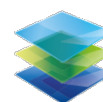
Extrait de la photographie aérienne 2022 (geoportail.fr)

Sur le secteur du Château d'Olonne, le projet de réhabilitation de l'ancienne clinique du Val d'Olonne et en cours de réalisation pour accueillir des futurs logements et des bureaux.

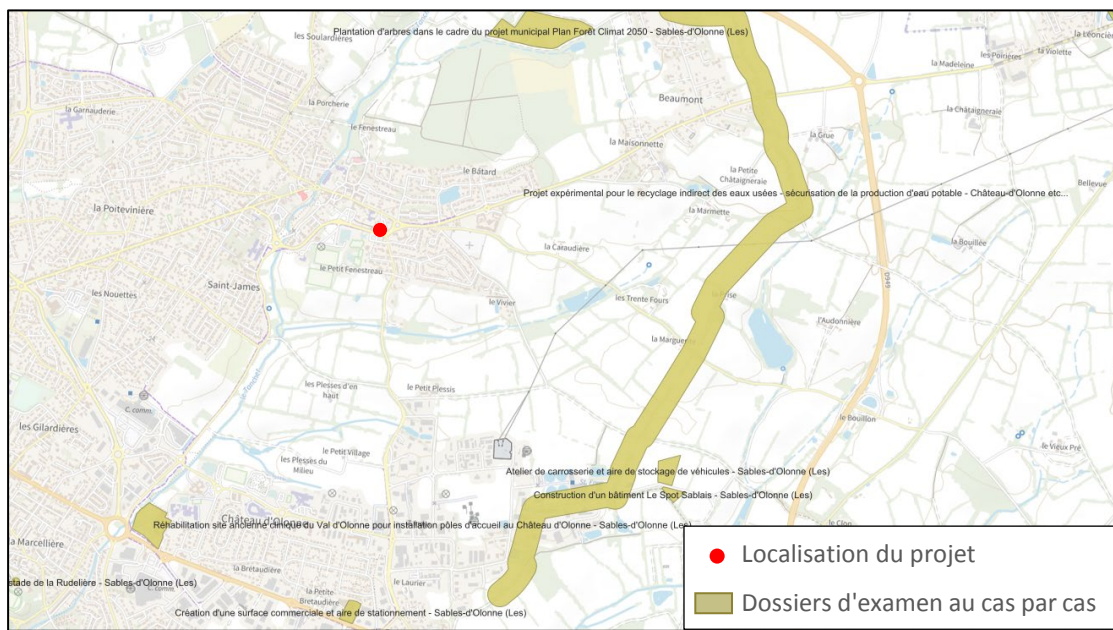
Ce projet de **2,3ha** porté par GIBOIRE a fait l'objet d'une demande d'examen au cas-par-cas en 2020 et d'un Dossier de Déclaration au titre de la Loi sur l'Eau (DIOTA-230727-172647-739-011) en juillet 2023.

Projet(s) divers nécessitant une demande de permis :

- pour les projets soumis à demande d'examen au cas-par-cas :
 - en 2020, Projet expérimental pour le recyclage indirect des eaux usées - sécurisation de la production d'eau potable – Vendée Eau ;
 - en 2021, Plantation d'arbres dans le cadre du projet municipal Plan Forêt Climat 2050 – Les Sables d'Olonne Agglomération ;
 - en 2022, Création d'une surface commerciale et aire de stationnement - SCI GFDI 171 ;
 - en 2022, Atelier de carrosserie et aire de stockage de véhicules - SCI CARSABLE
 - en 2024, Construction d'un bâtiment Le Spot Sablais - SPOT Immo



- pour les projets soumis à étude d'impact :
 - en 2020, Aménagement du Parc d'activités économiques Les Sables d'Olonne Sud – Les Sables d'Olonne Agglomération ;
 - en 2023, Dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de La Vannerie 1 sur la commune des Sables d'Olonne - Les Sables d'Olonne Agglomération ;



Localisation des décisions de l'autorité environnementale sur les dossiers d'examen au cas par cas (carto.sigloire.fr)

Conclusions :

Aucun de ces projets n'a d'interface avec le projet d'aménagement de 7 logements sur la rue Pierre de Coubertin : ils sont éloignés du projet, terminés en travaux et n'ont pas de lien direct spatial ou de desserte.

