



PRIMALYS

Promoteur / Constructeur

DÉCLARATION DE PROJET

CLINIQUE DU VAL
D'OLONNE

DECEMBRE 2019



159 AVENUE DU PAS BOIS
85100 Les Sables d'Olonne

Table des matières

1. CADRE LEGISLATIF.....	3
1.1. La Déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU avec le projet.....	3
1.2. L'évaluation environnementale	3
2. PRESENTATION DU PROJET	4
2.1. Présentation de la commune	4
2.2. Présentation de l'état actuel du site	5
2.3. Contexte territorial et économique	6
2.4. Les enjeux du projet	7
2.4.1. Nature du projet.....	8
2.4.2. Eléments du programme.....	12
3. INTERET GENERAL DU PROJET.....	28
4. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PROJET.....	33
4.1. Mise en compatibilité du PADD	33
4.2. Mise en compatibilité du rapport de présentation	33
4.3. Mise en compatibilité du zonage	33
4.4. Mise en compatibilité du règlement.....	33
5. ANNEXES	34
5.1. Plans PADD avant et après modification	34
5.2. Rapport de présentation	36
5.3. Zonage.....	38
5.4. Règlement du PLU.....	40

1. CADRE LEGISLATIF

1.1. La Déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU avec le projet

Le présent dossier s'inscrit dans le cadre de la procédure de déclaration de projet établie par le code de l'urbanisme (articles L.300-6 ; L.153-54 à L.153 -59 ; R.153-15 à R.153-17).

Le code de l'urbanisme confère aux collectivités territoriales la capacité de se prononcer après enquête publique sur l'intérêt général d'une action ou opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

L'article L.300-6 du code de l'Urbanisme dispose que : « *L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction* ».

De plus, l'article L.153-54 du code de l'urbanisme précise qu' : « *Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si : 1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ; (...)* ».

Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

La déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir qu'au terme de la procédure prévue par l'article R. 153-16.

Dans le cas présent, le plan local d'urbanisme en vigueur ne permet pas la mise en œuvre de la globalité du programme proposé par Primalys. La réalisation du projet de construction nécessite donc la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

1.2. L'évaluation environnementale

L'article L. 300-6 du code de l'urbanisme prévoit que "*lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale (...)*).

Les articles R. 104-8 à R. 104-14 du même code précisent quant à eux dans quels cas la mise en compatibilité du PLU par la voie de la déclaration de projet doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, soit de manière systématique, soit après un examen au cas par cas.

La déclaration de projet objet du présent fera l'objet d'une demande d'examen au cas par cas.

2. PRESENTATION DU PROJET

2.1. Présentation de la commune

Située à l'ouest du département de la Vendée, la commune nouvelle Les Sables d'Olonne est composée de 3 anciennes communes : le Château d'Olonne, Olonne sur Mer et les Sables d'Olonne. Ce territoire avec la ville des Sables d'Olonne est le maillon central de la Côte de Lumière, qui s'étend de Beauvoir sur Mer à la Faute sur Mer. La Communauté d'Agglomération est fortement marquée par son caractère littoral, avec l'importance de sa station balnéaire, mais aussi de son port de pêche, de commerce et de plaisance.

La Communauté de Communes créée en 1994, émane du changement de statut du SIVOM (Syndicat intercommunal à vocation multiple) opéré suite à l'arrêté préfectoral du 27 décembre 1993. Le SIVOM était depuis 1964 composé des 3 mêmes communes.

Depuis 1995, la Communauté de Communes des Olonnes et la Communauté de Communes de l'Auzance et de la Vertonne (l'Ile d'Olonne, Sainte Foy et Vairé) se sont associées pour créer le Syndicat Mixte du Canton des Sables-d'Olonne et depuis le 1^{er} janvier 2017 la Communauté d'Agglomération Les Sables d'Olonne Agglomération. C'est ce territoire qui a fait l'objet d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) qui fixe entre autres un certain nombre d'objectifs en matière d'habitat et d'urbanisation du territoire, actuellement en cours de révision.

De plus, les documents d'urbanisme élaborés par les communes fusionnées avant le regroupement sont maintenus.

Ainsi, les dispositions des Plan Local d'Urbanisme (PLU) applicables aux anciennes communes restent opposables.

Démographie

Les Sables-d'Olonne comptent 43 919 habitants en 2016 (source INSEE). On recense 1741 habitants supplémentaires sur la dernière période intercensitaire (2011-2016), avec une croissance pour toutes les communes.

L'attractivité d'une population venant habiter Les Sables-d'Olonne est une composante de l'évolution de la population depuis les années 1980. Cet apport démographique des entrées de population supérieures aux sorties du territoire s'effectue à un rythme supérieur à celui de la Vendée et de la région.

La baisse continue de la variation de la population due au solde naturel négatif est révélatrice d'un vieillissement de la population accentué par l'arrivée de ménages âgés sur le territoire des Sables-d'Olonne Agglomération.

L'Habitat

En 2016, Les Sables-d'Olonne compte 39 316 logements dont 56,9% en résidence principale.

L'attrait du littoral Atlantique se vérifie pour Les Sables-d'Olonne Agglomération, avec une part élevée de résidences secondaires à 40,5 %. Le très faible taux de vacance souligne la pression sur le marché du logement due à la fois à l'attractivité touristique et résidentielle.

Le tissu économique

Le territoire de la Communauté d'Agglomération des Sables d'Olonne compte plus de 6 000 établissements formant un tissu de TPE et de PME diversifié, fort d'un secteur artisanal dynamique (près de 20 % des entreprises).

2ème pôle d'emploi du département, il se positionne à la 4ème place en terme d'emploi salarié du secteur marchand non agricole, avec un accroissement de 11 % de l'emploi salarié sur les dix dernières années.

Classé 2ème pôle commercial vendéen, le territoire dispose d'une offre commerciale complète et dynamique. Sa zone de chalandise compte près de 90 000 habitants, passant à 250 000 personnes l'été.

De nombreuses entreprises, aux savoir-faire reconnus et à la renommée régionale, nationale voire internationale, y sont implantées.

L'agglomération dispose d'un complexe portuaire bien développé. Le port de pêche est le 1er port vendéen en volume et en valeur de produits pêchés et se classe à la 4ème place des ports de pêche de France. Le port de commerce voit son trafic croître chaque année et le port de plaisance est le 1er de Vendée.

Extrêmement dynamique, la ville organise et accueille chaque année des événements nautiques de premier plan.

Le tourisme

L'agglomération des Sables d'Olonne étant une des destinations les plus attractives de Vendée, l'activité touristique y tient une place essentielle.

Avec près de 86 000 lits touristiques, les activités directes et indirectes de service, de commerce et de loisirs, le secteur du tourisme compte sur l'agglomération plus de 6 000 emplois salariés et représente 360 millions de chiffre d'affaire annuel.

Les Sables d'Olonne est la 1ère destination touristique de la Vendée et compte parmi les premières de l'Atlantique.

2.2. Présentation de l'état actuel du site

Le terrain faisant l'objet de la déclaration de projet présente une superficie de 23 573m². Une clinique a été construite sur ces 2.36 hectares, puis laissée à l'abandon.

La parcelle est désormais en friche. On répertorie sur le site une importante population de tilleuls de gabarit important, et quelques sujets de gabarit moyen : érables, châtaignier, acacias, tamaris, peupliers et pins.

Compte tenu de son contexte urbain, la parcelle ne présente pas de corridor écologique, de zone humide ou boisement remarquable.

Le ruisseau de Tanchet présent en contrebas du site est sujet à crues et inondations. Dans le cadre de l'étude hydraulique du ruisseau de Tanchet commanditée par la mairie du Château d'Olonne, il est précisé : « *Les modélisations qui ont été réalisées ont permis de mettre en évidence que le cours d'eau du Tanchet pouvait être soumis à des inondations et dès un évènement décennal. Il apparaît que des pertes de charge aux ouvrages, bien que peu élevées individuellement ont collectivement un impact fort.* » (p.36). De ce fait, en partie basse du terrain et proche du ruisseau de Tanchet, l'implantation des bâtiments se réalise en retrait. En privilégiant des espaces libres ou de stationnement sur cette zone, les crues éventuelles ne perturberont pas le fonctionnement des constructions.

Climatologie

La région est soumise à un climat océanique tempéré.

Urbanisme

L'ancienne commune du Château d'Olonne dispose d'un plan local d'Urbanisme approuvé en 2008 et dont la dernière modification date de 2018. La parcelle cadastrée section AM n° 97, qui fait l'objet de la présente déclaration, est classée en zone Us.

Impact sur la faune et la flore

La parcelle est située en zone urbanisée. Elle n'entre dans le cadre d'aucun espace naturel protégé.

Impact sur la protection des biens et du patrimoine

Sur l'ancienne commune du Château d'Olonne, seule l'abbaye de Saint Jean d'Orbestier est classée monument historique. Au vue de l'éloignement géographique, le projet reste éloigné de tout périmètre de protection des monuments historiques ou site classé inscrit. Aucun bien et aucun patrimoine culturel n'existe sur la parcelle cadastrée section AM n° 97, donc le projet ne crée aucun impact.

2.3. Contexte territorial et économique

Primalys est un promoteur immobilier régional indépendant crée en 2011 et implanté sur Nantes Métropole, le littoral Atlantique et Vendée. Le groupe développe des projets immobiliers à la fois de logements, de résidence services et dans l'immobilier tertiaire. A ce titre, Primalys est déjà intervenu sur l'agglomération des Sables d'Olonne en réalisant des projets de logements collectifs, une résidence services seniors et un bâtiment à vocation commerciale.

Dans le cadre de ses activités de développement, PRIMALYS s'est portée acquéreur d'un terrain privé sur la commune nouvelle des Sables d'Olonne (anciennement Château d'Olonne) sur le site de l'ancienne clinique du Val d'Olonne. Le site est en friche depuis 2010 date du transfert de la clinique dans les nouveaux locaux de la clinique Porte Océane.

Afin de requalifier cette entrée de ville (Sud) qui constitue un enjeu stratégique dans le cadre du renouvellement urbain, la société PRIMALYS en concertation avec les élus et les services de la ville des Sables d'Olonne a développé un programme d'aménagement et de construction visant à une opération d'aménagement cohérente.

L'urbanisation de ce secteur répond à la nécessité d'aménager de façon cohérente et harmonieuse le territoire alentour mais également de répondre à des besoins de la ville toujours croissants en matière de formation, résidence service, hôtellerie et d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

L'urbanisation projetée de ce secteur répondra notamment aux besoins suivants identifiés sur le territoire communal :

- Développement d'offres de formations notamment la formation supérieure, professionnelle, pour adultes...
- Création d'un équipement d'intérêt collectif et services publics,
- Logements avec services pour des étudiants ou de jeunes actifs liés à de nouveaux établissements de formation ou à l'activité touristique saisonnière,
- Logements diversifiés pour les seniors favorisant la mixité générationnelle,
- Diversification de l'offre hôtelière.

2.4. Les enjeux du projet

Le site

- Requalifier et valoriser l'entrée de ville Sud qui est actuellement une friche
- Supprimer tout risque lié à l'insécurité et à l'insalubrité

Un équipement d'intérêt collectif et services publics

- Permettre l'implantation d'un équipement public dans l'agglomération.
- **Offrir des équipements publics de qualité et de proximité sur l'ensemble du territoire**

Une résidence service multigénérationnelle

- Permettre à une population vieillissante de se loger dans un logement alliant à la fois autonomie et services favorisant la sécurité, l'aide au quotidien et le lien social
- Permettre à des étudiants d'habiter des logements adaptés avec un accompagnement au quotidien et de vivre en communauté
- Permettre à de jeunes actifs en stage ou disposant d'emplois saisonniers ou continus de se loger avec des contrats de location adaptés à leur situation
- Créer de nouveaux emplois de service de longue durée
- **Offrir des logements répondant à des besoins avérés et inexistants organisés sur le développement du lien social sur le territoire**

Un pôle d'enseignement et de formations/ et un pôle tertiaire (bureaux)

- Encourager l'implantation de nouveaux établissements d'enseignement supérieur ou de formation à travers des locaux adaptés et connectés en haut débit et proposant des facilités de logement en courte, moyenne ou longue durée
- Pérenniser les jeunes sur le territoire
- Faciliter le recrutement d'employés et cadres qualifiés par les entreprises locales.

➤ **Répondre aux besoins des entreprises existantes et futures (Vendéopôle/ Vannerie...) et participer au développement économique du territoire**

Une résidence hôtelière courte et moyenne durée

- Proposer une nouvelle offre d'hôtellerie d'affaires de courte ou moyenne durée inexistante sur l'agglomération
- Soutenir l'activité touristique en proposant une offre de logements en hôtellerie touristique
- Accueillir des emplois de service de longue durée
- Accueillir les familles des résidents du secteur.

➤ **Offrir un type de d'hébergement inexistant sur le territoire**

2.4.1. Nature du projet

Le terrain d'assiette du projet est situé dans le quartier « Les Plesses » sur l'ancienne commune de Château d'Olonne à l'angle de l'avenue de Talmont et de l'avenue du Pas du bois. Il se développe sur la parcelle cadastrée AM 97 dont la surface cadastrale est de 23 573 m².

Localisation du projet

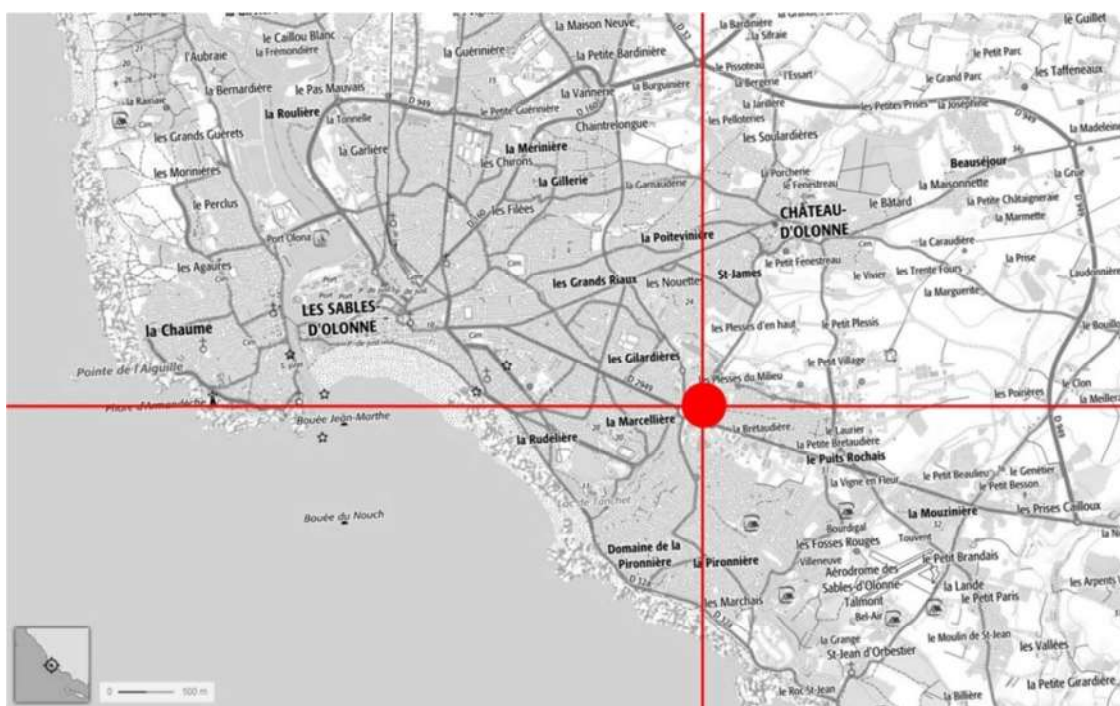
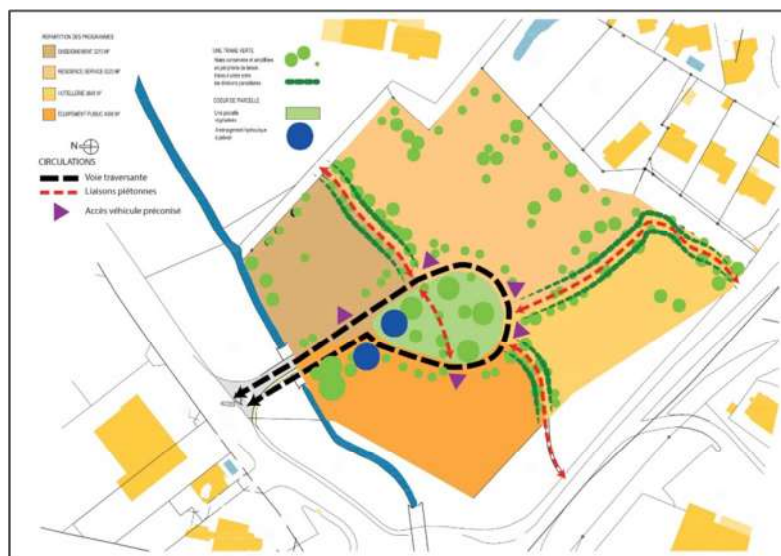


Schéma de principe d'aménagement



Historique du site

Actuellement le site est à l'abandon et accueillait la clinique du Val d'Olonne qui a été construite et mise en service en 1984.

C'est à partir de 1999 que les établissements de soins public (Centre hospitalier Côte de Lumière) et privé (Clinique du Val d'Olonne) du Pays des Olonnes se sont rapprochés. Les directions des deux structures ont saisi l'opportunité du Plan Hôpital 2007 pour s'unir et mutualiser leurs moyens. C'est en 2010 que l'activité de la clinique a été transférée sur le site de la Vannerie pour devenir la clinique Porte Océane.

Depuis 2010, le site de la clinique du Val d'Olonne a été laissé à l'abandon et s'est dégradé avec les années faute d'entretien. Véritable friche faisant l'objet régulier de vandalisme, le bâtiment a été victime d'un incendie en 2011, de vols divers et fait office de refuge pour les squatters.

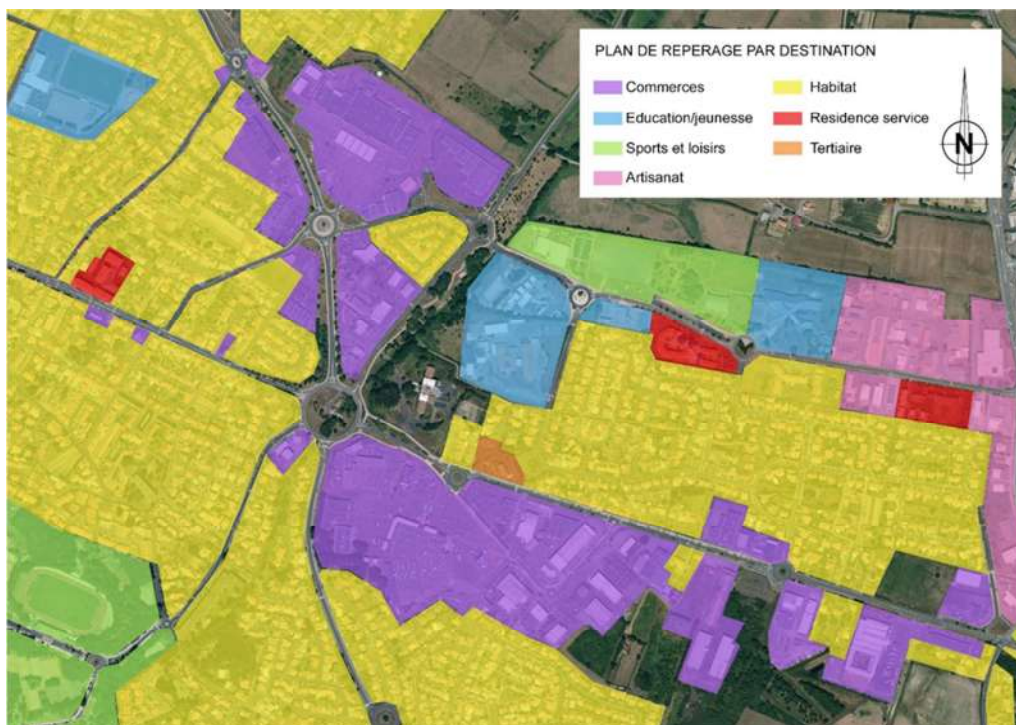
Le tissu environnant

Le terrain est bordé au Nord-Est par un ensemble d'équipements avec notamment le collège privé Amiral Merveilleux de Vigneux, le centre de loisirs des Plesses et le centre aquatique Aqualonne. Au Sud-Est se développe un tissu d'habitat pavillonnaire en RDC et R+1.

Sur la partie Nord-Ouest, une zone verte dans laquelle s'écoule le ruisseau du Tanchet forme un espace tampon avec l'avenue du Pas du bois.

De l'autre côté de l'avenue, on retrouve une zone de commerces de même que le long de l'avenue de Talmont avec des pôles commerciaux, tels que le centre commercial « Promenade des Océanes », le centre commercial « La Boussole », on y trouve des hypermarchés avec des galeries marchandes constituées d'enseignes locales et nationales.

Le site se situe à proximité du Zoo des Sables, mais également des plages.



Le projet d'aménagement

Situé sur le rond point de la Bretaudière, le terrain est au carrefour de la route de Talmont, axe majeur d'entrée dans la ville au sud de l'agglomération et du Boulevard du Vendée Globe, axe de contournement du centre urbain de l'agglomération. Le projet s'inscrit dans le cadre de la requalification de l'avenue de Talmont dont les travaux ont été engagés depuis 2013 et dont la deuxième tranche s'est achevée en 2018.

Le projet vise à requalifier le site en démolissant les bâtiments actuels. En effet, la configuration et l'état de vétusté des infrastructures actuelles, qui avaient une vocation hospitalière, ne sont pas compatibles avec la destination des bâtiments projetés et ne se prêtent donc pas à une restructuration et à une densification.

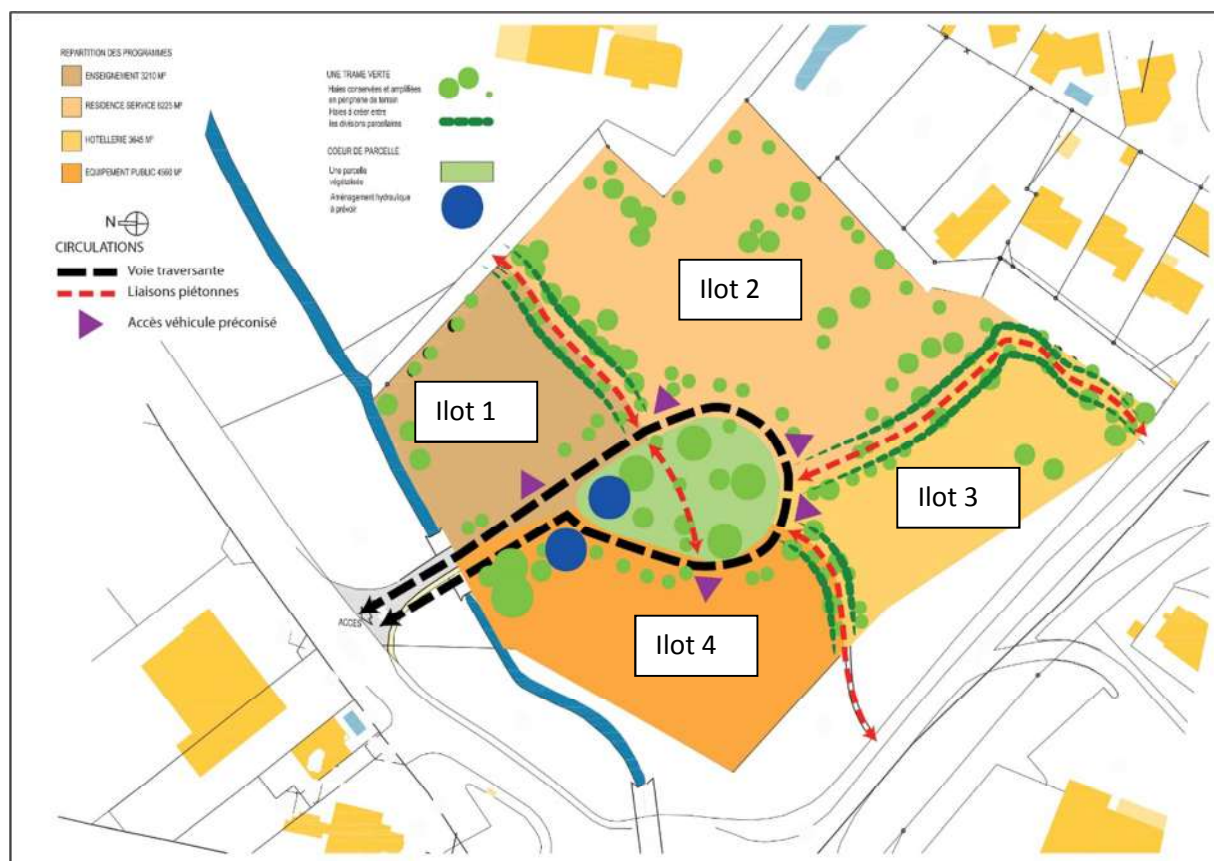
Le découpage du site en 4 ilots est prévu comme suit :

- **Ilot 1** : Surface d'environ 3210 m² à destination d'enseignement/formations et de bureaux
- **Ilot 2** : Surface d'environ 8225 m² à destination de résidence services multigénérationnelle
- **Ilot 3** : Surface d'environ 3645 m² à destination de résidence hôtelière
- **Ilot 4** : Surface d'environ 4560 m² à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics et d'enseignement/ de formations.

Le projet d'aménagement sera porté par le groupe PRIMALYS et comprendra la démolition, les études et les travaux d'aménagement. Il permettra ainsi d'aménager 4 îlots pour les différents opérateurs.

La parcelle 4 fera l'objet d'une cession à la commune Les Sables d'Olonne à un montant estimé par France domaines. Quant aux parcelles 1, 2 et 3, elles resteront la propriété de PRIMALYS qui développera les 3 projets de construction.

Un permis d'aménager valant démolition sera déposé à l'issue de la procédure de déclaration de projet courant 2020.



Les projets de construction

Le projet comporte quatre îlots :

- **Ilôt 1** : un pôle d'enseignement et de formations et un pôle tertiaire à destination de bureaux d'une surface d'environ 3 200 m² de surface de plancher (SP).
- **Ilôt 2** : une résidence service multigénérationnelle d'une surface d'environ 10 000 m² SP.
- **Ilôt 3** : une résidence hôtelière de type appart 'hôtel d'une surface d'environ 2 370 m² SP.
- **Ilôt 4** : un équipement d'intérêt collectif et services publics et un pôle d'enseignement et de formations d'une surface d'environ 3 500 m² SP.

L'équipement d'intérêt collectif et services publics et le pôle d'enseignement et de formations seront installés à l'angle de l'Avenue de Talmont et de l'Avenue du Pas du Bois afin d'en permettre une meilleure visibilité.

Le bâtiment d'enseignement s'implante en longeant l'avenue du Pas du Bois à proximité des équipements d'enseignement existants (Collège Amiral Merveilleux du Vignaux).

La résidence hôtelière s'implante le long de l'avenue de Talmont face au pôle commercial « Portes Océanes », artère d'entrée de ville afin d'offrir la visibilité nécessaire à un équipement de ce type.

La résidence service s'organise, en second rideau, au Nord Est de la parcelle offrant un cadre verdoyant et calme propice à la résidence. Ses choix de volumétrie, d'orientation et de percements seront étudiés :

- en préservant la tranquillité et l'intimité des riverains proches du projet,
- comme transition entre les programmes prévus en premier rideau et le secteur résidentiel existant.

2.4.2. Éléments du programme

2.4.2.1 L'aménagement du site

Les conditions d'accès et sécurité public

- Accès motorisés

L'accès motorisé depuis l'avenue du Pas du bois actuel est conservé.

Les différents éléments du programme seront desservis, à minima, par une voie en double sens.

Son dimensionnement respecte les contraintes inhérentes à la giration d'un véhicule de secours.

- Accès piétons

Des liaisons douces piétonnes permettent la traversée de l'îlot entre l'avenue de Talmont et le cheminement piéton présent à l'Est de la parcelle.

Ces liaisons douces subviennent à trois besoins :

- créer une communication entre les quatre composantes du programme et le quartier (accès à pied à la restauration rapide, aux bâtiments d'enseignement et sportifs, aux commerces...) ;
- faciliter les cheminements existants en offrant des liaisons plus directes et des distances réduites pour le quartier ;
- consacrer des espaces paysagers de déambulation en continuité des cheminements existants et mettant à distance les axes routiers fréquentés qui bordent la parcelle ;

Un espace paysager commun aux îlots offrant une aire de promenade et de pause sera créé tout en offrant une connexion entre la coulée verte actuelle et la zone commerçante largement minéralisée.

Les conditions de stationnement

Les stationnements seront conformes aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme et calculés afin de répondre aux besoins.

Au vu du fonctionnement de chaque construction et en termes de stationnements qui en découle (hôtellerie la nuit, enseignement la journée, visiteurs de la résidence le jour) ; il est prévu, d'une part, un stationnement commun central pour pallier aux heures d'affluence en terme de stationnement ; et d'autre part une offre complémentaire prévu en cœur d'opération dans un esprit de mutualisation des besoins accrus à certains moments de la journée.

Les stationnements de la résidence s'effectueront en sous-terrain afin de conserver l'ensemble du foncier du lot en espaces végétalisés. Une partie des stationnements seront constituées de sols

perméables. Ces places permettent d'une part la gestion des eaux de ruissellement et d'autre part l'intégration paysagère des parcs de stationnement en bordure de lots.

Les stationnements aériens feront l'objet d'une attention particulière et présenteront un engazonnement et la végétalisation des abords des parcs de stationnements sera étudiée pour réduire l'impact visuel des véhicules depuis le domaine public.

Les conditions d'insertion dans le site

Les projets seront limités à R+2+ Combles ou Attiques (10 mètres à l'égout ou à l'acrotère).

Les projets devront s'inscrire dans une écriture de « type balnéaire / maritime ». L'ensemble des façades recevront le même soin quant à leur traitement architectural.

L'écriture architecturale du projet devra créer un signal fort et identifiable.

Selon la configuration de chaque lot, on privilégiera de grandes ouvertures sur les espaces verts pour permettre aux utilisateurs de se connecter à l'environnement verdoyant du projet.

Pour le projet résidentiel, les façades côté cœur de parcelle devront exploiter un travail de balcons ou loggias pour découper et animer de manière dynamique les façades et offrir des espaces extérieurs privatifs aux résidents.

Les constructions devront présenter un caractère d'exemplarité environnementale en étudiant selon les projets les performances énergétiques, l'utilisation de matériaux bio-sourcés ou encore la gestion en amont des eaux pluviales.

Les conditions de végétalisation du site

Le parti pris du projet doit être la préservation d'un site fortement végétalisé.

Cette disposition s'applique par la création d'une poche verte en cœur d'opération. De même lorsque cela est possible, la gestion des eaux pluviale gérée de manière aérienne concourt à la qualité paysagère et environnementale du projet.

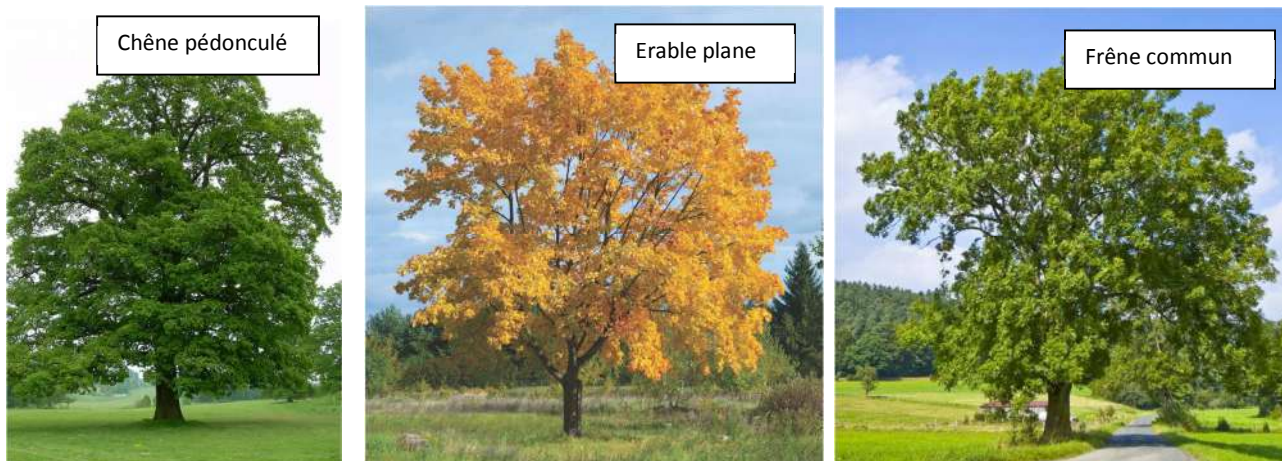
- Traitement des plantations

Les espèces envahissantes présentes seront arrachées et seront retraitées dans les filières adéquates.

Les haies existantes seront conservées et restaurées lorsque cela est nécessaire. Une partie des sujets végétaux de haute tige et d'envergure seront conservés. Les arbres supprimés seront remplacés (sauf les peupliers robusta existants qui sont en mauvais état (inventaire réalisé par le Service Espaces Verts de la Ville)) par des essences locales.

Sur les 4 îlots, les limites séparatives de l'opération d'ensemble, ainsi que les limites bordées de cheminements piétons seront plantées d'arbres de hautes tiges.

Les plantations d'essences locales en limite de propriété sur l'Avenue du pas du bois et l'avenue de Talmont créent des séquences dynamiques pour les véhicules circulant en périphérie. Elles participent à la conservation d'un îlot vert, tout en rentrant en résonance avec le vaste giratoire lui faisant face et la coulée verte le long du ruisseau du Tanchet.



Les plantations d'arbres, d'arbustes et de plantations diverses seront choisies afin d'être en cohérence et adéquation avec celles existantes ainsi que les aménagements urbains attenants.

Les stationnements bénéficieront de gazon et de plantes semi aquatiques (joncs, roseaux, lythrum...).

- Bassins de rétention paysager

Pour répondre aux besoins en rétention, deux bassins seront mis en place en cohérence avec la topographie du site. Ils seront traités de manière à offrir un aspect naturel. Les berges seront en pentes douces agrémentées de plantations (plantes adaptées aux milieux humides).



- Noues paysagères

Des noues seront mises en place permettant de gérer le recueil des eaux pluviales au droit des zones de stationnement. Elles seront traitées de manière à offrir un aspect soigné avec des plantations de petites et moyennes envergures.



Les conditions d'assainissement

La gestion des eaux pluviales est intégrée dès les prémices de la conception du projet d'ensemble. Le projet d'équipement d'intérêt collectif et services publics régulera ses rejets d'eaux pluviales sur sa propre parcelle. Une gestion des EP par un bassin de rétention paysager serait le parti pris le plus judicieux. En effet, le terrain propose suffisamment d'espaces libres pour intégrer un ouvrage de rétention aérien et l'intégrer harmonieusement à l'opération.

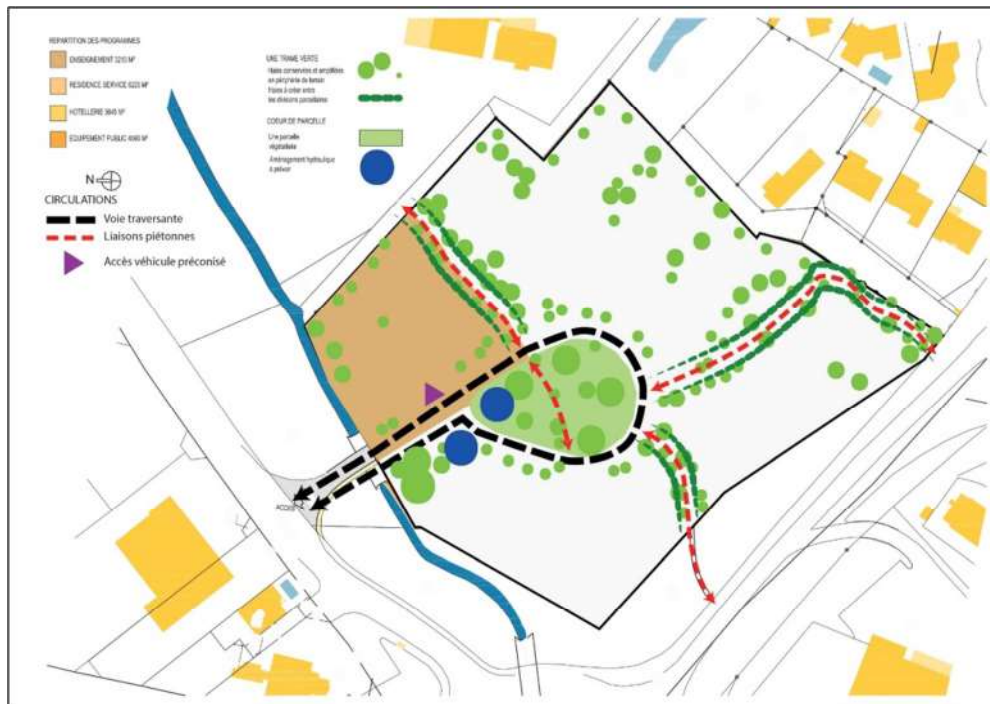
La gestion des eaux pluviales des trois lots privés sera réalisée en partie sur une zone verte commune par le biais d'un bassin de rétention paysager. Ainsi, les ouvrages de régulation des eaux pluviales à la parcelle seront de dimension plus limitées et pourront être réalisés en toiture (toitures végétalisées ou à rétention) ou en ouvrages enterrés.

- Proximité du Ruisseau de Tanchet

Comme précisé précédemment, le ruisseau de Tanchet se situe en contrebas du site. De ce fait, en partie basse du terrain et proche du ruisseau de Tanchet, l'implantation des bâtiments sera réalisée en retrait. En privilégiant des espaces libres ou de stationnement sur cette zone, les crues éventuelles ne perturberont pas le fonctionnement des constructions.



2.4.2.2 Ilot pôle d'enseignement/ formations et pôle tertiaire (bureaux)



La commune Les Sables d'Olonne mène une politique de développement pour l'implantation de nouveaux établissements d'enseignement supérieur et de formations sur la commune. L'enjeu est stratégique puisqu'il permettrait d'établir de façon pérenne les jeunes sur le territoire et de faciliter le recrutement pour les entreprises locales.

En effet, la commune des Sables d’Olonne affiche une volonté d’attractivité pour les jeunes, du fait de sa population vieillissante. L’implantation d’un établissement d’enseignement répondra en tout point à ce besoin.

Des établissements d'enseignement et de formation ont manifesté leur intérêt pour le site, notamment :

Une école de commerce, l'IES Vendée a ouvert une antenne à la rentrée 2019. Les premières sessions se dérouleront dans des locaux mis à disposition par la commune. Cependant avec une augmentation des effectifs de l'ordre de 25 étudiants supplémentaires tous les ans jusqu'en 2024, l'établissement est en quête de locaux permettant d'accueillir à terme environ 150 étudiants. Les besoins de l'école sont de 1700 m² de surface de plancher qui seront composés d'environ :

- 13 salles d'enseignement,
- de bureaux pour l'administration et les enseignants
- de locaux communs
- d'un amphithéâtre.

L'implantation d'une résidence étudiante sur le même site est véritablement déterminant pour cette école qui pourra proposer des facilités d'hébergement pour ses futurs étudiants.

Le site a également retenu l'intérêt de l'IRSS, un établissement d'envergure nationale qui a fait le choix de s'implanter sur les Sables d'Olonne et de créer en 2017 une formation de brevet professionnel (BP) aux métiers du sport. Là aussi, cet organisme est actuellement hébergé dans des locaux mis à disposition par la commune à l'Institut Sports Océan. Face au succès rencontré par cette formation, l'IRSS est en recherche de nouveaux locaux mieux adaptés et permettant également l'ouverture d'autres formations. Les besoins sont de 400 m² de surface de plancher.

Le bâtiment d'enseignement envisagé représente une surface de 3 200 m². Il aura la capacité à accueillir les établissements ayant manifesté leur intérêt et qui sont déjà implantés sur l'agglomération. Il offrira également la possibilité de s'adapter aux besoins spécifiques liés aux différents enseignements.

Le site a également l'avantage pour ces établissements d'avoir une offre de logement adaptée pour leurs élèves avec la création d'une résidence étudiante avec service à proximité (îlot 2). La résidence hôtelière envisagée sur le site pourra proposer des solutions d'hébergement pour les familles des étudiants ou pour les intervenants.

Le bâtiment sera réalisé par la société PRIMALYS et vendu dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement aux futurs occupants. La société PRIMALYS assurera la maîtrise d'ouvrage jusqu'à la livraison. Le projet fera l'objet d'un dépôt de permis de construire sur l'îlot n°1 et l'obtention du permis d'aménager aura lieu courant 2020.

En fonction de la demande, et en complément des pôles d'enseignement et de formations, un bâtiment à destination de bureaux pourrait venir compléter l'offre, tel un centre d'affaires qui comporterait différentes surfaces à louer (bureaux, salles de réunions, salles de conférence...) pour une courte durée. Cette offre s'adresse aux entreprises, mais également à différentes organisations publiques ou privées.

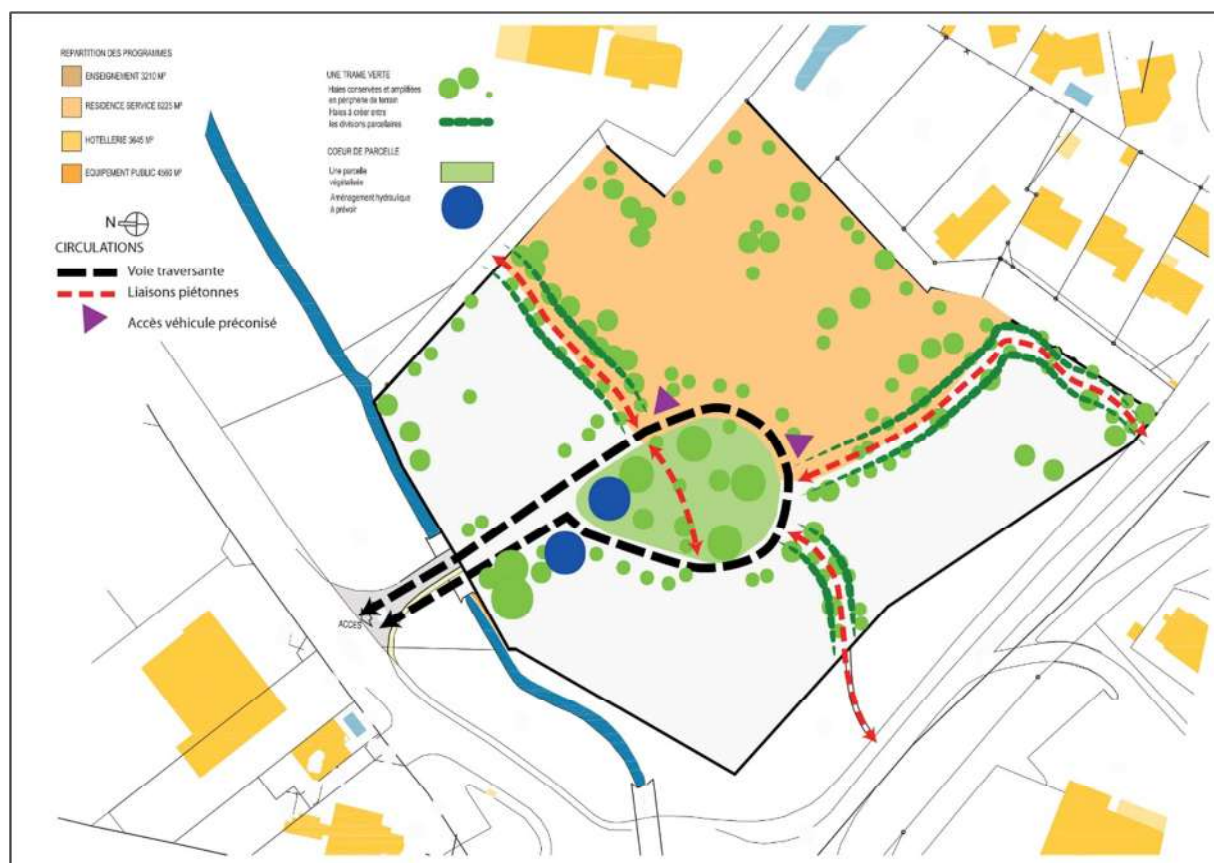
Cette surface de bureaux complémentaire est pourvue de tous les équipements nécessaires à la bonne gestion des entreprises qui y sont implantées. Un tel centre des affaires s'adapte avec souplesse à la croissance des entreprises car il se caractérise par la location de bureaux et de prestation de service aux locataires.

La situation du site pour l'implantation d'un centre d'affaires est idéale. Elle permet un rééquilibrage de l'offre à l'échelle du territoire, tout en réduisant les besoins de déplacements et en revitalisant le quartier avec implantation de nouvelles entreprises, mais aussi en favorisant le lien social.

De plus, la situation géographique de la parcelle répond aux exigences d'un centre d'affaires, à savoir :

- Point stratégique (entrée de ville Sud),
- Grande visibilité (parcelle donnant sur l'Avenue de Talmont),
- Facilité d'accès et de desserte (transports en commun, liaisons douces, voiries...),
- Proposition de stationnement à l'échelle du projet,
- Offre complémentaire à celles situées à proximité (enseignements/ résidence hôtelière/ zones commerciales...).

2.4.2.3 La résidence service multigénérationnelle



La société Primalys envisage la réalisation d'une résidence service multigénérationnelle destinée pour moitié à des résidents seniors et pour une autre moitié à une population d'étudiants et de jeunes actifs.

Plusieurs gestionnaires locaux et nationaux ont déjà manifesté leur intérêt confirmant ainsi les besoins en logements avec services pour seniors, étudiants et jeunes actifs sur l'agglomération sablaise.

Une demande de logements adaptés pour seniors

On recense actuellement 4 formes de structures d'accueil pour personnes âgées sur l'agglomération Les Sables d'Olonne :

- Les foyers logements qui comptent actuellement 3 établissements représentant 214 lits,
- Un établissement de type maisons d'accueil rurales dédiée aux personnes âgées représentant 24 lits (commune de Sainte Foy),
- Des structures médicalisées pour personnes âgées dépendantes représentant 671 lits répartis dans 7 établissements de type EPHAD,
- Des résidences seniors pour personnes âgées autonomes qui représentent 376 logements dans 4 résidences. Trois autres résidences sont en cours de projet sur l'agglomération qui accueilleront 281 logements supplémentaires. Au total on compte 657 logements représentant environ 985 lits.

Le taux d'occupation est de 100% dans les foyers logements, maisons rurales et EPHAD et les places sont disponibles en fonction du départ des résidents déjà en place. A noter que ces établissements proposent des logements à occupation temporaire en cas d'urgence. Pour les autres résidences le taux d'occupation est de l'ordre de 95%.

Les Frégates, dernière résidence service livrée sur la commune nouvelle Les Sables d'Olonne compte 124 logements. DOMITYS qui gère cette dernière annonce un taux de remplissage de 90% après 6 mois de mise en service ce qui reflète l'engouement pour ce type de résidence.

Cette demande des seniors à partir de 65 ans s'explique par l'évolution démographique. En effet, on constate que sur la dernière période intercensitaire (2011-2016) les tranches d'âge de plus de 60 ans sont les seules à augmenter passant de 42,8% de la population à 46,6% représentant 2383 personnes supplémentaires.

Cette évolution est due à deux phénomènes. Tout d'abord, malgré une augmentation de la population de 4,19%, (source INSEE entre 2011 et 2016), le solde naturel enregistré sur la commune est négatif. Ce premier indicateur confirme un vieillissement de la population.

Population par grandes tranches d'âges

	2016	%	2011	%
Ensemble	43219	100	41478	100
0 à 14 ans	4918	11,4	5050	12,2
15 à 29 ans	4848	11,2	4833	11,7
30 à 44 ans	5224	12,1	5571	13,4
45 à 59 ans	8087	18,7	8266	19,9
60 à 74 ans	12140	28,1	10658	25,7
75 ans ou plus	8002	18,5	7101	17,1

Sources : Insee, RP2011 et RP2016, exploitations principales, géographie au 01/01/2019.

Le second indicateur révélateur du vieillissement de la population est le lieu de résidence antérieure par âge des personnes habitant un autre logement 1 an auparavant. La tranche d'âge des 55 ans et plus qui ont emménagé dans la commune dans l'année précédente, on constate que :

- 40% habitaient déjà la commune
- 60% habitaient dans une autre commune

Il s'agit de la seule tranche d'âge en déséquilibre indiquant une migration des 55 ans et plus en provenance d'autres communes vers Les Sables d'Olonne.

Lieu de résidence antérieure par âge des personnes habitant un autre logement 1 an auparavant

	Dans un autre logement de la même commune en %	Dans une autre commune en %
1 à 14 ans	55,2	44,8
15 à 24 ans	49,2	50,8
25 à 54 ans	52,1	47,9
55 ans ou plus	40	60

Source : Insee, RP2016 exploitation principale, géographie au 01/01/2019.

Le vieillissement de la population est donc révélateur d'un besoin croissant en logements adaptés aux 65 ans et plus d'autant que les établissements déjà en service ont un taux d'occupation très élevé qui ne permet pas de satisfaire à la demande.

Une demande de logements adaptés pour étudiants

Jusqu'en 2015, les Sables d'Olonne accueillait environ 120 étudiants pour des formations de type BTS dispensées dans les lycées Sainte Marie du Port et Savary de Mauléon ainsi que par la MFR Olonnes Atlantic. Depuis 2016, l'UFR d'Angers en collaboration avec le lycée Sainte Marie du Port a mis en place l'IST (Institut Supérieur du Tourisme) qui propose des formations liées au tourisme allant de la licence 3 au Master 2 représentant environ 80 étudiants.

A ces formations s'ajoute également une formation d'aide-soignante dispensée par l'IFAS représentant environ 30 étudiants.

Signe de la politique de développement, l'agglomération sablaise a créé en 2015 l'association Numérimmer chargée de gérer un campus dédié au numérique. C'est dans ce cadre que le campus a accueilli l'école SUP'ESAIP, établissement de formation agréé dans le domaine du numérique qui propose des formations de la licence 3 au master 2. A terme, cette école accueillera environ 100 étudiants.

Enfin, l'IES Normandie, Ecole de commerce de bac à bac +5 a ouvert à la rentrée de septembre 2019 l'IES Vendée et propose une formation sur Les Sables d'Olonne. Le nombre d'étudiants attendus est de 25 étudiants avec une ouverture d'un niveau supplémentaire tous les ans. Soit un total à échéance 2024 de 150 étudiants.

Les Sables d'Olonne compte donc actuellement environ 300 étudiants avec un total en 2024 d'environ 450 étudiants sur le territoire. D'autres organismes font preuve d'un grand intérêt pour implanter des établissements sur l'agglomération dont notamment l'IRSS qui propose des formations préparatoires aux études supérieures.

En termes de logements, il n'existe pas actuellement de résidence dédiée exclusivement aux étudiants. Pourtant les étudiants sont demandeurs de logements facilitant la vie en communauté et offrant des services. Le site est idéal en termes de transports puisque 2 lignes de bus passent au pied de la future résidence. Une ligne dessert directement le centre-ville et la gare, et l'autre ligne va vers le site de la Vannerie où est implanté le campus Numerimer.

Une demande de logements adaptés pour les jeunes actifs

Les nombreuses entreprises existantes et futures (Vendéopôle/ Vannerie...) participent au renforcement de l'attractivité, du rayonnement et du développement économique du territoire.

Elles présentent des besoins en terme de recrutement d'employés et de cadres qualifiés.

Les jeunes actifs rencontrent des difficultés pour se loger sur le territoire car l'offre de logements est très tendue et le montant des loyers est élevé.

En proposant une offre de logements situés à proximité des zones d'activités avec des loyers à prix modéré, ce projet va permettre de répondre à un réel besoin mais aussi de pérenniser les jeunes actifs sur le territoire.

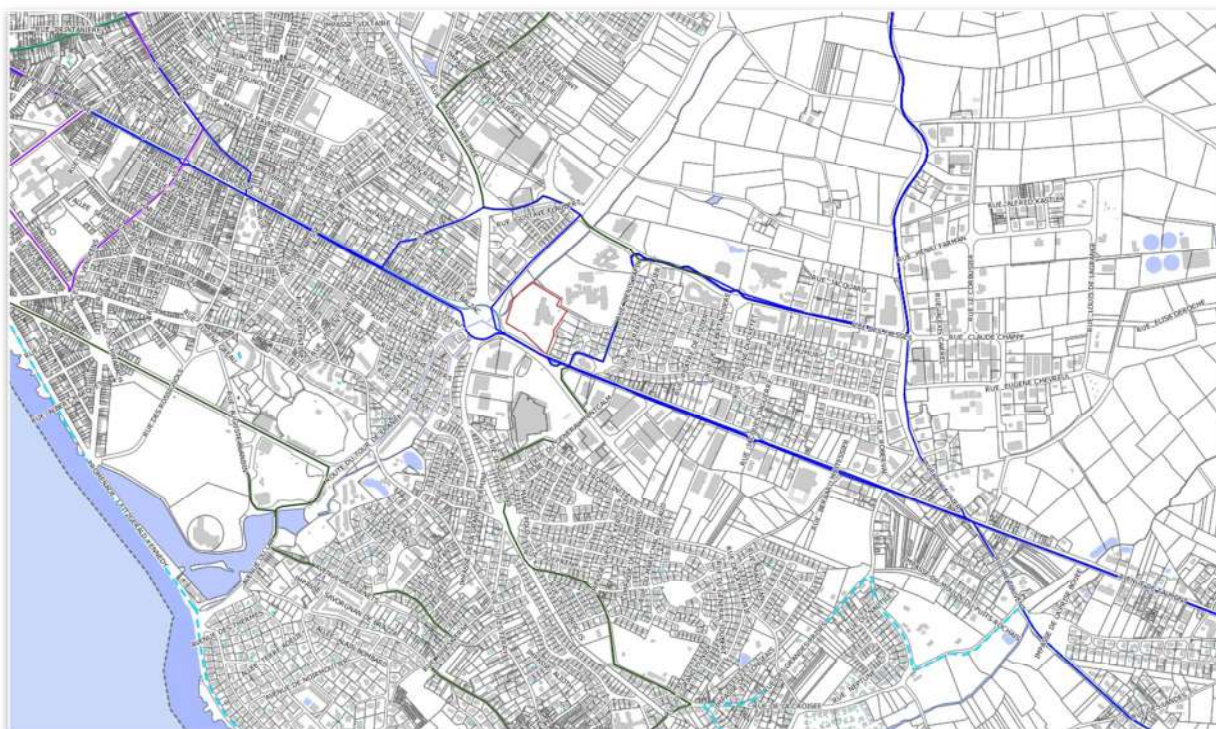
En effet, cette structure va ainsi contribuer à sécuriser le parcours de ces jeunes actifs en permettant l'accès à un logement meublé, à des services associés et à une durée du séjour modulable donc adaptée à chacun.

De plus, l'activité touristique sur Les Sables d'Olonne mobilise de nombreux emplois saisonniers durant la haute saison estivale.

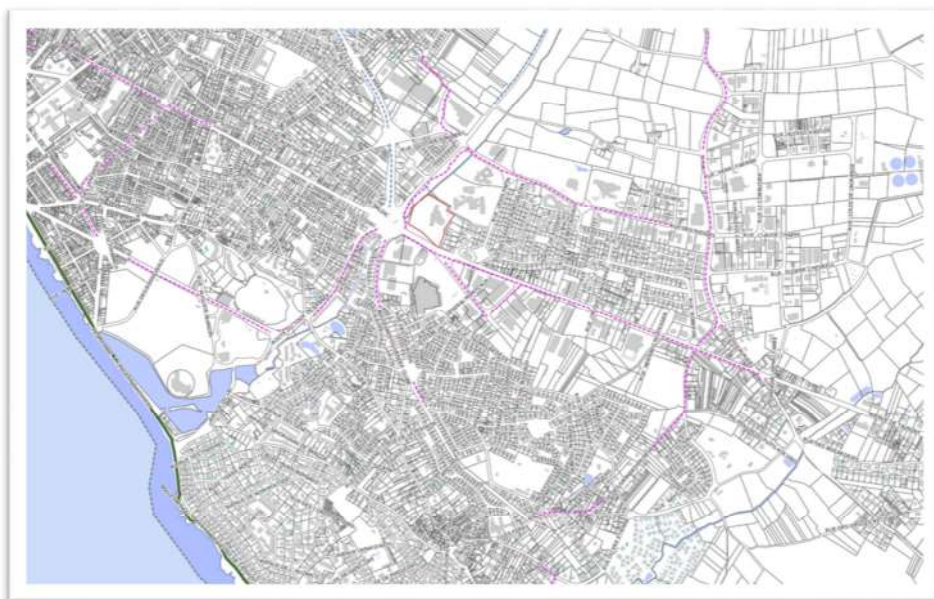
Les employés saisonniers sont également confrontés à la difficulté du logement particulièrement durant la saison estivale. En effet, le nombre de logements est très nettement insuffisant pour accueillir les 3800 employés saisonniers par an.

Une majorité des étudiants de la résidence n'occuperont leur logement que durant la période universitaire laissant leur logement vacant durant l'été. Cette temporalité permettra d'accueillir des employés saisonniers qui pourront disposer d'un logement à un prix modéré.

Lignes de bus desservant le site :



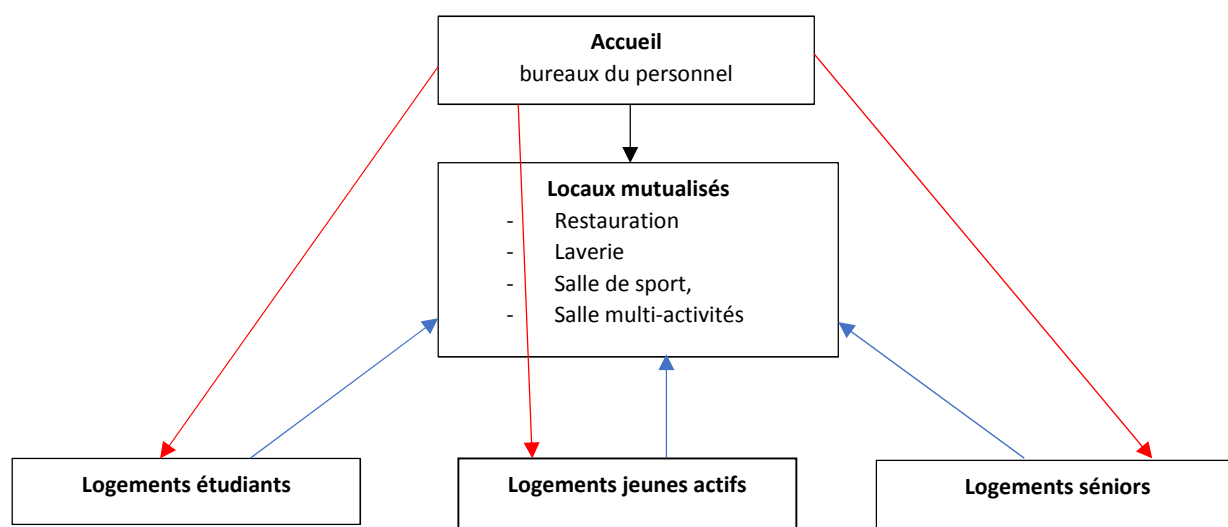
Le site est également desservi par de nombreuses pistes cyclables :



Le programme

Afin de répondre à la demande de logements adaptés à des séniors, à des étudiants et à des jeunes actifs, PRIMALYS projette la construction d'une résidence d'environ 147 logements représentant une surface de plancher minimum de 10000 m².

La résidence sera organisée de façon à recevoir des types de résidents très différents et, à titre d'exemple, le schéma organisationnel pourrait être celui-ci :



Les locaux communs seront mutualisés pour les différentes catégories de résidents et permettra ainsi de faciliter la mixité intergénérationnelle.

Ces locaux auront une surface d'environ 600 m² et seront accessibles à l'ensemble des bâtiments accueillant les logements. Les services associés seront gérés par le gestionnaire de la résidence qui prévoit la création d'environ 8 emplois dédiés au bon fonctionnement de la résidence (personnel d'entretien, personnel de cuisine et personnel administratif).

La répartition entre les logements pour seniors, étudiants et jeunes actifs sera évolutive en fonction des besoins et des contraintes du projet. Cependant le programme envisagé est une répartition environ de 50% pour les seniors et 50% pour les étudiants et jeunes actifs.

Les ailes du bâtiment destinées aux seniors compteront environ 70 logements avec une typologie du T2 au T3.

Ces logements permettront d'accueillir les résidents seniors et de répondre à une demande liée au vieillissement de la population. Les T2 seront privilégiés aux T3 car selon L'INSEE en 2016, 49,6% des seniors vivent seuls.

Les prestations seront adaptées aux besoins des occupants notamment avec une cuisine aménagée et chaque logement sera conforme à la réglementation Personnes à Mobilité Réduite.

Les logements étudiants et jeunes actifs adopteront une typologie différente du T1 au T2.

La typologie sera amenée à évoluer en fonction du gestionnaire. En effet, on pourra envisager la fusion de 2 logements T2 en T4 facilitant la colocation et permettant des loyers de location plus faibles.

Conformément à la réglementation PMR, 5% de la totalité des logements seront adaptés aux Personnes à Mobilité Réduite (type 2) et réservés en priorité par le gestionnaire aux personnes en situation de handicap.

Ces logements permettront d'accueillir environ 77 étudiants et jeunes actifs ce qui permettrait de satisfaire partiellement la demande des établissements implantés sur le site et des entreprises locales.

La temporalité d'occupation de ces logements permettra de répondre également à une demande de jeunes actifs en emploi saisonnier. En effet, de nombreux étudiants n'occupent pas leur logement durant la période juin/juillet/août. Or cette période correspond à la haute saison touristique sur Les Sables d'Olonne dont le bassin d'emploi affiche un taux saisonnier très élevé à 64,3%.

Pour faire face à la difficulté du logement des employés saisonniers, la ville a mis à disposition l'internat du lycée Tabarly représentant 60 lits mais qui reste insuffisant au regard du nombre d'employés saisonniers durant cette période. La résidence étudiante permettrait donc une alternative supplémentaire pour les jeunes actifs en emploi saisonnier.

En termes de prestations communes :

- Tous les logements seront accessibles aux personnes à mobilité réduite avec des ascenseurs desservant tous les niveaux
- Le bâti et les équipements de chauffage et d'eau chaude sanitaire seront conformes à la RT 2012
- Tous les logements seront équipés pour recevoir la fibre optique

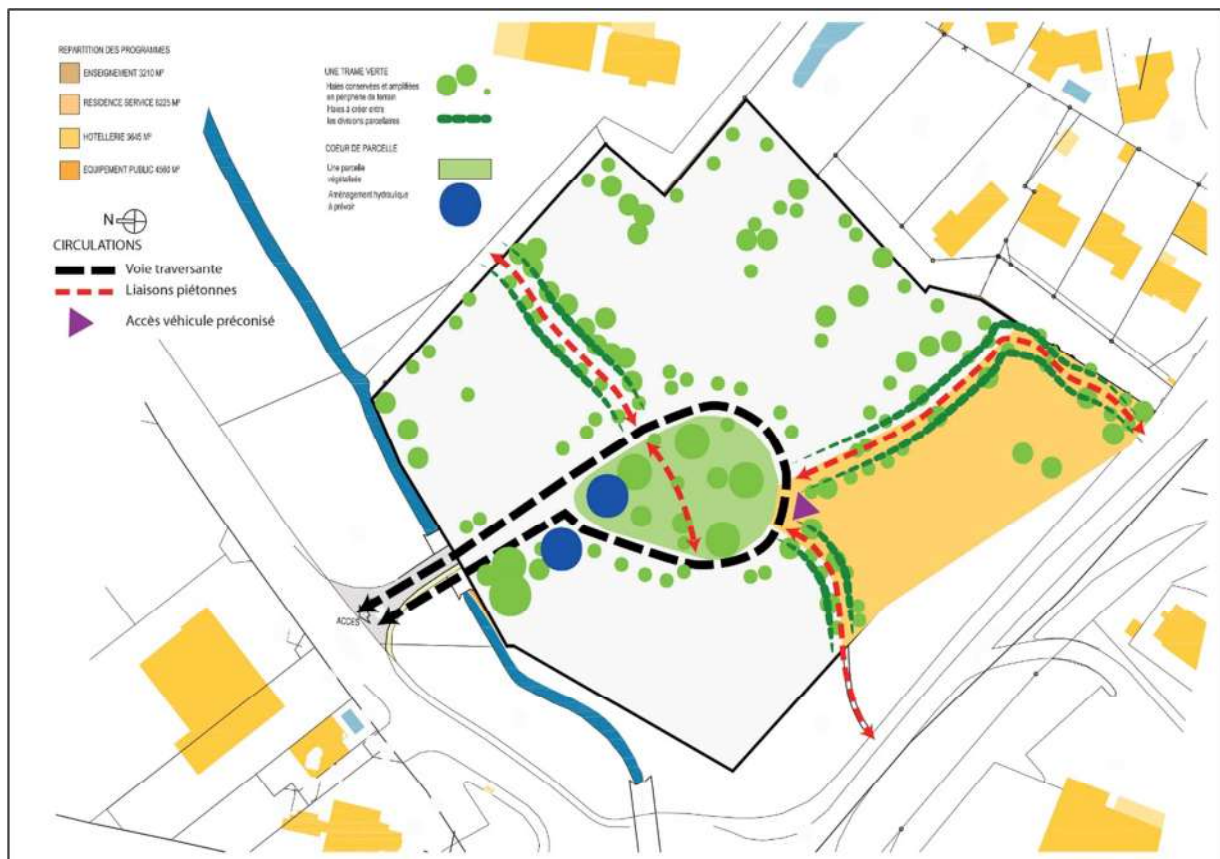
- Les stationnements seront pré-équipés pour recevoir des bornes de recharge pour véhicules électriques

Le site bénéficie également de tous les avantages pour attirer de futurs résidents :

- Facilité de transports : deux lignes de bus avec des arrêts à proximité desservent à la fois le centre-ville et le site de la Vannerie où se trouve le centre hospitalier ;
- La proximité d'infrastructures sportives et de loisirs (Complexe sportif des Plesses, Centre aquatique, Casino, Zoo...) ;
- La proximité de services du quotidien dans les zones commerciales (Zones de la « Boussole », « Portes Océanes »...) ;

Le bâtiment sera réalisé par PRIMALYS qui déposera un permis de construire sur l'îlot n° 2 à l'obtention du permis d'aménager courant 2020. Les logements seront commercialisés en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement) à destination de propriétaires occupants ou d'investisseurs.

2.4.2.4 La résidence hôtelière



En 2016, l'agglomération des Sables d'Olonne comptait 28 établissements hôteliers qui représentaient 1671 lits. Tous les établissements étaient classés de 2 à 4 étoiles, les hôtels classés 2 et 3 étoiles représentant 85% du nombre de lits.

Cependant, il n'existe pas d'établissements de type appart hôtel sur l'agglomération. Un appart hôtel est un nouveau type de location qui allie le confort d'un appartement et les services d'un hôtel. Il est particulièrement apprécié par les personnes qui ont besoin d'un hébergement pour quelques jours, quelques semaines, voire plusieurs mois, que ce soit pour des loisirs ou pour les affaires.

Il s'agit d'un ensemble d'appartements tout équipés « prêts-à-vivre », gérés par un seul exploitant, avec des services hôteliers, chaque chambre étant équipée de sa propre cuisine. Cette facilité permet aux utilisateurs d'être totalement autonomes pour les prises de repas.

Un appart hôtel est conçu pour vivre jour et nuit, pas seulement pour passer la nuit. L'espace de vie est plus grand qu'une chambre d'hôtel. Chaque appartement dispose d'un séjour et d'une ou plusieurs chambres, d'une cuisine équipée et d'une salle de bain. Même dans le cas d'un studio, il y aura un espace sommeil, un espace repas et un espace travail ou détente.

De plus, ce type de résidence met à disposition tous les services d'un hôtel : ménage, laverie, informations et courrier à la réception. Cette solution permet également de recevoir, dans l'appartement, amis, famille ou relations d'affaires.

La situation du site est idéale puisque Le Syndicat Mixte du Vendéopôle du Littoral Vendéen a choisi d'implanter son Vendéopôle sur la commune des Sables d'Olonne, au lieu-dit Le Bouillon, entre l'Avenue de Talmont (ancienne RD 949 (contournement des Olonnes)) et la ZAE des Plesses (à 500 m du site de ce projet).

Ce dossier d'aménagement est entré dans sa phase active. La future zone d'activités porte désormais le nom des Sables d'Olonne Sud.

Ce site de 43 ha permettra :

- de fédérer et conserver l'emploi existant
- d'accueillir de nouvelles activités génératrices d'emplois.

Les îlots cessibles du parc sont destinés aux activités artisanales, industrielles et commerciales (autres que le commerce de masse, alimentaire et généraliste). Ils peuvent également accueillir des bureaux. Les parcelles proposées devraient tout aussi bien répondre aux attentes des artisans, des petites et moyennes entreprises, qu'aux activités nécessitant de grandes surfaces d'implantation.

Cette résidence hôtelière sera particulièrement adaptée pour le tourisme d'affaires avec des services adaptés à la demande des entreprises qui s'implanteront sur la zone d'activités des Sables d'Olonne sud. Une salle de réunion sera mise à disposition pour les relations d'affaires et une connexion haut débit facilitera le travail délocalisé. Il pourra être envisagé également des espaces de coworking solution appréciée des travailleurs nomades.

Au-delà du tourisme d'affaires, la résidence permettra de compléter l'offre de l'hôtellerie touristique. Le concept est une véritable alternative entre un hôtel et une résidence de tourisme. La résidence offrira les avantages d'un hôtel avec des services à la carte et la liberté d'une résidence de tourisme. La situation du site est un atout :

- localisation en agglomération,
- la desserte en transports en commun et en pistes cyclables vers le centre-ville, les plages, la gare, le zoo, le casino,
- la proximité des zones commerciales (Portes Océanes, La Boussole),
- des accès directs aux grands axes routiers.

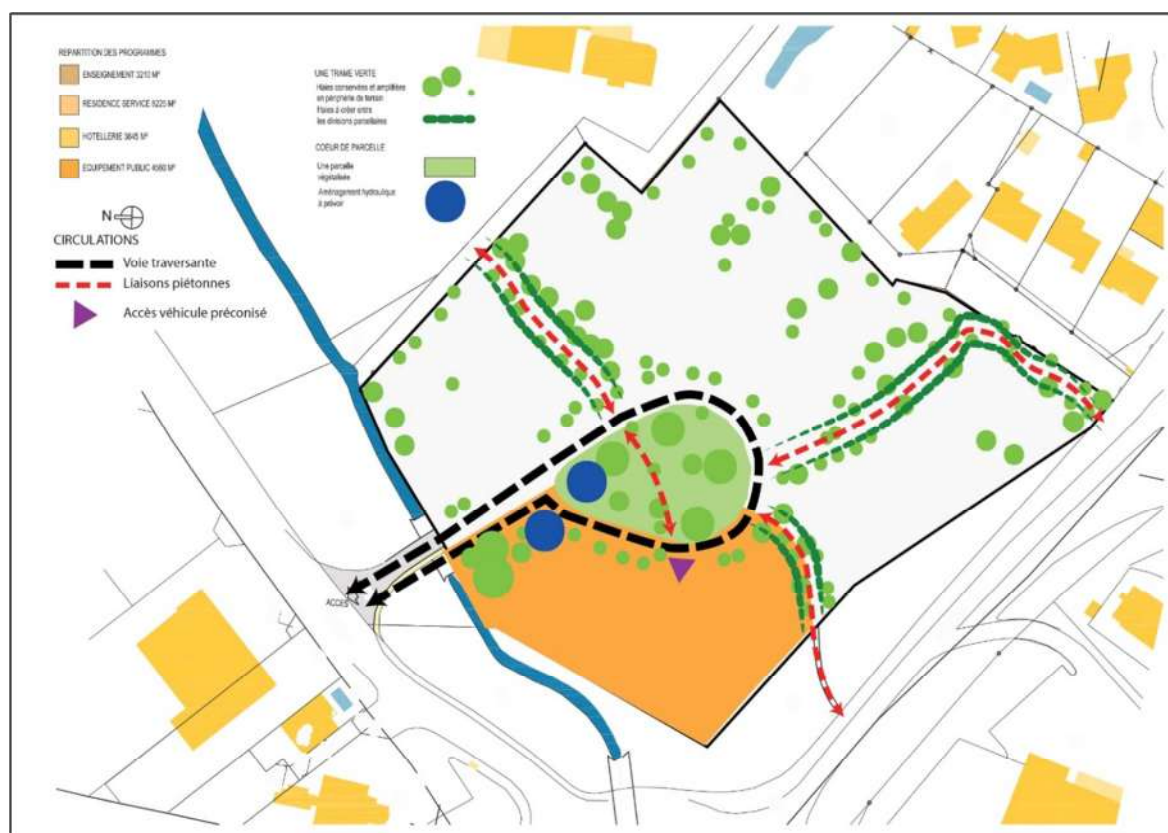
Elle complétera également l'offre d'hébergement sur le site pour les seniors et les étudiants accueillant leur famille, les enseignants vacataires ou pour les étudiants en formation courte durée.

Le bâtiment aura une surface de plancher d'environ 3500 m². Il permettra de recevoir environ 70 chambres/appartements ainsi que des espaces communs tels que salle de réunion, espaces de coworking etc...

Le projet sera porté par PRIMALYS en collaboration étroite avec le futur acquéreur et gestionnaire de la résidence hôtelière. Un permis de construire sur l'îlot n°3 sera déposé courant 2020 après l'obtention du permis d'aménager.



2.4.2.5 L'équipement d'intérêt collectif et services publics/ Pôle d'enseignements et de formations



Suite à la création de la commune nouvelle, qui compte aujourd'hui 45 000 habitants, il semble nécessaire, afin de répondre aux besoins de l'ensemble de la population, de proposer une offre d'équipements d'intérêt collectifs et services publics sur l'intégralité du nouveau territoire.

La situation du site pour l'implantation d'un équipement public est idéale. Elle permet un rééquilibrage de l'offre à l'échelle du territoire, et une diversification des fonctions du quartier :

- équilibrer les fonctions (habitat/commerce/services...),
- réduire les besoins de déplacements
- revitaliser le quartier avec implantation de nouveaux aménagements.

De plus, la situation géographique de la parcelle répond aux exigences d'un équipement public, à savoir :

- Point stratégique (entrée de ville Sud),
- Grande visibilité (parcelle donnant sur l'Avenue de Talmont),
- Facilité d'accès et de desserte (transports en commun, liaisons douces, voiries...)
- Proposition de stationnement à l'échelle du projet,
- Equipement complémentaire aux autres équipements situés à proximité (résidence multigénérationnelle/ résidence hôtelière/ zones commerciales...),
- Impact visuel (mise en valeur éléments paysagers et créer des perspectives).

L'implantation d'un équipement public sur ce site va permettre de répondre aux besoins tout en conciliant les objectifs de diversification des fonctions urbaines :

- répondre aux besoins de la population existante et des futurs habitants du quartier,
- répondre à des besoins ponctuels,
- rééquilibrer le territoire en équipements publics,
- diversifier les fonctions du quartier (habitat/commerces/services...),
- revitaliser le secteur (en complément des autres projets),
- donner une identité urbaine forte au quartier,
- Espace d'échanges / relations sociales.

L'objectif étant de proposer des équipements publics de qualité et de proximité sur l'ensemble du territoire, tout en assurant la cohésion urbaine et en préservant la qualité paysagère.

Comme précisé précédemment, la commune Les Sables d'Olonne mène une politique de développement pour l'implantation de nouveaux établissements d'enseignements supérieur et de formations sur la commune.

En effet, la commune des Sables d'Olonne affiche une volonté d'attractivité pour les jeunes, du fait de sa population vieillissante.

En complément, de l'îlot dédié à l'enseignement, la Ville souhaite pouvoir proposer une offre plus large et diversifiée d'enseignements et de formations. L'implantation d'un pôle d'enseignements et de formations permettra de répondre aux besoins exprimés par divers organismes en attente d'implantation sur le territoire communal.

L'implantation d'une résidence étudiante sur le même site est véritablement déterminant pour cette école qui pourra proposer des facilités d'hébergement pour ses futurs étudiants.

Le bâtiment d'enseignement envisagé représente une surface de 2700 m². Il offrira la possibilité de s'adapter aux besoins spécifiques liés aux différents enseignements.

Le site a également l'avantage pour ces établissements d'avoir une offre de logement adaptée pour leurs élèves avec la création d'une résidence étudiante avec service à proximité. La résidence hôtelière envisagée sur le site pourra proposer des solutions d'hébergement pour les familles des étudiants ou pour les intervenants.

3. INTERET GENERAL DU PROJET

La société PRIMALYS a fait l'acquisition d'un foncier sur l'ancienne clinique du Val d'Olonne aux Sables d'Olonne afin d'y développer un projet d'aménagement et de construction.

L'hôtellerie et les équipements publics et d'intérêt collectif sont autorisés par le règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur (approuvé le 27 février 2008).

Néanmoins, la résidence multigénérationnelle relevant de la sous-destination « hébergement » et le pôle tertiaire relevant de la sous-destination « bureaux » ne sont pas autorisés par le règlement du PLU.

Par conséquent, le projet, tel qu'envisagé, nécessite des ajustements du règlement en vigueur sur la zone.

Il est nécessaire de recourir à la procédure de déclaration de projet afin d'autoriser la réalisation d'une construction ou d'une opération à caractère public ou privé présentant un intérêt général pour la commune ou toute autre collectivité.

Selon le code de l'urbanisme, article L.600-1, « Lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet [...] d'une déclaration de projet ».

Le projet décrit précédemment relève bien d'une procédure de déclaration de projet, au regard des motifs d'intérêt général suivants :

- **Requalifier et valoriser l'entrée de ville Sud et mettre fin à l'insécurité et au squat**

L'état actuel du site au regard de sa situation est dévalorisant d'autant que les aménagements récents de l'avenue de Talmont qui est l'axe principal d'entrée au sud des Sables d'Olonne ont permis de revaloriser cet axe. En effet, La requalification du site présente un enjeu majeur.

L'aménagement mettra également en avant l'équipement public qui occupera le devant du projet avec une visibilité depuis le rond-point et depuis l'avenue de Talmont.

- **Permettre l'implantation d'un équipement d'intérêt collectif et services publics**

Ce projet est l'opportunité pour la commune des Sables d'Olonne de faire l'acquisition d'une assiette foncière pour la réalisation d'un équipement public.

La commune des Sables d'Olonne est consciente du rôle particulier que jouent les équipements publics dans la ville. En effet, l'équipement public s'inscrit dans le cadre d'une opération urbaine durable, accessible, tout en assurant aussi bien une mixité sociale que fonctionnelle.

Aujourd'hui, il est nécessaire d'implanter un équipement public sur ce site afin de proposer une offre complémentaire aux autres équipements publics existants.

De plus, cet équipement public permettra de valoriser le quartier et de créer une impulsion pour le secteur en terme d'usage et de besoins (impact social et urbanistique/ drainer la population depuis l'ensemble du territoire).

- **Permettre à une population vieillissante de se loger dans un logement alliant à la fois autonomie et services favorisant la sécurité, l'aide au quotidien et le lien social**

Malgré une augmentation du nombre d'habitants sur la commune, la population des plus de 60 ans est la seule en augmentation engendrant un vieillissement de la population. Celui-ci est dû essentiellement à l'arrivée croissante d'habitants de plus de 60 ans venant de d'autres communes désirant bénéficier de la douceur du climat, d'une ville active et de la qualité des services et des équipements dont dispose Les Sables d'Olonne. Avec un afflux d'environ 480 personnes de plus de 55 ans tous les ans, il est nécessaire de proposer de nouveaux logements adaptés à cette population. D'une part, en terme de typologie avec des logements permettant d'accueillir des couples mais également des logements de type 2 pour les personnes vivant seules qui représentent 49% de cette tranche de population. La proximité de la résidence hôtelière permettra aux résidents d'accueillir facilement leur famille avec toutes les commodités et dans de bonnes conditions. C'est aussi palier à

l'isolement de personnes âgées en leur offrant la possibilité de vivre en communauté et de partager des activités communes.

Au-delà du lien social, les résidents pourront disposer d'un environnement sécurisé rassurant non seulement pour eux mais également pour leur entourage familial. Les services proposés par le gestionnaire seront adaptés avec un service d'accueil, des commodités tel qu'une laverie, une salle multi-activités pour les ateliers et avec une aide au quotidien.

Chaque résident pourra disposer du service de restauration à la demande s'il le souhaite. Chaque appartement étant équipé d'une cuisine aménagée permet cependant aux habitants de rester totalement autonome.

Ce type de logement fait l'objet d'une très forte demande et le nombre d'établissements proposant ces services est en nombre insuffisant pour satisfaire à cette demande. En effet, le taux d'occupation de ces résidences est proche de 100%. L'attractivité de la commune se traduit également d'une façon générale par un taux de vacance des logements très faible de l'ordre de 2,3% qui est le reflet d'une difficulté à se loger particulièrement en période de haute saison touristique.

Cette résidence permettra donc de répondre à un besoin de logements supplémentaires et adaptés à la catégorie des seniors qui est en constante augmentation.

- **Permettre à des étudiants d'habiter des logements adaptés avec un accompagnement au quotidien et de vivre en communauté**

La commune des Sables d'Olonne mène une politique volontariste depuis plusieurs années pour favoriser l'implantation de nouveaux établissements d'enseignement supérieur et créer ainsi un second pôle de formation sur la Vendée.

Concrètement, cette politique s'est traduite par la création de 3 nouveaux établissements depuis 2015 avec l'IST (Institut supérieur de Tourisme), SUP'ESAIP (Ecole d'ingénieur en numérique) et dernièrement l'IES Vendée (Ecole de commerce) qui a lancé sa première promotion à la rentrée 2019.

Ce développement va créer un afflux d'étudiants croissant pendant les 4 prochaines années de l'ordre de 50 par an. Il n'existe pas actuellement de résidence étudiante sur les Sables d'Olonne et comme évoqué ci-dessus le marché du logement est extrêmement tendu avec un taux de vacance très faible.

Dans les villes universitaires, on constate un vrai engouement des étudiants pour les résidences étudiantes. En effet, elles permettent d'accéder à des services et facilitent la vie en communauté pour des montants de loyers modérés.

La résidence étudiante proposera donc des logements adaptés pour répondre aux besoins des futurs résidents qui seront mutualisés avec certains services de la résidence seniors, notamment la restauration. Cette mutualisation sera l'occasion d'échanges entre ces deux catégories de population favorisant ainsi la mixité intergénérationnelle.

- **Permettre à de jeunes actifs en stage ou disposant d'emplois saisonniers ou continus de se loger avec des contrats de location adaptés à leur situation**

L'activité touristique sur Les Sables d'Olonne mobilise de nombreux emplois saisonniers durant la haute saison estivale. Les employés saisonniers sont confrontés à la difficulté du logement particulièrement durant la saison estivale. Au contexte de tension du marché du logement s'ajoute le montant élevé des loyers durant l'été.

Malgré la mise à disposition par la commune de 60 lits destinés à l'accueil de ces travailleurs, le nombre de logements est très nettement insuffisant pour accueillir les 3800 employés saisonniers par an.

Une majorité des étudiants de la résidence étudiante n'occuperont leur logement que durant la période universitaire laissant leur logement vacant durant l'été. Cette temporalité permettra d'accueillir des employés saisonniers qui pourront disposer d'un logement à un prix modéré.

- **Créer de nouveaux emplois de service de longue durée**

Les différents projets seront générateurs d'emplois sur le site. Tout d'abord l'établissement d'enseignement permettra la création d'emplois administratifs pour la gestion de l'établissement.

De même, la résidence services et la résidence hôtelière permettront de créer des emplois de services permanents qui ne seront pas liés à la saison touristique. Il est prévu la création d'environ 12 emplois dans trois domaines :

- Le personnel administratif en charge de la gestion des établissements
- Le personnel d'entretien
- Le personnel lié à la restauration

A cela, s'ajoutera les emplois du pôle tertiaire.

- **Encourager l'implantation de nouveaux établissements d'enseignement supérieur ou de formation au travers de locaux adaptés et connectés en haut débit et proposant des facilités de logement en courte, moyenne ou longue durée**

La ville des Sables d'Olonne est aujourd'hui confrontée à deux problématiques. La première est liée à la démographie sur la commune. En effet, on constate sur les dernières périodes de recensement un vieillissement de la population dû à l'arrivée de nouveaux seniors mais aussi au départ constant de la catégorie des 15-24 ans. La seconde problématique est la difficulté des entreprises à recruter dans un contexte économique en croissance. Les raisons sont à la fois un manque de main d'œuvre et un manque de qualification.

Comme évoqué auparavant, la ville des Sables d'Olonne a la volonté de créer un second pôle d'attractivité sur la Vendée orienté vers le tourisme, le numérique et le commerce par la création de formation supérieures dans ces trois domaines.

Ces établissements permettront de répondre à ces enjeux en :

- Pérennisant les jeunes sur le territoire
- Facilitant le recrutement d'employés et cadres qualifiés par les entreprises locales

Ces organismes ont donc besoin de nouveaux locaux adaptés aux différents enseignements ce dont elles ne disposent pas actuellement. L'avantage de ce projet est d'offrir la possibilité d'adapter les locaux aux besoins spécifiques des enseignements dispensés. L'implantation du site est particulièrement adaptée en termes de transport et de desserte internet haut débit correspondant ainsi à leurs besoins. Par ailleurs, les facilités de logement offertes par la résidence étudiante à proximité sera un atout favorisant l'attractivité des formations proposées.

- **Soutenir l'activité touristique en proposant une offre de logements complémentaire en hôtellerie touristique**

Le tourisme est le premier secteur économique des Sables d'Olonne. Il représente 6000 emplois salariés et pèse 360 millions d'Euros de chiffres d'affaires. L'agglomération a d'ailleurs choisi de donner la priorité au développement du tourisme en investissant 1 540 000 € dans des campagnes de promotion du tourisme à la fois en France mais aussi à destination des pays étrangers.

Malgré des chiffres en croissance concernant les nuitées, 30% des touristes restent des « excursionnistes » qui ne passent qu'une nuit sur les Sables d'Olonne. La résidence hôtelière envisagée répondra parfaitement à ces touristes qui échappent aux résidences de tourisme et sera une offre complémentaire à l'hôtellerie traditionnelle en proposant une alternative économique avec des prix modérés. Cette solution aura pour but d'inciter les touristes à passer une ou plusieurs nuits supplémentaires sur la commune et de contribuer ainsi à la croissance touristique sur Les Sables d'Olonne.

Par ailleurs, la temporalité touristique est complémentaire de la temporalité du tourisme d'affaires. En effet la haute saison touristique en juillet/août correspond à la basse saison du tourisme d'affaires et inversement. Cette complémentarité permettra à l'établissement d'avoir un meilleur taux d'occupation et ainsi de pérenniser l'activité.

- **Proposer une nouvelle offre d'hôtellerie d'affaire de courte ou moyenne durée inexistante sur l'agglomération**

Consciente que l'économie ne doit pas reposer que sur le tourisme, l'agglomération des Sables d'Olonne se positionne désormais comme une destination économique. Depuis 2017, l'agglomération s'est dotée d'une Société d'Economie Mixte Les Sables d'Olonne développement qui est en charge du développement économique de la communauté d'agglomération. En 2018, l'agglomération a affecté plus de 12 000 000 € pour le développement économique. Cet investissement s'est traduit notamment par la création de la zone d'activité Numerimer et de la ZA Les Sables d'Olonne Sud destinée à accueillir le Vendéopôle.

Une offre en hôtellerie d'affaire s'inscrit dans la démarche du développement économique, en proposant une résidence destinée à accueillir une clientèle de cadres, de salariés, de consultants en déplacement, en mutation ou en formation. Située idéalement entre la ZA des Bourrelières, la ZAE des Plesses et à moins de 2 km de la future ZA Les Sables d'Olonne sud la résidence sera un support au développement économique de l'agglomération.

- **Soutenir l'activité économique en proposant une offre de bureaux**

Comme précisé précédemment, la ville des Sables d'Olonne est un pôle d'attractivité important sur la Vendée orienté vers le tourisme, le numérique mais aussi le commerce.

Les entreprises ont donc besoin de nouveaux locaux tertiaires adaptés aux différentes activités ce dont elles ne disposent pas actuellement.

L'avantage de ce projet est d'offrir la possibilité d'adapter les locaux aux besoins spécifiques des entreprises et des centres de formations.

L'implantation du site est particulièrement adaptée en termes de transport et de desserte internet haut débit correspondant ainsi à leurs besoins.

4. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PROJET

4.1. Mise en compatibilité du PADD

Il convient de compléter le plan graphique « synthèse des objectifs de développement » du PADD.

Voir annexe n° 5.1

4.2. Mise en compatibilité du rapport de présentation

Il est nécessaire de préciser les orientations de la future sous-section créée (Ucs) dans le rapport de présentation.

Voir annexe n° 5.2

4.3. Mise en compatibilité du zonage

Ajustement du plan graphique relatif au zonage (Us → Ucs).

Voir annexe n° 5.3

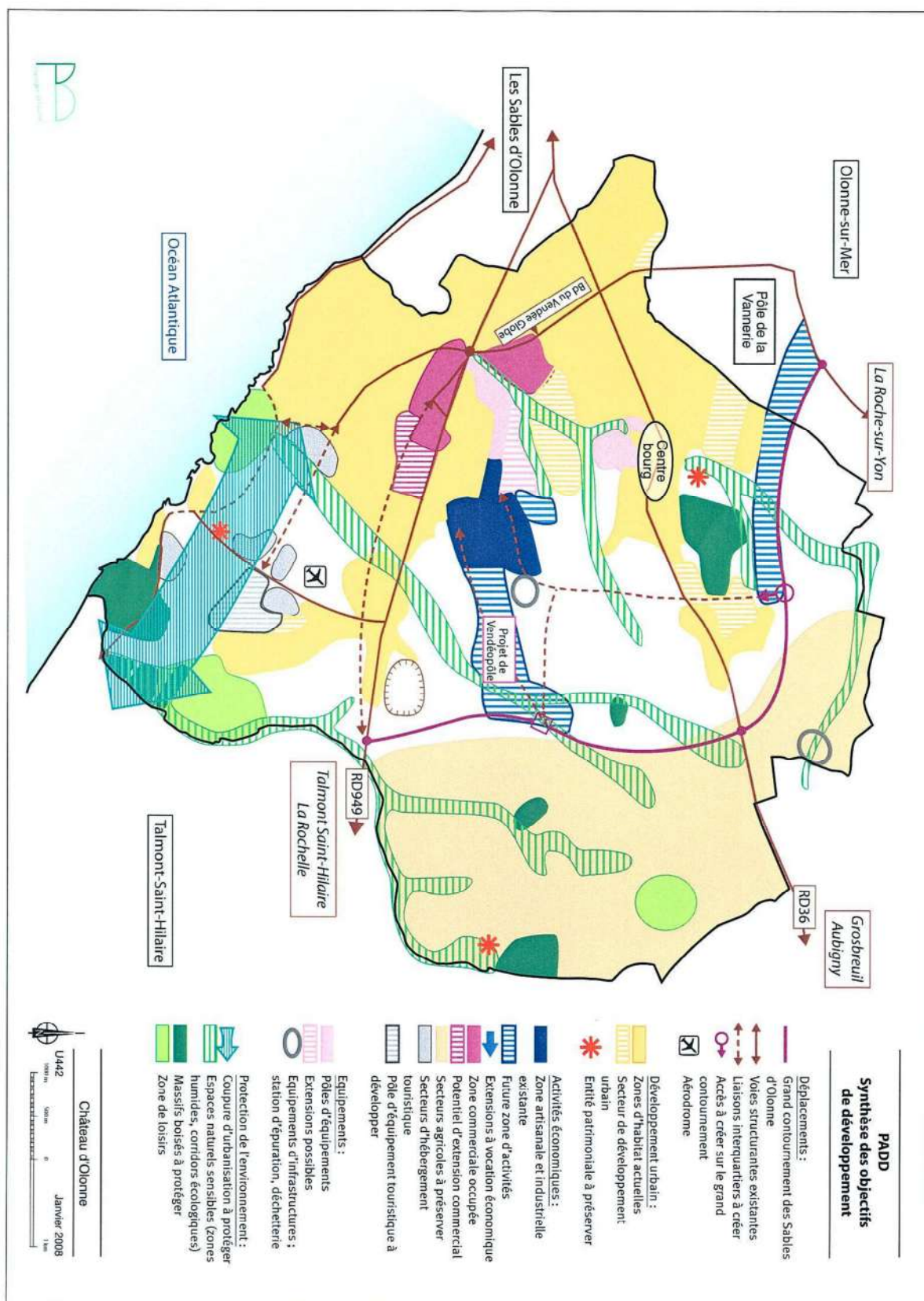
4.4. Mise en compatibilité du règlement

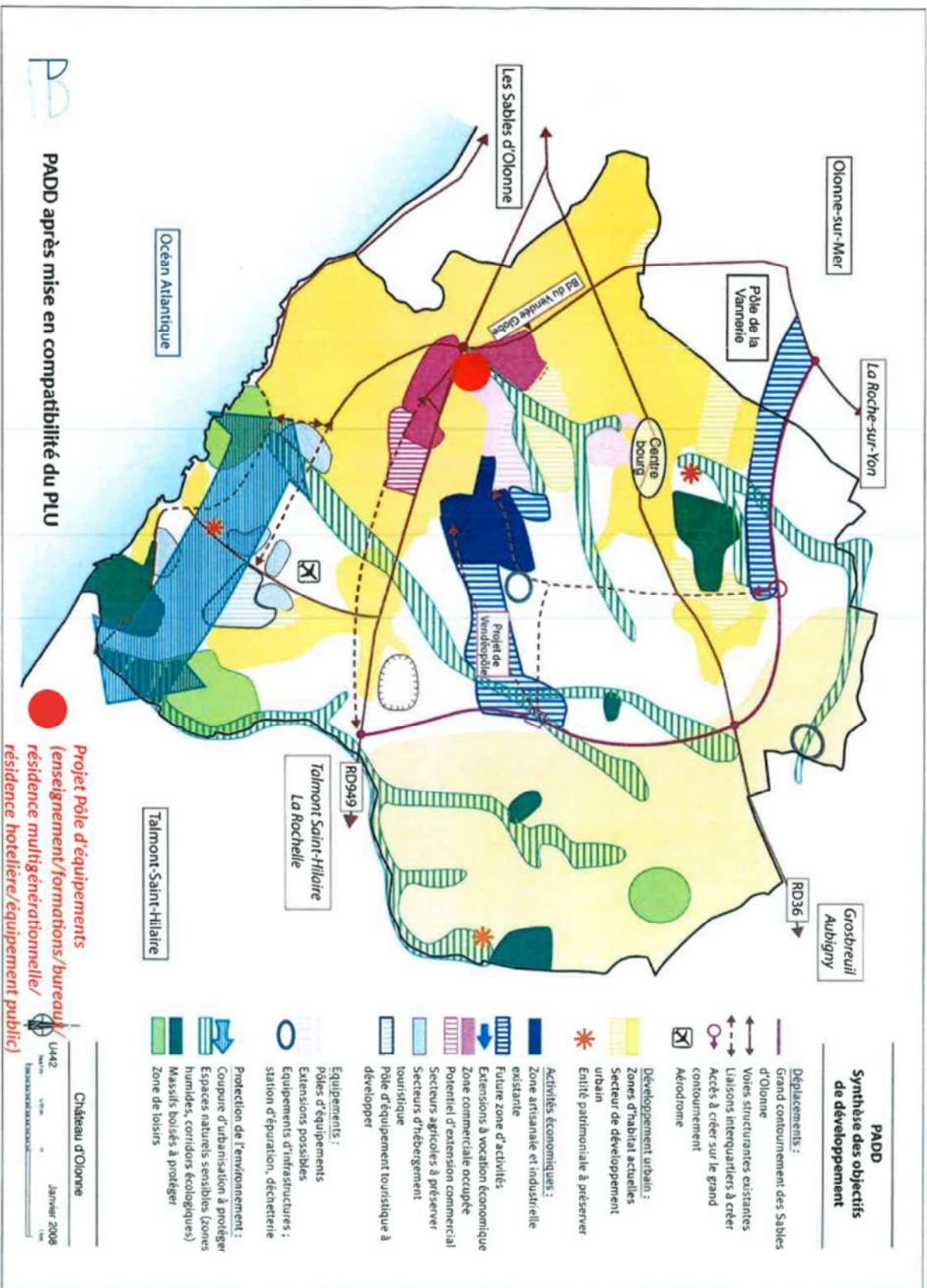
Suite au changement de zonage et à la création d'un sous-secteur, le règlement du PLU se rapportant à la zone Uc doit être complété afin de prendre en compte le futur projet d'aménagement.

Voir annexe n° 5.4

5. ANNEXES

5.1. Plans PADD avant et après mise en compatibilité du PLU





Commune du Château d'Olonne	Révision du PLU	2008
Il est par ailleurs défini plusieurs autres sous secteurs intégrant des opérations en cours et pour lesquelles la collectivité souhaite maintenir le même type de règles :		
/ Le sous-secteur Ucz correspondant à la ZAC du « Hameau des Pins » : certaines règles spécifiques sont maintenues dans le PLU de manière à permettre une prise en compte des principes initiés lors de l'élaboration de la ZAC : clôtures, SHON par îlot / Le sous-secteur Uc Nina d'Asty décomposé en trois : • Uc Nina d'Asty 1 : réservé aux habitations collectives et individuelles groupées, décomposé en trois autres secteurs : 1.1, 1.2, 1.3 se différenciant sur les règles de hauteurs et la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) de ces secteurs. • Uc Nina d'Asty 2 : destiné à une zone de loisirs, d'équipement sportif, ainsi que les bâtiments liés à ces équipements. • Uc Nina d'Asty 3 : réservé aux espaces verts et places. / Le sous-secteur Ucy est réservé pour l'implantation de constructions à usage de centre de vacances et de loisirs. Ce secteur d'équipements de loisirs est imbriqué dans la zone Uc. Le projet de PLU vise à garantir le maintien de la fonction de ce site au travers de ce zonage spécifique		
2. Les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat (zones 1AUb, 1AUc, et 2AU) , Il s'agit des secteurs à caractère naturel, non ou insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation. L'aménagement de ces zones doit impérativement se faire au travers d'opérations d'ensemble. L'objectif est de garantir une utilisation rationnelle de ces espaces favorable à la politique de densification initiée dans le PADD. Ce principe favorise en outre une meilleure prise en compte des contraintes environnementales initiée par les réflexions globales d'aménagement. Le potentiel global proposé est de l'ordre de 150 ha. Ce potentiel intègre les besoins stricts liés à l'objectif de production de logements et définit dans les scénarii présentés au chapitre 1 et les composantes inhérentes à l'aménagement de ces zones (voir chap 3 - 1 B). Les zones AU destinées à l'habitat intègrent les principes défendus au PADD. Ils sont localisés en lien direct avec le tissu bâti existant : • Une partie des secteurs est constituée par des ensembles enclavés dans la trame urbaine. Il a ainsi été pris en compte un ensemble de secteurs représentant un potentiel d'environ 35 ha. Elles étaient déjà pour la plupart inscrite au POS de 1995 en tant que zone d'extension : leurs limites ont été reprises à l'exception des secteurs concernés par des zones humides ou déjà urbanisés. Leur situation en enclave impose une urbanisation d'ensemble de manière à proposer un aménagement cohérent de ces zones en empêchant la création de friches à terme. • Les autres secteurs constituent des extensions de la zone urbaine. Elles s'inscrivent en continuité Ouest du bourg (Beauséjour), du secteur des Plesses (espaces intermédiaires entre le bourg et les pôles commerciaux) et en continuité du secteur des Vieilles Retz à l'Est de la ville. L'ensemble de ces zones a fait l'objet d'une analyse détaillée dans le cadre de l'évaluation environnementale.		
Paysages de l'Ouest	U442 - Rapport de présentation	198

Il est par ailleurs défini plusieurs autres sous secteurs intégrant des opérations en cours et pour lesquelles la collectivité souhaite maintenir le même type de règles :

/ Le **sous-secteur Ucz** correspondant à la ZAC du « Hameau des Pins » : certaines règles spécifiques sont maintenues dans le PLU de manière à permettre une prise en compte des principes initiés lors de l'élaboration de la ZAC : clôtures, SHON par îlot

/ Le **sous-secteur Uc Nina d'Asty** décomposé en trois :

- **Uc Nina d'Asty 1** : réservé aux habitations collectives et individuelles groupées, décomposé en trois autres secteurs : 1.1, 1.2, 1.3 se différenciant sur les règles de hauteurs et la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) de ces secteurs.
- **Uc Nina d'Asty 2** : destiné à une zone de loisirs, d'équipement sportif, ainsi que les bâtiments liés à ces équipements.
- **Uc Nina d'Asty 3** : réservé aux espaces verts et places.

/ Le sous-secteur Ucy est réservé pour l'implantation de constructions à usage de centre de vacances et de loisirs. Ce secteur d'équipements de loisirs est imbriqué dans la zone Uc. Le projet de PLU vise à garantir le maintien de la fonction de ce site au travers de ce zonage spécifique.

/ Le **sous-secteur Ucs** est réservé pour l'implantation de constructions d'équipements à usage d'enseignement-formations / de résidence hôtelière / de résidence multigénérationnelle / de bureaux. Ce secteur d'équipements est imbriqué dans la zone Uc. Le projet de PLU vise à garantir le maintien des fonctions de ce site au travers de ce zonage spécifique.

2. Les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat (zones 1AUb, 1AUc, et 2AU) ,

Il s'agit des secteurs à caractère naturel, non ou insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation. L'aménagement de ces zones doit impérativement se faire au travers d'opérations d'ensemble. L'objectif est de garantir une utilisation rationnelle de ces espaces favorable à la politique de densification initiée dans le PADD. Ce principe favorise en outre une meilleure prise en compte des contraintes environnementales initiée par les réflexions globales d'aménagement.

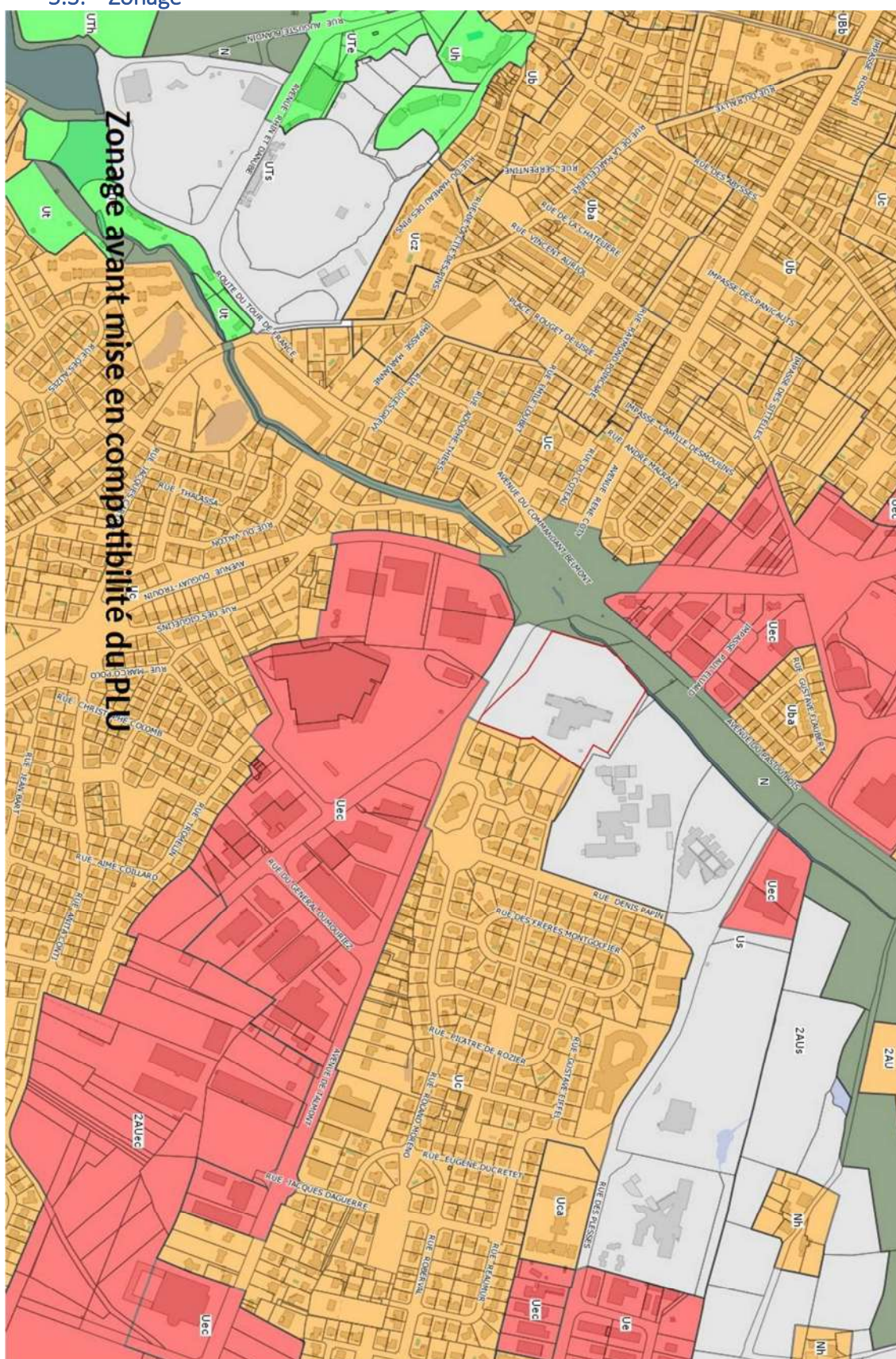
Le potentiel global proposé est de l'ordre de 150 ha. Ce potentiel intègre les besoins stricts liés à l'objectif de production de logements et définit dans les scénarii présentés au chapitre 1 et les composantes inhérentes à l'aménagement de ces zones (voir chap 3 - I B).

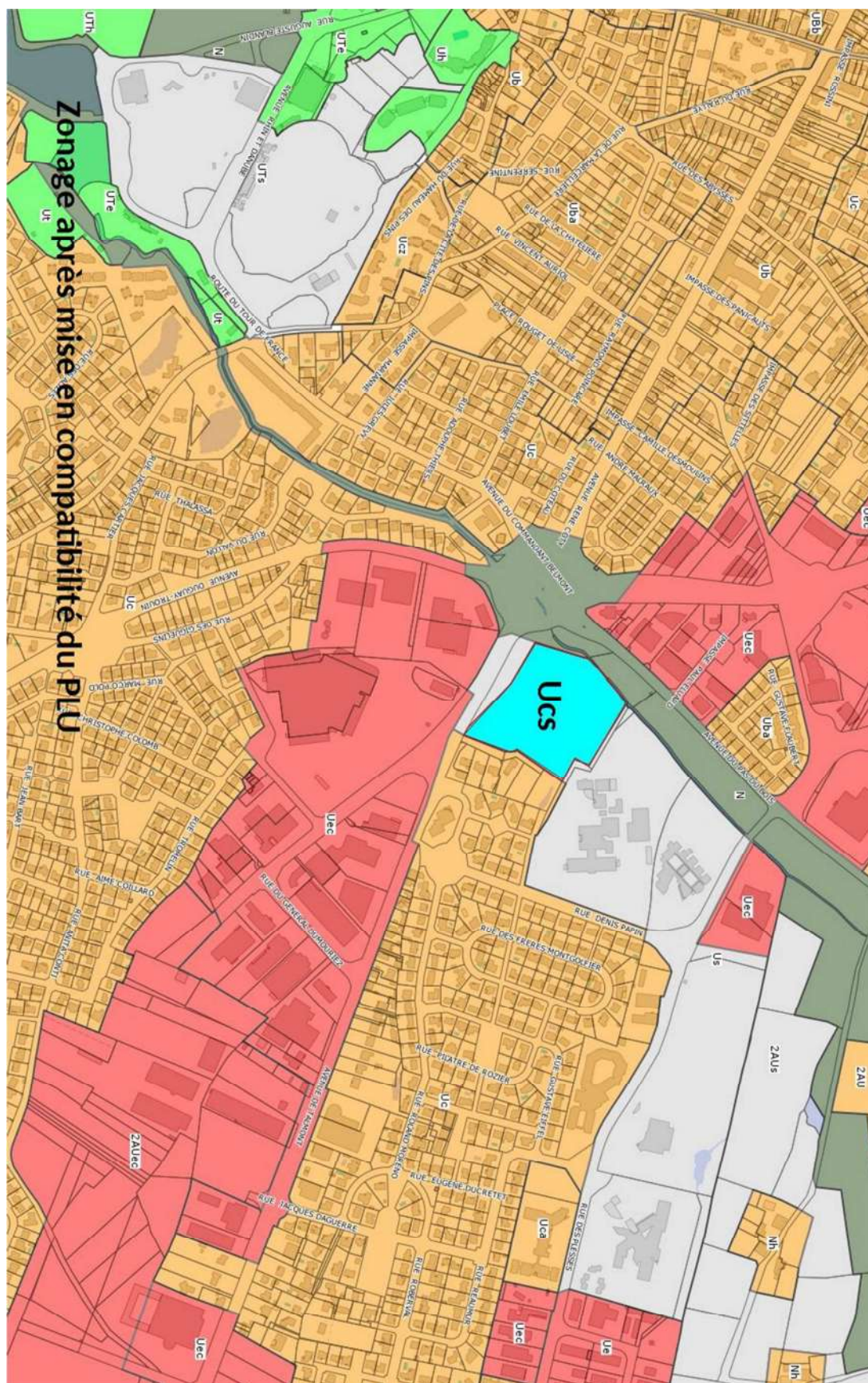
Les zones AU destinées à l'habitat intègrent les principes défendus au PADD. Ils sont localisés en lien direct avec le tissu bâti existant :

- Une partie des secteurs est constituée par des ensembles enclavés dans la trame urbaine. Il a ainsi été pris en compte un ensemble de secteurs représentant un potentiel d'environ 35 ha. Elles étaient déjà pour la plupart inscrites au POS de 1995 en tant que zone d'extension : leurs limites ont été reprises à l'exception des secteurs concernés par des zones humides ou déjà urbanisés. Leur situation en enclave impose une urbanisation d'ensemble de manière à proposer un aménagement cohérent de ces zones en empêchant la création de friches à terme.
- Les autres secteurs constituent des extensions de la zone urbaine. Elles s'inscrivent en continuité Ouest du bourg (Beauséjour), du secteur des Plesses (espaces intermédiaires entre le bourg et les pôles commerciaux) et en continuité du secteur des Vieilles Retz à l'Est de la ville.

L'ensemble de ces zones a fait l'objet d'une analyse détaillée dans le cadre de l'évaluation environnementale.

5.3. Zonage





COMMUNE DES SABLES D'OLONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME DU CHATEAU D'OLONNE

**DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**

REGLEMENT DE LA ZONE U_c

Règles écrites

PLU	Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le
Elaboration du PLU	16/09/2003	17/07/2007	27/02/2008
Révision simplifiée n°1 du PLU			24/02/2009
Révision simplifiée n°2 du PLU			24/02/2009
Modification n°1 du PLU			27/04/2011
Modification n°2 du PLU			29/05/2012
Modification n°3 du PLU	30/10/2012		26/02/2013
Modification n°4 du PLU			28/01/2014
Mise à jour n°1 du PLU		27/02/2014	
Modification n°5 du PLU			23/02/2015
Modification n°6 du PLU			26/10/2015
Modification n°7 du PLU	30/01-29/05/2017		23/04/2018
Mise en compatibilité du PLU			

Chapitre III - Règles applicables au secteur Uc

Article Uc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 - Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

1.2 - La pratique du camping et le stationnement des caravanes et auto caravanes (le gardiennage d'une caravane ou autocaravane sur le terrain d'assiette de l'immeuble bâti du propriétaire est autorisé).

Cette règle ne s'applique pas, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, aux constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois, en application de l'article R 421-5 du code de l'urbanisme.

Toutefois, cette durée est portée à :

- Un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique ;
- Une année scolaire en ce qui concerne les classes démontables installées dans les établissements scolaires ou universitaires pour pallier les insuffisances temporaires de capacités d'accueil ;
- La durée du chantier, en ce qui concerne les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction et pour une durée d'un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants, lorsqu'elles sont implantées à moins de trois cents mètres du chantier ;
- La durée d'une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive, dans la limite d'un an, en ce qui concerne les constructions ou installations temporaires directement liées à cette manifestation.

A l'issue de cette durée, le constructeur est tenu de remettre les lieux dans leur état initial.

1.3 - Toutes constructions à usage de garage ainsi que celles qui sont habituellement considérées comme annexes, lorsqu'elles ne sont pas directement liées à une habitation existante, ou à un programme de logement.

1.4 - La création ou l'extension des dépôts de véhicules et des garages collectifs non liés à une opération à usage d'habitat

1.5 - L'ouverture de carrière ou de gravière,

1.6 - Les terrains aménagés de camping-caravanage permanents ou saisonniers.

1.7 - Les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules.

1.8 - L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.

1.9 - L'installation de commerces sous chapiteau, quelle qu'en soit la durée.

1.10 - les affouillements et exhaussements de sol mentionnés au R.421-23 du Code de l'Urbanisme sauf ceux liés à la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales.

Dans le sous-secteur Ucy, sont interdites toutes les installations et constructions non liées et nécessaires au fonctionnement d'un centre de vacances et de loisirs.

Dans le sous-secteur Uc Nina d'Asty 2, sont interdites toutes les installations et constructions n'étant pas à usage de zone de loisirs, d'espaces publics, d'équipement sportif, d'équipement commercial (restauration, bar, commerce de détail, de gestion, etc.).

Dans le sous-secteur Uc Nina d'Asty 3, sont interdites toutes les installations et constructions non liées et nécessaires à l'aménagement d'espaces verts et de places (jeux, bassins, jets d'eau, etc.).

Dans le sous-secteur Ucs, sont interdites toutes les installations et constructions qui n'ont pas de rapport direct avec les équipements publics ou d'intérêt collectif ou avec une activité hôtelière, ou avec la sous-destination hébergement, ou avec la sous-destination bureaux.

Article Uc 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les opérations d'aménagement autorisées dans chacune des zones doivent respecter les orientations d'aménagement définies en pièce n°4 du dossier de PLU lorsqu'il en est proposé.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, ainsi que les extensions d'activités existantes, à condition :
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...) ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque...), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises ;
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Il est bien entendu que le respect de ces règles ne fait pas obstacle à l'application de la réglementation et des procédures spécifiques aux établissements classés.
- **Dans les sous-secteurs Uc Nina d'Asty 2 et Uc Nina d'Asty 3**, ne sont autorisés que les logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone.
- **Dans le sous-secteur Ucz**, les constructions ou bâtiments annexes nécessaires aux équipements de loisirs (piscine, ...) peuvent être autorisés dans les zones vertes définies au plan d'aménagement joint en annexe au présent règlement.

Article Uc 3 - Voiries et accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.1 - ACCES

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :

- Pour assurer la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le stationnement et la collecte des ordures ménagères, les voies d'accès devront :
 - avoir au moins 4 m de largeur si elles desservent plusieurs logements, et au moins 3 m de largeur si elles ne desservent qu'un seul logement édifié sur un lot issu d'une propriété déjà bâtie.
 - permettre aux véhicules du service incendie de parvenir à moins de 8 m d'une façade de la construction.
- Respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique, conformément à l'article Uc 12.2.
- **Dans le sous-secteur Uc Nina d'Asty 2**, seuls les accès piétons sur l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny sont autorisés.

Les accès sur les routes départementales seront limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération, et réglementés notamment en application de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme.

Dans le sous-secteur Ucz, les conditions de sécurité satisfaisantes devront être prises pour assurer la sécurité des usagers au niveau du carrefour de la Rue de la Marcellière et de la Cité prolongée pour l'accès projetée en limite Nord de la ZAC conformément au plan d'aménagement joint en annexe au présent règlement.

Dans le sous-secteur Ucs, les conditions de sécurité satisfaisantes devront être prises pour assurer la sécurité des usagers au niveau du giratoire.

3.2 – VOIRIE

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité. Elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Dans le sous-secteur Ucs, la longueur des voies en impasse pourra être limitée pour des raisons de sécurité. Elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

3.3 – ALLEES PIETONNES

Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise d'au moins 3 m, sauf impossibilité technique. Elle ne sera en aucun cas inférieure à 2 m.

Dans le sous-secteur Ucz, les tracés des allées devront respecter les dispositions définies au plan d'aménagement joint en annexe au présent règlement.

Article Uc 4 - Desserte par les réseaux

4.1 – EAU :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 – ASSAINISSEMENT :

Le pétitionnaire devra prendre toutes dispositions pour parer à tous reflux des eaux EP ou EU. Il ne pourra prétendre à aucune indemnité dans le cas où des reflux viendraient à se produire à l'intérieur de la propriété par des orifices de décharge placés à un niveau inférieur à celui de la voie publique. Il ne pourra également prétendre à aucune indemnité au cas où sa propriété serait inondée par suite du refoulement des égouts, soit à la suite d'orages, soit au cours d'inondations, si celles-ci n'ont pas dépassé le niveau de la voie publique ou s'il y a un cas de force majeure.

4.2.1 -EAUX USEES :

Lorsque le réseau public existe, toute construction ou modification doit être raccordée à ce réseau par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

Les évacuations des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doivent être préalablement autorisées par le Maire ou le Président de l'établissement public compétent en matière de collecte; la mise en place d'un pré-traitement peut être imposée suivant les caractéristiques des eaux usées rejetées par l'activité.

En l'absence de réseau public, toute construction ou modification devra être assainie suivant un dispositif autonome, adapté aux caractéristiques du sol, et conforme aux règlements en vigueur. Lors de la construction d'un nouveau logement, une étude de la structure du sol sera réalisée par un bureau d'étude agréé afin de définir la solution technique adaptée au terrain.

Cette installation réservera la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

4.2.2 - EAUX PLUVIALES :

- Les eaux pluviales sont, en règle générale et dans la mesure du possible, conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, le rejet des eaux pluviales se fera par réseau enterré via la canalisation publique de collecte après tamponnement. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet dans le réseau public peuvent être imposés.

Dans tous les cas, les débits de rejet au réseau public devront se conformer aux prescriptions du SDAGE LOIRE BRETAGNE et au zonage d'assainissement des eaux pluviales communales figurant au tableau ci-après :

<i>Surface aménagée</i>	<i>Debit de rejet des EP au réseau public</i>	
	<i>Bassin de la Maisonnnette</i>	<i>Autres bassins versants</i>
<i>Moins d'1ha</i>	<i>7 l/s maximum</i>	<i>7 l/s maximum</i>
<i>De 1 à 7ha</i>	<i>12 l/s/ha</i>	<i>20 l/s maximum</i>
<i>Au delà de 7 ha</i>	<i>3 l/s/ha</i>	<i>3 l/s/ha</i>

Il est précisé que des mesures plus contraignantes pourront être imposées par les services de police de la loi sur l'eau.

- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les eaux pluviales des parties communes susceptibles d'être incorporées dans le domaine public doivent être gérées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire de réseaux.

- En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales et dans le cas d'un réseau existant insuffisant ou d'impossibilité technique de s'y raccorder, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

- La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

4.3 – ÉLECTRICITE, TELEPHONE :

Les créations, extensions et réfections des réseaux ainsi que les branchements électriques et téléphoniques devront être établis en souterrain.

Article Uc 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

Article Uc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul minimal par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer est le suivant :

- **Secteur Uc** : A l'alignement ou en retrait de 1m minimum par rapport à l'alignement
- **Secteurs Uca, Ucb, Uc Pironnière 2^{ème} et 3^{ème} tranche et Ucy** : 3 m par rapport à l'alignement
- **Secteur Uc Nina d'Asty** : 5 mètres par rapport à l'alignement.

- **Secteur Ucz** : L'implantation pourra se faire à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies publiques extérieures à la ZAC à l'exception de l'îlot A défini au plan d'aménagement joint en annexe au présent règlement où un recul minimal de 5m est imposé par rapport à ces voies. L'implantation des constructions par rapport aux voies internes à la ZAC est autorisée en limite d'emprise ou en retrait.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux paragraphes ci-dessus pourront être autorisées :

- a) lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, ne dépasse pas l'alignement de ladite construction, et présente une unité architecturale avec celle-ci ;
- b) lorsque le projet jouxte une voie privée ne desservant qu'un lot, il pourra s'implanter en limite de celle-ci.
- c) lorsqu'il s'agit d'un bâtiment public ou équipements d'infrastructure et leur superstructure associés.
- d) ou lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées ou d'immeubles collectifs.

En bordure du boulevard urbain (boulevard du Vendée Globe), les constructions respecteront un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Les garages seront implantés à 5 m minimum de la voie d'accès, sauf si un parking ouvert sur la voie publique est réalisé sur le terrain à proximité du garage et à l'exception des opérations liées à des logements sociaux. D'autres dispositions pourront être autorisées dans le cas de groupes de garages.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension (agrandissement au sol ou surélévation) de bâtiments existants, à condition de respecter au moins le recul existant.

6.1 - En bordure des routes départementales :

- **Par rapport à l'Avenue de Talmont (anciennement RD 949), du Puits Rochais vers l'Est** : Les constructions ne pourront être implantées à moins de 20 m de l'axe de cette voie.
- **Par rapport au projet de dédoublement de la RD 949** : les constructions à usage d'habitation devront respecter un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement de l'emplacement réservé prévu pour la création de la voie de dédoublement de la RD 949 ; les autres constructions devront respecter un recul minimal de 5 m.
- **En bordure des autres RD** : Sauf indication contraire portée aux plans de zonage réglementaire, les constructions ne pourront être implantées à moins de 15 m de l'axe de cette voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension de bâtiments existants, à condition de respecter au moins le recul existant.

6.3 – Voies piétonnes et espaces verts : les retraits par rapport aux voies piétonnes et espaces verts sont ceux appliqués en limites séparatives.

6.4. – Piscines : aucune règle particulière n'est prescrite, sauf pour les structures hors sol pour lesquelles les règles d'implantation des bâtiments s'appliquent.

6.5. – Annexes et marges de recul : L'implantation des annexes, hormis les garages, sera interdite dans l'espace situé entre la ligne d'implantation de la ou des façades sur rue et l'alignement des voies publiques ou privées.

Pour les terrains contigus à deux voies, cette disposition s'applique par rapport à la voie d'accès principal de la parcelle, sous réserve d'une bonne intégration urbaine de l'annexe.

Article Uc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. - CONSTRUCTION PRINCIPALE:

Les constructions devront être édifiées à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la façade donnant sur cette limite avec un recul minimal de 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants:

- a) si la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne dépasse pas 3,50 m par rapport au terrain naturel et que sa longueur totale sur une même limite séparative est inférieure à 25 m.
- b) si la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne dépasse pas 5 m au faîtage par rapport au terrain naturel, lorsque celle-ci comporte un mur pignon et que la longueur totale du bâtiment sur une même limite séparative est inférieure à 25 m. Le mur pignon est un mur extérieur dont les contours extérieurs épousent la forme des pentes d'un comble par opposition aux murs gouttereaux (dits murs de façade), situés sous les égouts des pans de toiture.
- c) si le projet jouxte une construction existante d'une propriété riveraine de valeur ou en bon état, dans les limites de cette construction.
- d) s'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique
- e) si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Cas particuliers :

Les constructions ne peuvent être édifiées en limites séparatives dans le **sous-secteur Uc Nina d'Asty 2.**

Dans le sous-secteur Ucz, l'implantation des constructions pourra se faire en limite séparative ou devra respecter un recul par rapport à ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout sans pouvoir être inférieure à 3m..

7.2. - CONSTRUCTION ANNEXE (CONSTRUCTION INDEPENDANTE, NON INTEGREE A LA CONSTRUCTION PRINCIPALE):

Elle pourra être édifiée en limite séparative dans les cas suivants :

- **Projet comportant un mur pignon au droit de la limite :**

Si, sur une même limite, sa hauteur ne dépasse pas 4 m au faîtage et sa longueur, cumulée avec celles des éventuelles annexes existantes, ne dépasse pas 10 m. Le mur pignon est un mur extérieur

dont les contours extérieurs épousent la forme des pentes d'un comble par opposition aux murs gouttereaux (dits murs de façade), situés sous les égouts des pans de toiture.

- **Projet ne comportant pas de mur pignon en limite :**

Si, sur une même limite, sa hauteur ne dépasse pas 3 m au droit de la limite et sa longueur, cumulée avec celles des éventuelles annexes existantes, ne dépasse pas 10 m.

Si la construction jouxte une construction existante, et dans les limites de celle-ci.

Si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet commun.

Les constructions ne peuvent être édifiées en limites séparatives dans le **sous-secteur Uc Nina d'Asty 2**.

7.3. - PISCINES:

Aucune règle particulière n'est prescrite, sauf pour les structures hors sol pour lesquelles les règles d'implantation des bâtiments s'appliquent.

7.4. ABRIS DE JARDINS

Aucune règle particulière n'est prescrite pour les abris de jardins d'aspect bois de moins de 12 m².

Article Uc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur à l'égout des toitures de la construction la plus élevée : $L = H$.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables : $L = H/2$.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification de garages et autres annexes dans la limite de 3,50 m de hauteur à l'égout des toitures.

Des dispositions différentes peuvent être appliquées pour les équipements publics.

Dans le sous-secteur Ucz, il n'est pas fixé de règle

Article Uc 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée comme suit :

- **Secteur Uc** : 50% de la surface du terrain
- **Secteur Uca** : 40% de la surface du terrain
- **Secteur Ucb** : 30% de la surface du terrain
- **Secteur Ucy** : 20% de la surface du terrain
- **Secteur Uc Nina d'Asty 1** : sans objet

- **Secteur Uc Nina d'Asty 2** : 220 m²
- **Secteur Uc Pironnière 2^{ème} et 3^{ème} tranche** : 25% de la surface du terrain
- **Secteur Ucs** : 50% de la surface du terrain sauf 60% de la surface du terrain pour les constructions à sous-destination d'établissements d'enseignement, et sans objet pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- **Secteur Ucz** : sans objet

Cette emprise est calculée uniquement par rapport au terrain d'assiette du projet de construction

Article Uc 10 - Hauteur maximale des constructions

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées, ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques. L'aménagement des combles est autorisé sous réserve du respect des hauteurs définies ci-après.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.1 - REGLE

La hauteur maximale des constructions, mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses, n'excèdera pas 6 m et sera limitée à rez-de-chaussée + étage + combles.

Dans le secteur Uc Nina d'Asty 1.1, la hauteur est limitée à 7 mètres à l'égout ou l'acrotère (R + 1 + Combles).

Dans les secteurs Uc Nina d'Asty 1.2 et 1.3, la hauteur est limitée à 13 mètres à l'égout ou l'acrotère (R + 3 + Combles).

Dans le secteur Uc Nina d'Asty 2, la hauteur est limitée à 4 mètres à l'égout des toitures ou l'acrotère (7 mètres au faîtage).

Dans le secteur Ucz, la hauteur est limitée à 7 mètres à l'égout ou l'acrotère (R + 1 + Combles). Toutefois la hauteur des bâtiments annexes est limitée à 3,5m à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Dans le secteur Ucs, la hauteur est limitée à 10 mètres à l'égout ou l'acrotère (R + 2). Le dernier niveau pourra prendre la forme d'un attique ou de combles.

10.2 - DISPOSITIONS DIVERSES

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel, avant tout apport.

La hauteur des façades élevées en retrait d'une voie et en **contre-haut** de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie d'accès et parallèlement au profil de la voie sur une profondeur de 20 m par rapport à l'alignement.

La hauteur de chaque façade élevée en retrait d'une voie et en **contrebas** de celle-ci sera mesurée à partir du niveau du sol naturel avant tout apport.

L'extension de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans la zone pourra se faire dans la limite de la hauteur du bâti existant

Article Uc 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 - EXPRESSION ARCHITECTURALE

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, etc doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal .

Les annexes n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol pourront être construites en bois peint ou lasuré. Leur couverture sera réalisée en tuiles ou en schingle ou similaires. Les annexes en tôle sont interdites.

Dans un même îlot, l'architecture pourra être imposée pour s'harmoniser avec les architectures déjà existantes.

11.2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.2.1 - ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie ; ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

11.2.2 - ARCHITECTURE TRADITIONNELLE

L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée, une toiture à deux pentes et une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades.

Maçonneries

Elles s'harmoniseront avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes.

Toitures

Elles seront de préférence à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception même si elles pourront être utilisées, en particulier si la construction se trouve à un angle de rue. On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne).

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tiges de botte" ou tuiles d'aspect similaire ; elles seront de teinte rouge ou de tons mélangés. Les tuiles brunes seront prohibées. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37%, à l'exception des toitures terrasses, annexes et vérandas.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant ou les caractéristiques du projet le justifient, la pente de la toiture sera dans ce cas située entre 50% et 100%.

Des couvertures composées d'autres matériaux que la tuile pourront être autorisées exceptionnellement, et ce, pour des raisons techniques. Cette disposition sera appliquée uniquement dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment ancien et à la condition d'une bonne intégration dans son environnement.

Menuiseries

Elles seront de forme simple. Elles s'harmoniseront avec les couleurs environnantes.

Sous-sols

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins un de ses côtés. Tout talutage est interdit.

11.3 - ANTENNES PARABOLIQUE

Les antennes paraboliques devront être intégrées de façon optimale au bâti.

11.4 - ÉNERGIES NOUVELLES, CLIMATISATION, CITERNE DE RECUPERATION DES EAUX DE TOITURE

D'une façon générale l'installation de ce type d'équipement ne pourra être admis que dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables pourra notamment être admise à condition d'en prévoir une insertion optimale sur le bâti ou par une installation au sol dans les parties arrière du jardin, ou par une installation sur une dépendance en traitant de façon harmonieuse l'ensemble de la construction.

Les climatiseurs devront être intégrés dans les bâtiments ou masqués et n'apporter aucune nuisance sonore supplémentaire aux riverains.

11.5 - CLOTURES

Pour des raisons de sécurité, aux intersections des rues, les clôtures minérales et végétales devront être réduites en fonction de la visibilité.

Dans le secteur Ucs, pour les établissements d'intérêt collectif et services publics, et pour lesquels des règles de sécurité nécessaires à leur fonctionnement s'imposent, des dispositions différentes pour être appliquées pour des besoins de gestion et de sécurisation des sites.

Dans tous les secteurs, les clôtures devront respecter les conditions suivantes :

En limite des voies :

En limite des voies, tant publiques que privées, ainsi que sur les limites séparatives, jusqu'à l'alignement de la construction principale le plus proche de la voie ou sur une profondeur de 5 m minimum en partant de l'alignement de la voie, les clôtures ne devront pas excéder 1,20 m de haut.

Cependant pour les établissements publics ou autres (ex école, collège, lycée, EHPAD ou autres structures médicalisées, zoo..), et pour lesquels des règles de sécurité nécessaires à leur fonctionnement s'imposent, il pourra être autorisé la réalisation de clôture à une hauteur de 1.80 m sous réserve de ne pas remettre en cause la sécurité publique. »

Elles pourront être constituées :

- soit d'une haie doublée ou non d'un grillage plastifié
- soit d'un muret doublé ou non d'une haie.

Dans tout le secteur Uc, le parking privatif ouvert prévu à l'article Uc 12 ne devra pas être clos.

En limites séparatives :

Au-delà de l'alignement de la façade ou d'une profondeur minimum de 5 m de l'alignement de la voie, les clôtures auront une hauteur maximum de 1,80 m.

Dans le cas d'un mur, celui-ci sera enduit sur les deux faces.

Dans tous les cas, la clôture pourra être doublée d'une haie vive.

Dans le secteur Ucz :

Dans les îlots D et F définis au plan joint en annexe : la hauteur des clôtures à partir de la limite de la construction sera de 1,8m maximum pour les murs sur 3,5m de longueur maximum. Pour les autres clôtures séparatives, elle sera de 1,1m maximum surmonté d'un claustra bois ou d'une haie vive de 0,7m maximum.

Dans l'îlot E défini au plan joint en annexe : les clôtures côté rue de la Marcellière seront constituées d'un mur de soutènement de 1,1m maximum suivant la pente de la rue et surmontées d'une haie vive pour une hauteur maximale de 1,8m.

En bordure d'espaces verts et allées piétonnes :

Les clôtures auront une hauteur de 1,80 m maximum.

Dans le cas d'un mur, il ne dépassera pas 1,20 m et sera enduit sur les 2 faces

Dans tous les cas la clôture pourra être bordée d'une haie végétale

Dans le secteur Ucz :

Dans les îlots D et F définis au plan joint en annexe : la hauteur des clôtures sera au maximum de 1,5m. Elle devra être constituée d'un mur et d'un claustra bois avec une haie vive plantée du côté des espaces verts.

Dans l'îlot E défini au plan joint en annexe : les clôtures situées entre les chemins piétons et les parcelles bâties seront constituées d'un mur de 1,1m maximum surmontées d'une haie vive pour une hauteur maximale de 1,8 m

Dans tous les cas : La hauteur des murs de soutènement, calculée par rapport à la hauteur du terrain naturel avant projet, n'est pas prise en compte dans la hauteur maximale des murs de clôture.

Composition

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

Lorsque la clôture est constituée en totalité ou partiellement par une haie, celle-ci devra comprendre de préférence au minimum trois essences végétales régionales et différentes

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton type palplanche sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 0.5m ou si de type imitation bois,
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, ...) ou de tout matériau de fortune ou de récupération non pérenne.

Dans le cadre d'un lotissement, les règles de clôtures s'appliquent à chaque lot.

Article Uc 12 – Réalisation d'aires de stationnement

12.1 – Dimension des places ou aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule :

- Dans le cas de garage ou aires de stationnement collectives est de 25 m², y compris les accès,
- Dans le cas de garage ou d'aires de stationnement sur parcelle privée, est de 15 m² (accès non compris). Si deux places sont jumelées, la surface totale minimale est portée à 25 m² soit 5*5 mètres

Les voies de circulation interne et les dégagements liés au stationnement doivent être adaptés aux nécessités fonctionnelles de circulation.

Les aires de stationnement collectives doivent faire l'objet d'un traitement paysager intégrant les déplacements piétons.

Le traitement du sol des aires de stationnement collectives à l'air libre devra favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.2 - Nombre de places exigées

12.2.1 - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé une place de stationnement par logement jusqu'à 60 m² de de plancher de construction et 2 places au-delà de 60 m² de de plancher de construction dont une pourra être un garage.

Sauf en cas d'impossibilité technique, un des stationnements devra être ouvert sur la voie, cette disposition s'appliquant dans le cadre de la création d'un nouveau logement.

En secteur Ucz, il est exigé un minimum de 2 places par logement

12.2.2 - Dans les lotissements soumis à permis d'aménager et groupes d'habitations de plus de 2 lots comprenant des espaces communs, il est exigé 2,5 places par logement dont 0,5 dans les espaces communs ; concernant les logements sociaux locatifs il est exigé une place par logement.

12.2.3 - Dans le cas des immeubles collectifs, il est exigé :

- 1 place par logements de type T1 et T2 et pour tous les logements sociaux
- 1,5 places par logement de type T3
- 2 places par logement de type T4 ou plus

Ces places pourront être aménagées en garage.

D'autre part, la création d'un local de stationnement vélos est exigée dans chaque immeuble collectif, à raison d'1m² de surface par logement.

12.2.4 - Dans le cas d'hôtel, de restaurant, il est exigé une place de stationnement par chambre ~~ou et~~ une place de stationnement pour 12 m² de salle de restaurant. ~~Il convient de prendre en compte l'estimation qui donne le plus grand nombre de places.~~

12.2.5 - Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins du projet.

12.3 - Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement liés à une opération immobilière contiguë doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

12.4 - D'une manière générale, il est interdit de réaliser des stationnements l'un derrière l'autre, chacun des stationnements devant avoir un accès direct sur la voie de circulation interne à l'aire de stationnement .

12.5 – Dispositions particulières

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- En cas de changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées,
- S'il n'y a pas de changement de destination, il est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements ou de surface de plancher créés.

Toutefois si des places de stationnement intérieures ou extérieures sont supprimées, elles devront être remplacées dans le cadre du projet dans les limites des places exigées au point 12.2.

Article Uc 13 – Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Pour les lotissements soumis à permis d'aménager, groupes d'habitations ou immeubles collectifs de plus de 10 logements une surface d'espaces communs (voirie, parking, espaces verts), d'au moins 28 % devra être réalisée.

L'aménagement de ces espaces devra répondre aux caractéristiques nécessaires à leur classement éventuel dans le domaine public communal.

Dans les **secteurs Uca, Ucb, Ucc et Uc Pironnière 2^{ème} et 3^{ème} tranche**, tout abattage d'arbres est interdit sauf s'il est rendu nécessaire pour l'implantation des constructions et après autorisation liée au permis de construire. Dans ce cas, les arbres arrachés doivent être remplacés par un nombre équivalent d'arbres nouveaux à planter sur le fonds considéré.

En **secteur Ucc**, une surface égale à 25 % minimum de la surface du terrain doit être plantée d'arbres.

En secteur Ucs, tout projet devra fournir un plan de paysagement du site qui devra être agréé par les services municipaux.

En secteur Ucs, une surface égale à 25 % minimum de la surface du terrain doit être plantée d'arbres sauf pour les îlots comprenant les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans tous les secteurs, pour les immeubles collectifs, afin de limiter le stockage des poubelles sur le domaine public, la création d'une aire de présentation devra être prévue pour toute création nouvelle de logement, de commerce ou de tout autre type d'activité. Cette aire de présentation sera soit intégrée au projet, soit séparée. Le stockage permanent y est interdit.

Article Uc 14 – Coefficient d'occupation du sol

Abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.