



les Sables  
d'Olonne...

AGGLOMÉRATION

Procédure de modification  
simplifiée n° 7

Plan Local d'Urbanisme du  
Château d'Olonne

Rapport de présentation

# Table des matières

I CONTEXTE GÉNÉRAL.....	3
1 Situation administrative.....	3
2 Evolution du PLU du Château d'Olonne.....	3
3 Objet de la modification n°7.....	3
4 Justification du choix de la procédure.....	4
5 Déroulement de la procédure de modification.....	5
II LES PIÈCES MODIFIÉES DU PLU DANS LA MODIFICATION N°7 DU PLU DU CHÂTEAU D'OLONNE.....	6
1 Augmentation du taux de logements sociaux.....	6
1.1 Contexte.....	6
1.2 Modifications apportées au règlement.....	7
1.3 Justification que ces règles doivent permettre de tendre vers un objectif de 45% de logements sociaux dans la production nouvelle en résidence principale.....	8
2 Ajustements des dispositions du règlement écrit et des pièces graphiques.....	9
2.1 Modification des dispositions générales.....	9
2.2 Précisions sur les constructions autorisées en zone Nh.....	9
2.3 Modification de la règle de hauteur de la zone Nav – secteur de l'aérodrome.....	9
2.4 Précisions sur les règles applicables en cas de division.....	9
2.5 Ajustement des dispositions relatives aux espaces verts.....	9
2.6 Suppression de l'emplacement réservé n°4.....	10
2.7 Mise en cohérence du document graphique et du zonage.....	10
III INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°7 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....	10
1 Zones naturelles protégées.....	10
2 Zones exposées aux risques naturels ou technologiques.....	12
3 Zones à enjeux patrimoniaux.....	13
4 Parcs nationaux et régionaux.....	14
IV APPRÉCIATION DES INCIDENCES DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE.....	14
V PORTÉE DE LA MODIFICATION.....	15
1 Zonage.....	15
2 Modification de l'Orientat ion d'Aménagement et de Programmation (en matière d'habitat).....	16
VI Annexe 1.....	20

# I CONTEXTE GÉNÉRAL

## 1 Situation administrative

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, la Commune nouvelle des Sables d'Olonne s'est substituée aux communes des Sables d'Olonne, d'Olonne sur Mer et du Château d'Olonne.

La commune nouvelle des Sables d'Olonne, d'une superficie de 8 607 hectares, se situe à l'ouest du Département de la Vendée, et sa population est de 45 000 habitants.

La commune du Château d'Olonne fait partie de l'agglomération *Les Sables d'Olonne Agglomération* comprenant 5 communes et 54 258 habitants.

La commune nouvelle des Sables d'Olonne est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé le 20 février 2008. Le Programme Local d'Habitat (PLH) a été arrêté par délibération en date du 30 mars 2023.

La commune nouvelle des Sables d'Olonne est également couverte par 3 Plans Locaux d'urbanisme ( PLU ) : Le PLU des Sables d'Olonne, le PLU du Château d'Olonne, le PLU d'Olonne sur Mer.

## 2 Evolution du PLU du Château d'Olonne

Depuis le 21 décembre 2019, les Sables d'Olonne Agglomération a la compétence « PLU et document d'urbanisme en tenant lieu ». Ainsi, dans le cadre de cette compétence, les Sables d'Olonne Agglomération peut lancer les procédures de modification des PLU en lieu et place des communes.

En janvier 2020, les Sables d'Olonne Agglomération a prescrit l'élaboration de son futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). Dans l'attente de l'approbation du PLUi, les PLU des 3 communes existants avant la création de la nouvelle commune des Sables d'Olonne demeurent en vigueur et peuvent faire l'objet d'évolution conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. La présente procédure concerne le PLU du Château d'Olonne.

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

## 3 Objet de la modification n°7

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

## 4 Justification du choix de la procédure

Plusieurs procédures distinctes permettent de faire évoluer le contenu d'un PLU après son approbation. Les procédures d'évolution diffèrent en fonction de la nature des modifications apportées.

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme précise que :

*« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est **modifié** lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».*

En outre, l'article L.153-31 précise que :

*« Le plan local d'urbanisme est **révisé** lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

*1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

*2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

*3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*

*4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*

*5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ».*

**Ainsi l'évolution du PLU du Château d'Olonne exposée dans la présente note de synthèse n'entre pas dans le champ de la révision car l'évolution envisagée ne remet pas en cause le PADD et n'est concernée par aucun point listé à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme. La présente procédure entre donc dans le champ de la procédure de modification.**

Et l'article L.153-41 indique que *« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

*1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*

*2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*

*3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*

*4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code ».*

Par ailleurs, au regard des évolutions projetées, elles sont conformes au PADD et elles n'entrent pas dans les cas de figure prévus pour une procédure de révision, il s'agit bien d'une modification.

De plus, l'article L.153-45 dispose que :

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :  
1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;  
2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;  
3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ».

**Ainsi, la procédure à mettre en place est bien une procédure de modification simplifiée avec mise à disposition du public, dans la mesure où les modifications projetées ne majorent et ne minorent pas les possibilités de construire.**

## 5 Déroulement de la procédure de modification

### Lancement de la procédure

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

### Réalisation du dossier de présentation

- Élaboration du projet de modification simplifiée contenant un rapport de présentation du projet exposant les motifs et les pièces du PLU modifiées

### Notification du projet de modification

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

### Mise à disposition du public

- **Publicité de la mise à disposition :** publication d'un avis de mise à disposition en caractères apparents 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition dans un journal régional ou local diffusés dans le département concerné et affichage dans le même délai et pendant toute la durée de mise à disposition au siège des Sables d'Olonne Agglomération et de la mairie ;
- **Déroulement de la mise à disposition :** durée de 30 jours ; consignation des observations et propositions du public sur le registre de mise à disposition;

### Approbation du PLU modifié

- **Délibération de l'EPCI approuvant le PLU modifié ;** le PLU approuvé est tenu à la disposition du public ;
- **Opposabilité du PLU et publicité :** transmission du PLU avec la délibération d'approbation au Préfet ; publication par affichage de la délibération pendant un mois au siège de l'EPCI compétent et mairie de la commune concernée, mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département, publication au recueil des actes administratifs
- **PLU devient exécutoire dès la publication et transmission au Préfet**

## **II LES PIÈCES MODIFIÉES DU PLU DANS LA MODIFICATION N°7 DU PLU DU CHÂTEAU D'OLONNE**

La présente modification vise à faire évoluer :

- le taux de logements sociaux conformément aux engagements pris dans le cadre du programme local de l'habitat (PLH) approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 27 septembre 2023,
- de procéder à des ajustements du règlement écrit et des pièces graphiques.

### **1 Augmentation du taux de logements sociaux**

#### **1.1 Contexte**

Depuis, le 1er janvier 2019, la commune nouvelle des Sables d'Olonne est entrée dans le dispositif de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), qui impose un taux de 25 % de logements sociaux.

La ville des Sables d'Olonne n'a pas attendu d'être soumise à ce dispositif pour faire de l'habitat l'une de ces priorités et mène depuis plusieurs années des actions visant à développer le logement abordable, dont le logement social sur son territoire. Ainsi les 3 PLU en vigueur intègrent des obligations en matière de production de logements sociaux dont celui de la ville des Sables d'Olonne, objet de la présente modification simplifiée.

Cependant, il apparaît que les dispositions inscrites dans les 3 documents d'urbanisme en vigueur de la ville des Sables d'Olonne en matière de logement social sont insuffisantes pour répondre aux besoins en logements sociaux sur le territoire et assurer le rattrapage au titre de la loi SRU compatible avec le maintien de la mixité sociale. Témoigne l'insuffisance de cette catégorie de logement, la tension sur le logement social qui est très importante avec environ 9 demandes pour un logement attribué.

Au dernier état contradictoire au 1<sup>er</sup> janvier 2022, le taux de logements sociaux sur la ville des Sables d'Olonne est de 9.14 %, malgré les efforts engagés ces dernières années par la commune pour produire du logement et les dispositions inscrites dans les 3 Plans Locaux d'Urbanisme en vigueur sur son territoire.

Au vu de ces éléments et de la tension sur le marché de l'immobilier, l'agglomération, en concertation avec l'ensemble des communes du territoire, affiche la volonté de faire une plus grande place aux logements abordables intégrant d'une part le logement locatif social et d'autre part l'accession maîtrisée, y compris en accession sociale. Cette plus grande mixité sociale et diversité de l'offre de logements doivent être entendues comme un vecteur pour favoriser le parcours résidentiel des ménages sur le territoire et permettre aux jeunes ménages et aux actifs de se maintenir sur le territoire. Ce logement abordable permet également de garantir une production de logement en résidence principale sur le territoire.

Ainsi, le PLH, approuvé au conseil communautaire du 27 septembre 2023 retient pour la Ville des Sables d'Olonne soumise aux obligations SRU, un scénario de 50 % de production annuelle de résidences principales dédiées d'une part au logement locatif social et d'autre part au Bail Réel

Solidaire, soit ainsi une production moyenne d'environ 150 logements par an sur la durée du PLH (2023/2028).

Le document d'orientation du PLH précise que l'atteinte de ces objectifs s'appuiera sur les leviers d'intervention du PLUi dont l'approbation interviendra courant 2024. Dans l'attente de cette approbation, le PLH acte que l'évolution des documents d'urbanisme en vigueur devra permettre une augmentation très significative la part des logements sociaux sur la ville des Sables d'Olonne.

En accord avec la législation, l'agglomération des Sables d'Olonne souhaite que cette production de logements sociaux puisse répondre à un large panel de publics et en particulier les ménages modestes et très modestes et surtout répondre aux besoins des jeunes, des familles et des actifs du territoire.

Au regard du prix de marché de l'immobilier sur l'agglomération et en particulier sur la ville des Sables d'Olonne, il est apparu nécessaire de diversifier les différents segments de l'immobilier, certains ménages au-dessus des plafonds des logements sociaux classiques (PLUS) ne pouvant prétendre à un logement sur le territoire. Ainsi le projet de PLH prévoit de développer sur le territoire une offre en locatif social intermédiaire (PLS), en accession abordable (BRS, PSLA) et en accession maîtrisée (prix inférieur au prix du marché libre).

Ainsi d'un point de vue qualitatif, le PLH intègre une programmation diversifiée visant à produire 70 % de la programmation en type PLAI et PLUS et 30 % en PLS et en BRS.

Sans attendre l'approbation du PLH, l'agglomération des Sables d'Olonne, en concertation avec la ville des Sables d'Olonne, a décidé d'engager des modifications simplifiées par délibération en date du 16 décembre 2021 afin de faire évoluer très significativement le taux de logements sociaux imposés aux futurs projets et harmoniser les règles entre les 3 plans locaux d'urbanisme.

## 1.2 Modifications apportées au règlement

Ainsi, dans le cadre des procédures de modifications simplifiées des 3 PLU en vigueur de la ville des Sables d'Olonne et en compatibilité avec le PLH arrêté en date du 30 mars 2023, il est proposé d'intégrer les dispositions suivantes pour le logement social dans les 3 PLU en vigueur, dont celui de la ville d'Olonne sur Mer, objet de la présente modification :

Dans les secteurs U et 1AU du PLU en vigueur :

- Pour **les opérations de 3 à 5 logements**, obligation de réaliser au minimum 1 logement en locatif social ou en accession sociale de type BRS .
- Pour **les opérations de 6 à 8 logements**, obligation de réaliser au minimum 2 logements en locatif social ou en accession sociale de type BRS .
- Pour **les opérations d'au moins 9 logements**, obligation de réaliser à minima 45 % de logements en locatif social ou en accession sociale de type BRS dont :
  - A minima 70 % seront à usage de logements locatif social de type PLUS ou PLAI,
  - au maximum 30 % à usage de logement locatif social de type PLS ou de logement en accession abordable de type BRS.

Il sera précisé que, dans le cas où les pourcentages minimum fixés ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le nombre de logements à réaliser sera :

- le nombre entier immédiatement supérieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est supérieure à 0,5 ;
- le nombre entier immédiatement inférieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est inférieure à 0,5.

Il sera également indiqué que ces règles ne s'appliquent pas pour les opérations qui s'inscrivent dans une opération d'ensemble ayant fait l'objet d'une délibération ou d'une autorisation d'urbanisme, sous réserve que ces opérations intègrent l'obligation de production de logements sociaux telle que définie précédemment au regard de la production globale de logements de l'opération.

Cette règle d'exonération s'appliquera également dès lors qu'une OAP aura fixée des règles différentes en matière de production de logements sociaux.

Cette dernière règle doit permettre par exemple l'autorisation de permis de construire sans logements sociaux dès lors que le projet s'inscrit dans un projet d'ensemble respectant les obligations en matière de logements sociaux.

Il est également intégré une règle précisant que pour toute division complémentaire intervenant dans un délai de 6 ans, les précédentes divisions seront prises en compte pour l'application des règles en matière de production de logements sociaux. Cette proposition vise à éviter les contournements et des divisions successives pour déroger à la règle de production de logement social.

Concernant le PLU du Château d'Olonne, objet de la présente modification simplifiée, ces règles sont intégrées à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (en matière d'habitat) en remplacement des règles existantes.

### **1.3 Justification que ces règles doivent permettre de tendre vers un objectif de 45% de logements sociaux dans la production nouvelle en résidence principale**

La proposition de modification décrite ci-dessous et qui est transcrite dans les 3 PLU des Sables d'Olonne en vigueur doit permettre d'atteindre une augmentation significative de la production de logements et tendre vers une production de 45 % de logements sociaux.

La simulation de cette règle pour les permis déposés en 2021 et 2022 pour la production de logements nouveaux, et considérant les hypothèses du PLH que 75 % de la production nouvelle de logements est destinée à de la résidence principale conformément aux scénarios définis dans le PLH permet d'atteindre un taux d'environ 44 % (voir annexe 1).

Cette simulation ne prend pas en considération l'application de cette règle dans les permis d'aménager, laquelle aurait pour effet de diminuer le nombre de logements individuels ou 2 logements à vocation non sociale et par conséquent d'augmenter la production globale de logements.

Il est donc considéré que la règle énoncée au précédent paragraphe permet donc d'atteindre un objectif de 45 % de logements dans la production nouvelle de logements en faveur de la résidence principale.



## **2 Ajustements des dispositions du règlement écrit et des pièces graphiques**

### **2.1 Modification des dispositions générales**

**Intégrer certaines dispositions créées par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 (modification de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme)**

Il convient de compléter de l'article 4 - « Adaptations mineures » des dispositions générales du règlement afin de prendre en compte les modifications apportées à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme qui précise que les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures et ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par le code de l'urbanisme aux articles L.152-4 à L.152-6-4.

### **2.2 Précisions sur les constructions autorisées en zone Nh**

Le secteur Nh couvre des secteurs d'habitat généralement isolés où la construction de logements neufs n'est pas autorisée. Mais, il s'avère nécessaire de préciser que seule une rénovation ou une extension d'une habitation existante est permise, que la démolition/reconstruction en vue de créer un logement neuf n'est pas autorisée.

### **2.3 Modification de la règle de hauteur de la zone Nav – secteur de l'aérodrome**

Le secteur de l'aérodrome est situé en zone Nav.

Depuis 2017, les Sables d'Olonne Agglomération a lancé un projet d'optimisation de l'aérodrome, vecteur de développement économique pour le territoire, et qui dispose d'un réel potentiel, mais pour lequel il est nécessaire de repenser son aménagement.

L'objectif principal du réaménagement de l'aérodrome est d'optimiser et de dynamiser la plateforme actuelle et ainsi de rééquilibrer l'espace existant, en répondant à la fois aux besoins des usagers du site à la réduction des nuisances pour le voisinage.

Pour ce faire, il est prévu la construction de hangars et d'une zone d'accueil. Les règles actuelles de hauteur de la zone Nav ne permettent pas de répondre au projet de réaménagement du site et n'est pas en adéquation avec les besoins d'équipement pour l'aérodrome. Ainsi, il convient de modifier la hauteur maximale des constructions en la passant de 3,50 m à 4,20 m.

### **2.4 Précisions sur les règles applicables en cas de division**

En cas de division, il convient de préciser que les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chacun des lots et non de l'ensemble du projet.

### **2.5 Ajustement des dispositions relatives aux espaces verts**

Pour les opérations de constructions, le pourcentage d'espaces verts n'est pas clairement défini, il est proposé de le préciser afin de garantir la création de véritables espaces verts.

## 2.6 Suppression de l'emplacement réservé n°4

Cet emplacement réservé n°4 « aménagement de contre allées entre le Puits Rochais et le Pas du Bois », qui se situe route de Talmont, a été instauré en vue de réaliser l'aménagement de la RD 949, n'a plus lieu d'être. En effet, les travaux d'aménagement de la voie pour lesquels il avait été établi, ont été réalisés.

## 2.7 Mise en cohérence du document graphique et du zonage

L'aire d'accueil des gens du voyage est situé sur la parcelle AP 124 et en zone Us.

Il s'avère que le périmètre de la zone Us définit au plan de zonage a fait l'objet d'une erreur matérielle en intégrant une partie de la parcelle AP 177.

Il convient donc de modifier le plan de zonage pour intégrer en intégralité la parcelle AP 177 en zone UE.

# III INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°7 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

## 1 Zones naturelles protégées

Le territoire du Château d'Olonne est concerné par un patrimoine naturel :

- **Site Natura 2000 :**

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

- **Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristiques (ZNIEFF) de type 1 :**

- « Falaises maritimes à rumex rupestris entre Port Bourgenay et les Sables d'Olonne » (n°5096-0001).

- **Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristiques (ZNIEFF) de type 2 :**

- « Bordure littorale au Nord de Bourgenay » (n°5096-0000).

La carte ci-dessous repère le secteur du Château d'Olonne par la présente modification, vis-à-vis des sites Natura 2000 (en vert) – (données Geoportail).



La carte ci-dessous repère le secteur du Château d'Olonne par la présente modification, vis-à-vis des sites ZNIEFF type I (vert foncé) et ZNIEFF type II (vert foncé) – (données Geoportail).



La carte ci-dessous représente les zones humides du secteur du Château d'Olonne (en bleu) - (données Geoportail).



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

## **2 Zones exposées aux risques naturels ou technologiques**

En termes de risques naturels, le secteur du Château d'Olonne est surtout concerné par le risque d'érosion - (données PPRL approuvé le 30 mars 2016).





## 4 Parcs nationaux et régionaux

Le territoire du Château d'Olonne n'est pas concerné par un Parc National ou un Parc Régional.

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

Les objets de la modification simplifiée concernent les zones déjà urbanisées ou à urbaniser (U et AU) et sont éloignés de tous les périmètres de protection et d'inventaire du milieu naturel recensés sur le territoire ou à proximité pour ne pas avoir d'influence directe ou indirecte sur le fonctionnement écologique des écosystèmes.

La procédure n'accroît pas les risques et nuisances.

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

La présente modification simplifiée du PLU du secteur du Château d'Olonne de par sa nature, n'a pas d'incidence sur l'environnement au sens large.

En effet, cette modification comprend l'évolution du taux de logements sociaux en zone urbanisée et des ajustements du règlement écrit et du plan graphique.

Elle n'engendrera pas de nuisances et sera par conséquent sans incidence environnementale sur les différentes thématiques envisagées dans le PLU modifié.

De même, il n'y a pas d'incidence sur les sites Natura 2000.

Globalement, la modification apportée au PLU vise à favoriser la production de logements sociaux sur l'ensemble du territoire. Mais également à clarifier certaines dispositions réglementaires, qui peuvent être source d'interprétation lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, et à adapter certaines dispositions à l'évolution des projets municipaux.

Elles sont donc cohérentes avec le principe de développement durable, sont sans incidence sur l'économie générale du document approuvé en 2008 et ne comportent aucune remise en cause du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Compte tenu de son contexte urbain, le secteur concerné par la présente modification ne présente pas de corridor écologique, ni de zone humide ou de boisement remarquable.

De même, il n'y a pas d'incidence sur les sites Natura 2000.

Globalement, la modification apportée au PLU vise à favoriser la production de logements sociaux sur l'ensemble du territoire. Mais également à clarifier certaines dispositions réglementaires, qui peuvent être source d'interprétation lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, et à adapter certaines dispositions à l'évolution des projets municipaux.

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

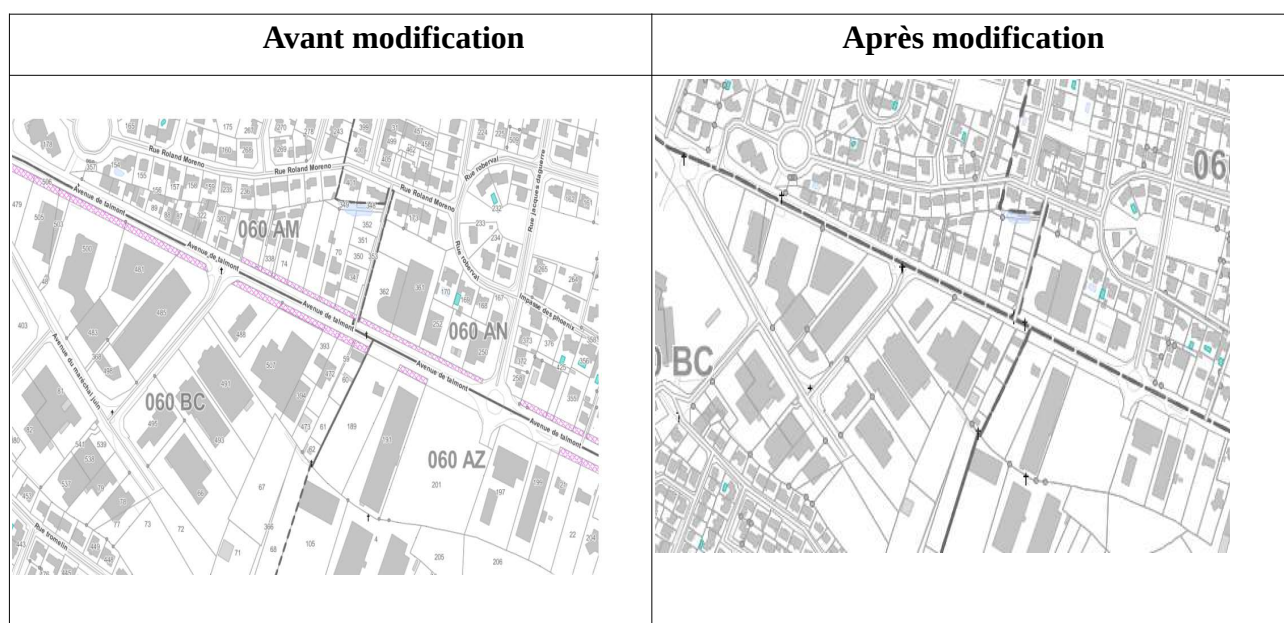
Compte tenu de son contexte urbain, la présente modification n'a pas non plus d'incidence sur les corridors écologiques, ni sur les zones humides ou les boisements remarquables.

## V PORTÉE DE LA MODIFICATION

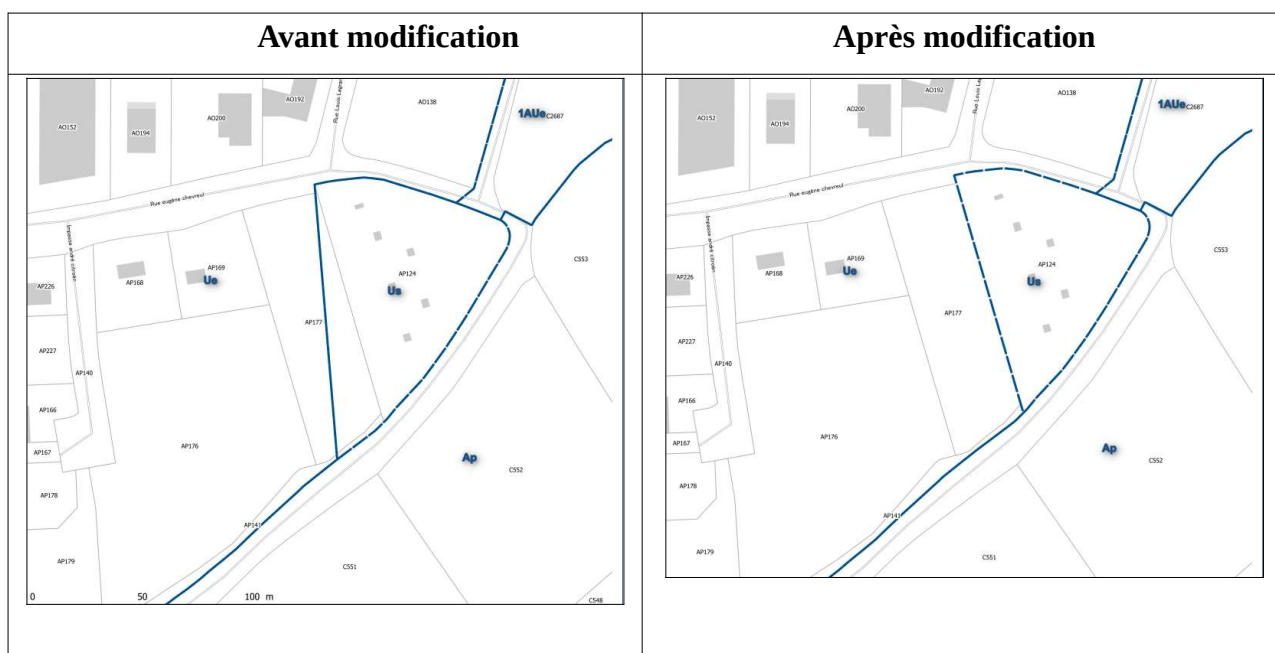
De manière synthétique, les évolutions des pièces réglementaires sont donc les suivantes :

### 1 Zonage

#### Suppression de l'emplacement réservé n° 4



## Mise en cohérence du document graphique et du cadastre



## 2 Modification de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (en matière d’habitat)

### Orientation d’Aménagement et de Programmation

Avant modification	Après modification
<p>Dans les zones AU destinées à l’habitat, il devra être proposé un minimum d’environ 20% de parcelles ou de logements sociaux ou aidés, pour toute opération de plus de 10 logements</p> <p>Dans les zones U destinées à l’habitat, toute opération de plus de 10 logements doit proposer un minimum d’environ 20% de logements sociaux ou aidés</p>	<p><u>Dans les secteurs U et 1AU</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Pour les opérations de <b>3 à 5 logements</b>, obligation de réaliser au minimum 1 logement en locatif social ou en accession sociale de type BRS -</li> <li><input type="checkbox"/> Pour les opérations de <b>6 à 8 logements</b>, obligation de réaliser à minima 2 logements en locatif social ou en accession sociale de type BRS -</li> <li><input type="checkbox"/> Pour les opérations d’au moins <b>9 logements</b>, obligation de réaliser à minima 45 % de logements en locatif social ou en accession sociale de type BRS dont : <ul style="list-style-type: none"> <li>• à minima 70% seront à usage de logements locatif social de type PLUS ou PLAI,</li> <li>• au maximum 30% à usage de logement locatif social de type PLS ou de logement en accession abordable de type BRS.</li> </ul> </li> </ul> <p>Dans le cas où les pourcentages minimums fixés ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre</p>



	<p>total de logements prévus, le nombre de logements à réaliser sera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le nombre entier immédiatement supérieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est supérieure à 0,5 ;</li> <li>- le nombre entier immédiatement inférieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est inférieure à 0,5.</li> </ul> <p>Ces règles ne s'appliquent pas pour les opérations qui s'inscrivent dans une opération d'ensemble ayant fait l'objet d'une délibération ou d'une autorisation d'urbanisme, sous réserve que ces opérations intègrent l'obligation de production de logements sociaux telle que définie précédemment au regard de la production globale de logements de l'opération. .</p> <p>Cette règle d'exonération s'applique également dès lors qu'une OAP a fixé des règles différentes en matière de production de logements sociaux.</p> <p>Lorsque l'unité foncière a déjà fait l'objet de divisions, et qu'une nouvelle division parcellaire complémentaire intervient dans un délai de 6 ans, les précédentes divisions seront prises en compte pour l'application des règles en matière de production de logements sociaux.</p>
--	---

**Dispositions générales - Article 6**

<b>Avant modification</b>	<b>Après modification</b>
<p>Les dispositions générales du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 et 5 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, à savoir :- la nature du sol, - la configuration des terrains,- la caractère des constructions avoisinantes.</p> <p>Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.</p>	<p>Les dispositions générales du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 et 5 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article <del>L.123-1</del> L.152-3 du code de l'urbanisme, à savoir :- la nature du sol, - la configuration des terrains,- la caractère des constructions avoisinantes. <b>Seules les dérogations prévues aux articles L.152-4 à L.152-6-4 du code de l'urbanisme.</b></p> <p>Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.</p>

**Article 2- zone Nh - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières**

Avant modification	Après modification
<p>De plus et uniquement en secteur Nh, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les extensions (en neuf ou dans les bâtiments attenants existants) de constructions à usage de logements sous réserve que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements.</li> </ul> <p>Toutefois, dans les secteurs situés dans les espaces proches du rivage délimités au plan de zonage au titre du L.146-4-2 du Code de l'Urbanisme, les extensions des constructions usage de logements sont limitées à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLU.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions liées à une habitation sous réserve d'être situées sur la même unité foncière que l'habitation, et que les annexes, en dehors des piscines, représentent une emprise au sol totale inférieure à 50 m<sup>2</sup>.</li> <li>- L'extension et les annexes des équipements d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.</li> <li>- Le changement d'affectation de bâtiment d'intérêt patrimonial en pierre en vue de création de logements sous réserve (...)</li> </ul>	<p>De plus et uniquement en secteur Nh, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les extensions (en neuf ou dans les bâtiments attenants existants) de constructions à usage de logements sous réserve que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements.</li> <li>- <b>Les travaux de rénovation d'une habitation existante sous réserve que cela n'entraîne pas la création d'un logement neuf (pas de démolition/reconstruction).</b></li> </ul> <p>Toutefois, dans les secteurs situés dans les espaces proches du rivage délimités au plan de zonage au titre du L.146-4-2 du Code de l'Urbanisme, les extensions des constructions usage de logements sont limitées à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLU.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions liées à une habitation sous réserve d'être situées sur la même unité foncière que l'habitation, et que les annexes, en dehors des piscines, représentent une emprise au sol totale inférieure à 50 m<sup>2</sup>.</li> <li>- L'extension et les annexes des équipements d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.</li> <li>- Le changement d'affectation de bâtiment d'intérêt patrimonial en pierre en vue de création de logements sous réserve (...)</li> </ul>

**Zone Nav - Article 10 - Hauteur maximale des constructions**

Avant modification	Après modification
<p>Les constructions à usage d'habitation devront comprendre au maximum deux niveaux, les combles étant de plus aménageables. (...) Les autres constructions auront une hauteur maximale de 3,5m mesurée à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses</p>	<p>Les constructions à usage d'habitation devront comprendre au maximum deux niveaux, les combles étant de plus aménageables. (...) Les autres constructions auront une hauteur maximale de <del>3,5m</del> <b>4,20 m</b> mesurée à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses.</p>

**Zone Ua - Ub - Uc - Article 2 - Occupation et d'utilisation du sol soumises à conditions particulières**

Avant modification	Après modification
<p>- 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.</p> <p>- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, ainsi que les extensions d'activités existantes, à condition (...</p>	<p>- 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.</p> <p>- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, ainsi que les extensions d'activités existantes, à condition (...) ».</p> <p>- En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement, ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chacun des lots et non au regard de l'ensemble du projet</p>

**Zone Ub - Uc - Article 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations**

Avant modification	Après modification
<p>Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.</p> <p>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</p>	<p>Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.</p> <p>Les implantations des constructions et installations doivent être réalisées de telle manière qu'elles maintiennent le maximum de végétation.</p> <p>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 %, dont au moins 40 % d'espaces verts plantés en pleine terre devra être réalisé</p>

## VI Annexe 1

Pour démontrer que ce taux sera bien atteint, il est proposé d'appliquer cette répartition au nombre de logements produits en 2021 et 2022.

En prenant en compte, l'objectif du PLH qui fixe un taux de résidences principales à 75 %, il ressort les données suivantes :

<b>2021</b>	<b>Nombre logements autorisés</b>	<b>Nombre d'opérations comprenant 3 à 5 logements</b>	<b>Nombre d'opérations comprenant 6 à 8 logements</b>	<b>Nombre de logements crée pour les opérations comprenant au moins 9 logements</b>
<b>TOTAL</b>	<b>754</b>	<b>8</b>	<b>3</b>	<b>529</b>
<b>Nombre de résidences principales (75%)</b>	<b>565</b>			
<b>Application des dispositions projetées (modification du PLU)</b>		<b>8</b>	<b>6</b>	<b>238</b>
<b>TOTAL minimum de logements sociaux projetés</b>	<b>252</b>			
<b>Soit % de logements sociaux par rapport à la production de RP</b>	<b>44,60 %</b>			

<b>2022</b>	<b>Nombre logements autorisés</b>	<b>Nombre d'opérations comprenant 3 à 5 logements</b>	<b>Nombre d'opérations comprenant 6 à 8 logements</b>	<b>Nombre de logements crée pour les opérations comprenant au moins 9 logements</b>
<b>TOTAL</b>	<b>671</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>466</b>
<b>Nombre de résidences principales (75%)</b>	<b>508</b>			
<b>Application des dispositions projetées (modification du PLU)</b>		<b>6</b>	<b>4</b>	<b>210</b>
<b>TOTAL minimum de logements sociaux projetés</b>	<b>220</b>			
<b>Soit % de logements sociaux par rapport à la production de RP</b>	<b>43,30 %</b>			