



les Sables
d'Olonne...

AGGLOMÉRATION

Procédure de modification
simplifiée n°3

Plan Local d'Urbanisme des
Sables d'Olonne

Rapport de présentation

Table des matières

I CONTEXTE GÉNÉRAL.....	3
1 Situation administrative.....	3
2 Evolution du PLU des Sables d'Olonne.....	3
3 Objet de la modification n°3.....	3
4 Justification du choix de la procédure.....	4
5 Déroulement de procédure de modification.....	5
II PORTÉE DE LA MODIFICATION.....	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 Modifications des dispositions générales.....	9
2.2 Précisions sur la notion d'équipement d'intérêt collectif en zone UA.....	10
2.3 Ajustement de la zone UP.....	10
2.4 Suppression de l'emplacement réservé n° 7.....	10
III INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....	10
1 Zones naturelles protégées.....	10
2 Zones exposées aux risques naturels ou technologiques.....	13
.....	13
3 Zones à enjeux patrimoniaux.....	14
4 Parcs nationaux et régionaux.....	14
IV APPRÉCIATION DES INCIDENCES DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE.....	14
.....	14
V LES PIÈCES MODIFIÉES DU PLU DANS LA MODIFICATION N° 3 DU PLU DES SABLES D'OLONNE....	15
1 Zonage.....	15
1.1 Suppression de l'emplacement réservé n° 7.....	15
1.2 Suppression du document graphique intitulé « secteurs de mixité sociale ».....	15
2 Règlement écrit.....	15
VI Annexe 1.....	20

I CONTEXTE GÉNÉRAL

1 Situation administrative

Depuis le 1^{er} 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 des Sables 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 des Sables 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 est compétente pour 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 des Sables d'Olonne.

Pour rappel, le PLU des Sables d'Olonne a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 12 décembre 2011, modifié le 10 février 2014 et le 17 février 2015.

3 Objet de la modification n°3

Les Sables d'Olonne Agglomération a décidé par délibération n° 25 du 16 décembre 2021, de lancer une procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme des Sables 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 des Sables 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 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 PORTÉE DE LA MODIFICATION

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. Témoinne 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^{er} 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 des Sables d'Olonne, 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 comprises 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 également précisé 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 sera 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 des Sables d'Olonne, objet de la présente modification simplifiée, ces règles sont intégrées à l'article 2.2 des zones UA, UB, UC et 1AU en remplacement des règles existantes.

Il est également précisé à l'article 4 des dispositions générales définissant les secteurs de mixité sociale que ces règles s'appliquent en secteur UA, UB, UC et 1AU.

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 Modifications des dispositions générales

Modification de l'article 4 - Dispositions générales - « Informations figurant aux documents graphiques du PLU - Les secteurs de mixité sociale ».

Il convient de modifier cet article afin de prendre en compte les évolutions réglementaires en matière de production de logements sociaux sur l'ensemble du territoire et ainsi de le mettre en cohérence avec ces nouvelles dispositions.

Précisions sur la notion de « comble »

L'article 5 des dispositions générales intègre une définition des « Combles ». Afin d'en faciliter l'application lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il est apporté des précisions sur la définition de la notion de combles.

Précisions sur la notion de « voie »

L'article 5 des dispositions générales précise ce qu'est une « voie ». Il convient d'apporter des précisions sur la notion de voie définie dans les dispositions générales, en précisant que la chaussée, en plus des trottoirs et des aménagements cyclables et paysagers, comprend également les stationnements.

Précisions sur la notion de « bande des 15 mètres »

Il convient d'apporter des précisions sur la notion de bande des 15 mètres définie dans les dispositions générales, en précisant qu'elle se mesure à l'alignement par rapport au domaine public mais également par rapport au domaine privé circulaire.

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 6 - « 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 la notion d'équipement d'intérêt collectif en zone UA

En zone UA, les équipements d'intérêt collectif à usage scolaire, universitaire, hospitalier, sanitaire, sportif ou d'infrastructure y sont déjà autorisés. L'article 10 de la zone UA prévoit des hauteurs spécifiques pour ces équipements d'intérêt collectif.

Au vu du projet de la Ville de créer un Musée de la Mer en zone UA, il convient de compléter la liste des équipements d'intérêt collectifs mentionnés à l'article 10 de la zone en intégrant les équipements d'intérêts culturels.

2.3 Ajustement de la zone UP

Le Conseil Départemental de la Vendée, en partenariat avec la Ville des Sables d'Olonne, a pour projet la construction d'un PC course au large, à Port Olona. Ce bâtiment servirait à l'organisation des courses nautiques et comprendrait des salles de réunion, des bureaux, un espace réceptif, un espace de restauration. Ce projet s'inscrit dans le schéma directeur de Port Olona 2040 approuvé par délibération du conseil municipal en date du 31 janvier 2022.

Ainsi, il convient d'intégrer à l'article 2 de la zone UP un nouveau point afin d'autoriser « les constructions, installations, aménagements, qui par leur destination, sont nécessaires au fonctionnement des équipements avec les activités portuaires ou maritimes.

2.4 Suppression de l'emplacement réservé n° 7

L'emplacement réservé n° 7 situé sur les parcelles AD n° 160, 1133 et AD 162 pour partie, en vue de créer une voie d'accès à la zone 1AU de l'Aubraie au bénéfice de la Commune, n'a plus lieu d'être.

En effet, la commune n'a pas donné suite dans les délais impartis à la demande de délaissement effectuée par propriétaires en 2018.

III INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

1 Zones naturelles protégées

Le territoire du secteur des Sables d'Olonne est concerné par un patrimoine naturel :

Natura 2000 / Zones de Protection Spéciale

- « Dunes, forêt et marais d'olonne »
- « Secteur marin de l'île d'Yeu »

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

- « Forêt et dunes de la vieille garenne à la Paracou »

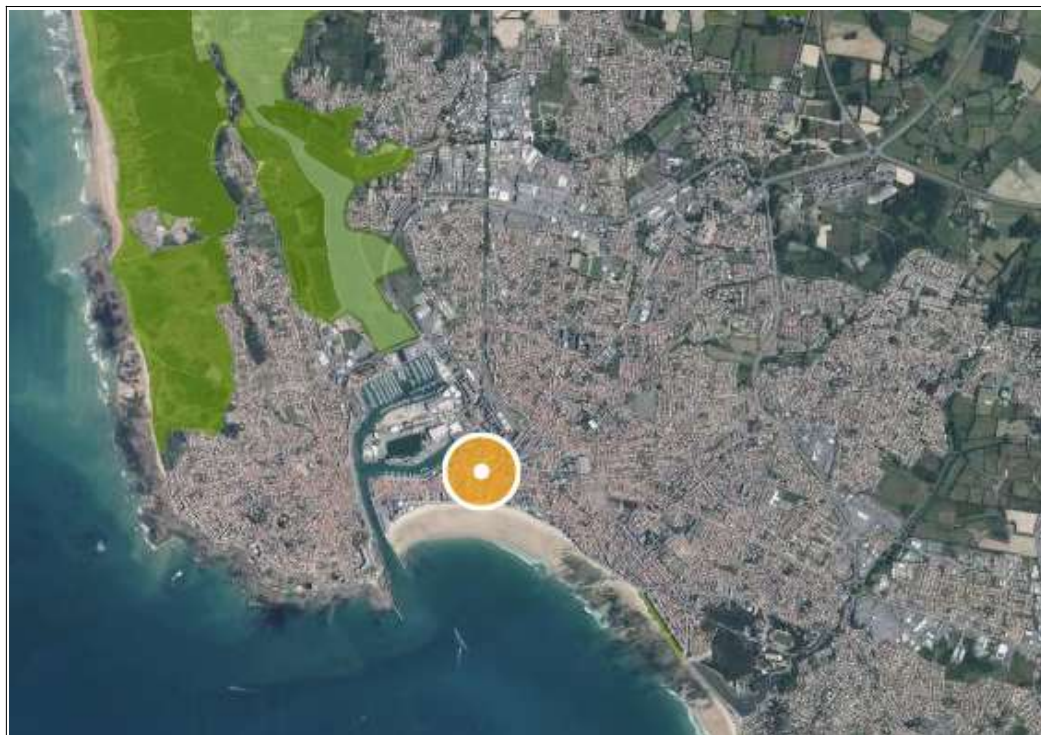
Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2

- « Dunes, forêt, marais et coteaux du Pays d'Olonne »

La carte ci-dessous repère le secteur des Sables d'Olonne vis-à-vis des sites Natura 2000 (en jaune) – (données Geoportail).



La carte ci-dessous repère le secteur des Sables d'Olonne 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 des Sables d'Olonne (en vert foncé : les zones humides « intérieures », en jaune : les zones humides « dunaires », en bleu : les zones humides « marais ») - (données SAGE par le Syndicat Mixte Auzance - Vertonne).



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

3 Zones à enjeux patrimoniaux

A l'échelle du grand paysage, le secteur des Sables d'Olonne se situe essentiellement dans l'unité paysagère de «la côte vendéenne».

Le patrimoine bâti et paysager est reconnu par la protection au titre des Monuments Historiques, est multiple et très diversifié (le couvent des Bénédictines, la Villa Sans Souci, Eglise Notre Dame du Bon Port, le phare de l'Armandèche).

La ville dispose également d'un patrimoine maritime (phares et sémaphore), d'un patrimoine religieux, d'un patrimoine militaire (le Blockhaus H118)..

La Cour Administrative d'Appel de Nantes, dans un arrêt du 1^{er} juin 2022, a annulé la délibération approuvant l'AVAP.

4 Parcs nationaux et régionaux

Le secteur des Sables d'Olonne n'est pas concerné par un Parc Naturel National ou un Parc Naturel 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 éloignées 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 indirect 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 des Sables 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 2011 et ne comportent aucune remise en cause du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

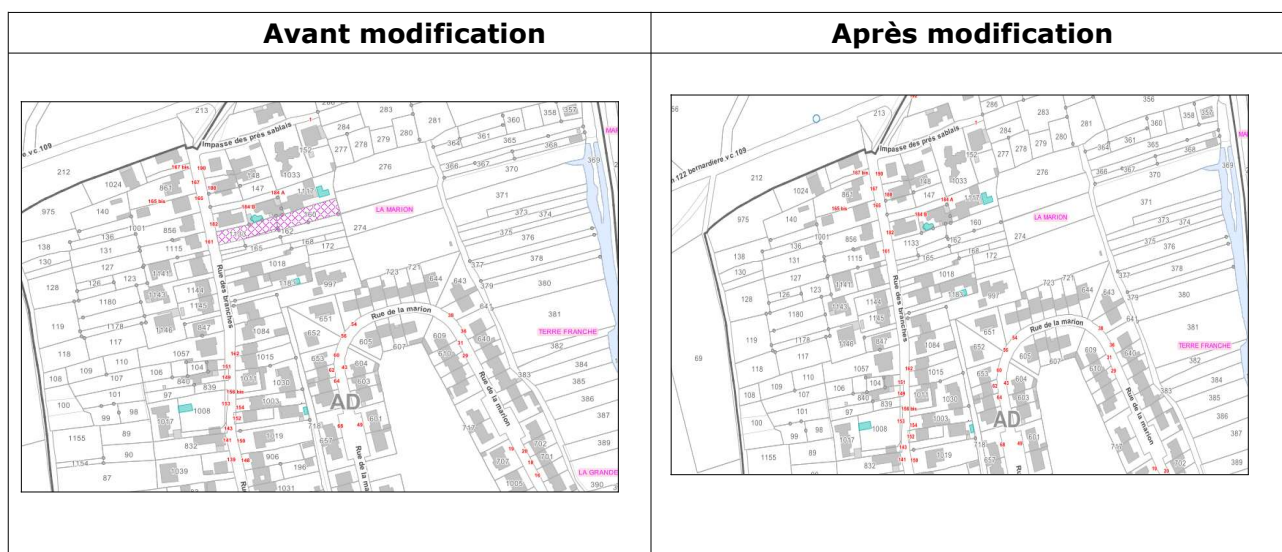
Compte tenu de son contexte urbain, la présente modification n'a pas non plus d'incidence sur les corridors écologiques, ni sur les zones humides ou les boisements remarquables.

V LES PIÈCES MODIFIÉES DU PLU DANS LA MODIFICATION N° 3 DU PLU DES SABLES D'OLONNE

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

1 Zonage

1.1 Suppression de l'emplacement réservé n° 7



1.2 Suppression du document graphique intitulé « secteurs de mixité sociale »

2 Règlement écrit

Dispositions générales – Article 4 – Informations figurant aux documents graphiques du PLU

Les secteurs de mixité sociale

Avant modification	Après modification
<p>Les secteurs de mixité sociale L'article L.123-1-5-II-4) du code de l'urbanisme précise que le règlement peut « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.</p> <p>Les documents graphiques délimitent deux types de secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les secteurs de mixité sociale non renforcée : il s'agit de l'ensemble de zones U à l'exception des secteurs UAF et UBI - les secteurs de mixité sociale renforcée : il s'agit de l'ensemble de zones 1AU et des secteurs de renouvellement urbain significatif. 	<p>Les secteurs de mixité sociale L'article L.123-1-5-II-4) du code de l'urbanisme précise que le règlement peut « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.</p> <p>Les documents graphiques délimitent deux types de secteurs :</p> <p>— les secteurs de mixité sociale non renforcée : il s'agit de l'ensemble de zones U à l'exception des secteurs UAF et UBI</p> <p>— les secteurs de mixité sociale renforcée : il s'agit de l'ensemble de zones 1AU et des secteurs de renouvellement urbain significatif.</p> <p>Ces règles s'appliquent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans les zones urbaines UA, UB, UC - Dans les zones 1AU

Dispositions générales - Article 5 « Bande des 15 mètres »

Avant modification	Après modification
<p>La bande des 15 mètres se mesure de manière parallèle à l'alignement du terrain par rapport au domaine public. Le règlement peut prévoir que cette bande soit augmentée du retrait de la construction. Dans ce cas, c'est le point de la construction le plus proche de l'alignement qui est pris pour référence. Le retrait de la construction pris en compte sera au maximum de 5 mètres.</p>	<p>La bande des 15 mètres se mesure de manière parallèle à l'alignement du terrain par rapport au domaine public ou par rapport au domaine privé si celui-ci est circulaire. Le règlement peut prévoir que cette bande soit augmentée du retrait de la construction. Dans ce cas, c'est le point de la construction le plus proche de l'alignement qui est pris pour référence. Le retrait de la construction pris en compte sera au maximum de 5 mètres.</p>

Dispositions générales - Article 5 « Combles »

Avant modification	Après modification
<p>Il s'agit de la superstructure d'un bâtiment qui comprend la charpente et la couverture . Ils ne doivent pas constituer un niveau de façade supplémentaire, ni en donner l'apparence. Ils peuvent être aménagés sur un seul niveau en pièces habitables dépendantes du niveau</p>	<p>Il s'agit de la superstructure d'un bâtiment qui comprend la charpente et la couverture . Ils ne doivent pas constituer un niveau de façade supplémentaire, ni en donner l'apparence. Ils peuvent être aménagés sur un seul niveau en pièces habitables dépendantes du niveau</p>

inférieur et non en logement indépendant. Le volume des combles et la surface de plancher sous combles doivent être significativement inférieurs par rapport au dernier niveau de la façade. Le volume doit présenter un retrait significatif par rapport à chaque façade et les cas échéant les pignons.	inférieur et non en logement indépendant. Le volume des combles et la surface de plancher sous combles doivent être significativement inférieurs (70%) par rapport au dernier niveau de la façade. Le volume doit présenter un retrait significatif par rapport à chaque façade et les cas échéant les pignons.
---	---

Dispositions générales - Article 5 « Voie »

Avant modification	Après modification
Une voie est un espace qui dessert plus d'un logement et/ou plus d'un bâtiment d'activités et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée et, le cas échéant, les trottoirs, les aménagements cyclables et paysagers. Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.	Une voie est un espace qui dessert plus d'un logement et/ou plus d'un bâtiment d'activités et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée et, le cas échéant, les trottoirs, les stationnements , les aménagements cyclables et paysagers. Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

Dispositions générales - Article 6 – Adaptations mineures

Avant modification	Après modification
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. Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.	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 L.152-3 du code de l'urbanisme, à savoir :- la nature du sol, - la configuration des terrains,- la caractère des constructions avoisinantes. Seules les dérogations prévues aux articles L.152-4 à L.152-6-4 du code de l'urbanisme. Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

Zones UA – UB – UC – 1AU - Article 2.2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Avant modification	Après modification
---------------------------	---------------------------

<p>Au titre de l'article L.123-1-5.II.4° du Code de l'Urbanisme :</p> <p>- Pour les secteurs identifiés de manière spécifique sur les documents graphiques en tant que secteurs de mixité sociale non renforcée, toute opération supérieure à 15 logements (collectifs ou individuels) comportera au minimum 20% de logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'État de type PLS, PLAII, PLUS ou dispositif équivalent à intervenir.</p> <p>- pour les secteurs identifiés de manière spécifique sur les documents graphiques en tant que secteurs de mixité sociale renforcée, les opérations de plus de 10 logements (collectifs ou individuels) comporteront au minimum 20% de logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'État de type PLS, PLAII, PLUS ou dispositif équivalent à intervenir.</p>	<p><u>Dans les secteurs U et 1AU</u></p> <p>□ 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</p> <p>□ Pour les opérations de 6 à 8 logements, obligation de réaliser à minima 2 logements en locatif social ou en accession sociale de type BRS</p> <p>-</p> <p>□ 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • à minima 70% seront à usage de logements locatif social de type PLUS ou PLAII, • au maximum 30% à usage de logement locatif social de type PLS ou de logement en accession abordable de type BRS. <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>
--	---

Zone UA – Article 10 - Hauteur maximale des constructions

Avant modification	Après modification
<p>Pour les équipements d'intérêt collectif à usage scolaire, universitaire, hospitalier, sanitaire, sportif ou d'infrastructure, la hauteur maximale autorisée est de 15 mètres (R+4) .</p>	<p>Pour les équipements d'intérêt collectif à usage scolaire, universitaire, hospitalier, sanitaire, sportif, culturel ou d'infrastructure, la hauteur maximale autorisée est de 15 mètres (R+4) .</p>

Zone UP – Article 2 - Occupation et d'utilisation du sol soumises à conditions particulières

Avant modification	Après modification
<p>2.1 Les éoliennes sous réserve de s'intégrer dans l'environnement architectural et urbain et de ne pas générer de nuisances sonores</p>	<p>2.1 Les éoliennes sous réserve de s'intégrer dans l'environnement architectural et urbain et de ne pas générer de nuisances sonores</p>

<p>incompatibles avec la vocation de la zone.</p> <p>2.2 Les logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone</p> <p>2.3 Les constructions, extensions et installations techniques nécessaires aux équipements et services publics d'intérêt collectif.</p> <p>2.4 Afin de prendre en compte les risques de submersion marine et d'inondation terrestre, dans les secteurs repérés au plan de zonage, les constructions pourront être soumises à des prescriptions particulières.</p>	<p>incompatibles avec la vocation de la zone.</p> <p>2.2 Les logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone</p> <p>2.3 Les constructions, extensions et installations techniques nécessaires aux équipements et services publics d'intérêt collectif.</p> <p>2.4 Les constructions, installations, aménagements, qui par leur destination, sont nécessaires au fonctionnement des équipements avec les activités portuaires ou maritimes.</p> <p>2. 5 Afin de prendre en compte les risques de submersion marine et d'inondation terrestre, dans les secteurs repérés au plan de zonage, les constructions pourront être soumises à des prescriptions particulières.</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 :

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

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