



Le Perrier | Pour l'habitat d'urgence | Au Plan d'urbanisme des Sables d'Olonne | **Approbation le 12 décembre 2019**

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation de la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme du Conseil Municipal en date du 12 décembre 2019

Madame le Maire
Rosiane GODEFROX

SOUS-PRÉFECTURE
DES SABLES D'OLONNE
le 17 DEC. 2019
LE MAIRE
GOURNIER ARRIVE



scé
ateliers **UP+**

Sommaire

1	Préambule	5
2	Contexte et objet de la modification	6
3	Traduction dans le PLU : les éléments à modifier	9
A	Extrait du zonage avant approbation	9
B	Extrait du zonage avant approbation	9
C	Extrait du rapport de présentation avant approbation (p.171)	10
D	Extrait du rapport de présentation après approbation	10
4	Les modifications apportées au dossier suite à la mise à disposition du public	11

1 | Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune du Perrier, a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 6 juin 2017. Il a fait l'objet d'une 1^{ère} modification simplifiée approuvée le 11 octobre 2018.

La commune a fait réaliser en 2018 une étude de faisabilité en vue de réaliser des projets de renouvellement urbain en cœur de bourg. Trois ilots avaient été identifiés : ilot Grand Rue, ilot Minoterie, ilot Lugny. La collectivité avec le soutien de l'EPF a initié des acquisitions sur des parcelles composant l'ilot Grand Rue. C'est sur cet ilot que la commune souhaite mettre en œuvre à court terme un projet de réaménagement qui nécessite une modification du PLU.

Au regard des différents points envisagés, la présente modification du PLU du Perrier respecte les dispositions des articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme (CU). En effet, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le PLU peut faire l'objet d'une modification simplifiée pour :

- la rectification d'une erreur matérielle
- la majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme
- les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification classique c'est-à-dire celles qui n'ont pas pour effet de :
 - o majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
 - o diminuer ces possibilités de construire
 - o réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
 - o d'appliquer l'article L.131-9 du CU relatif au PLU tenant lieu de PLH.

La procédure engagée a pour objet de modifier le règlement sans que ces changements n'entraînent une diminution des possibilités de construire et une majoration des possibilités à construire dans la limite définie par l'article L.151-28. La procédure de modification simplifiée telle que prévue par les articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme a donc été retenue. Ce dossier présente la deuxième modification simplifiée du PLU du Perrier visant à permettre la mise en œuvre de l'opération de réaménagement sur l'ilot Grande Rue.

En outre, il est à noter que la présente modification simplifiée n'entre pas dans le champ de la procédure de révision simplifiée, régit par l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, puisqu'elle :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Programmation (PADD)
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

- ne réduit pas 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
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf 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.

La présente procédure de modification simplifiée a été engagée par la commune par arrêté en date du 1^{er} aout 2019.

Conformément à l'article L.153-47 du CU, la délibération du 12 septembre 2019 fixe les modalités de mise à disposition du dossier. Ainsi, après avoir été notifié aux personnes publiques associées (PPA), le dossier (contenant les avis éventuels des personnes publiques associées) sera :

- mis à disposition du public pendant un mois à la Mairie du Perrier aux heures d'ouverture habituelles ;
- accompagné d'un registre en Mairie du Perrier permettant au public de formuler ses observations ;
- mis en ligne sur le site internet de la Mairie du Perrier (www.leperrier.fr).

Le dossier de modification simplifiée comprend donc :

- + Un rapport de présentation justifiant les modifications citées en objet et présentant pour chaque objet les modifications réalisées sur les pièces du PLU, complété par l'exposé des motifs des changements apportés. Dans le cas présent seul le règlement graphique du PLU est concerné.

Nota : si un site Natura 2000 est présent sur la commune, les évolutions envisagées dans le cadre de la modification simplifiée, portant uniquement sur des ajustements réglementaires, ne sont pas de nature à affecter ce site, la procédure n'est donc à soumise à évaluation environnementale que ce soit de manière systématique ou au cas par cas.

2 | Contexte et objet de la modification simplifiée

Le projet « renouvellement urbain » porté par la commune du Perrier constitue un enjeu majeur pour la commune en vue de constituer une centralité mixte, organisant ses commerces, ses services, ses logements et ses équipements autour d'une structure d'espaces publics apaisés et qualitatifs. Ainsi, la commune, en lien avec l'établissement Public Foncier de Vendée (EPF), a fait réaliser une étude de faisabilité sur trois secteurs du centre-bourg : ilot Grand Rue, ilot Minoterie, ilot Lugny. Après réflexion, la commune met la priorité sur le réaménagement de l'ilot Grande Rue, qui est situé en plein de cœur de bourg :



L'objectif recherché par la collectivité est de produire une opération de logements à destination de seniors autonomes qui pourront bénéficier de la proximité de l'EHPAD et des services offerts. La collectivité profite du réaménagement de l'ilot pour désenclaver l'EHPAD (qui n'est accessible à ce jour que par l'impasse de la Cap'line) par la création d'une voie pompiers.

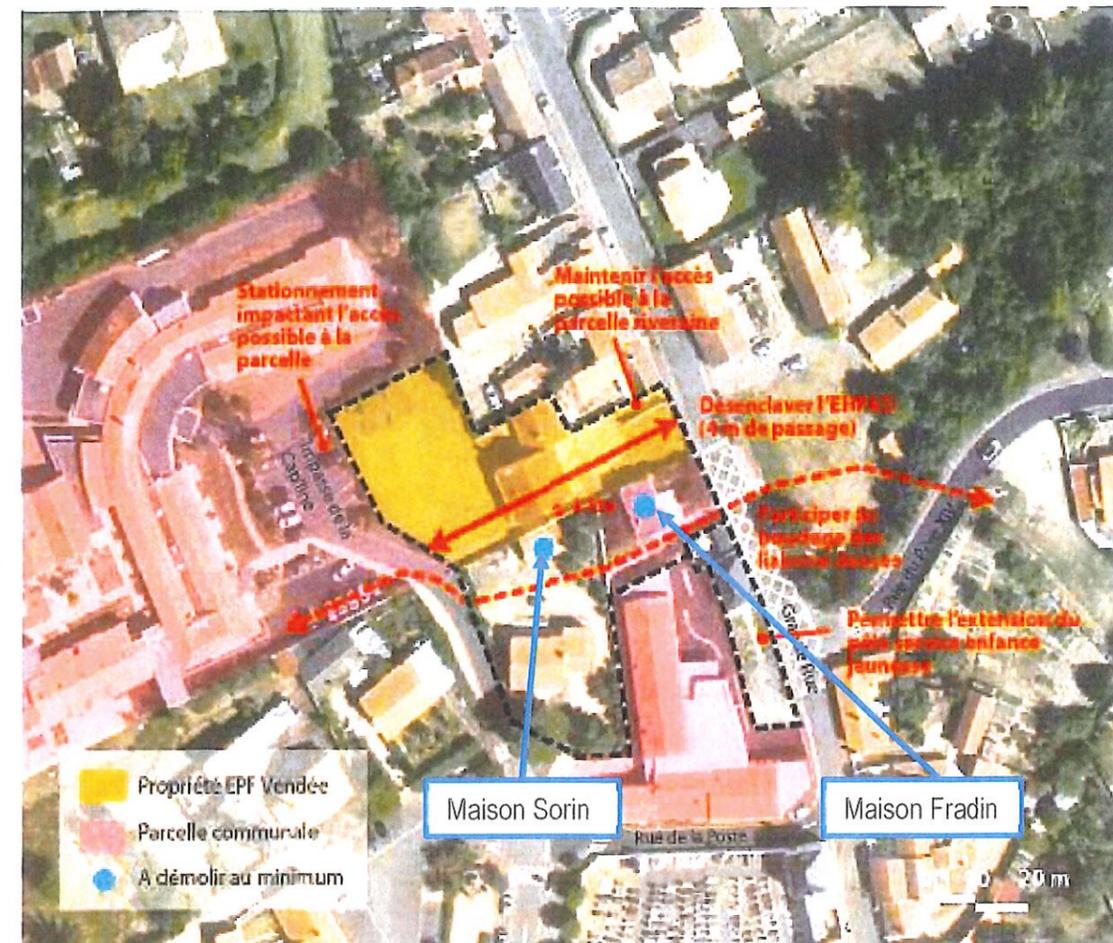
Ce projet permet d'initier le renouvellement urbain d'anciens logements, le renforcement des équipements de centralité, la densification et le développement d'une offre de logements spécifiques et l'organisation de nouvelles accroches avec les équipements et lieux de vie existants ou à créer, en cohérence avec les objectifs attendus pour le centre-bourg.

Le diagnostic établi par *Sixième Rue* et *ECR environnement* a mis en avant les éléments suivants :

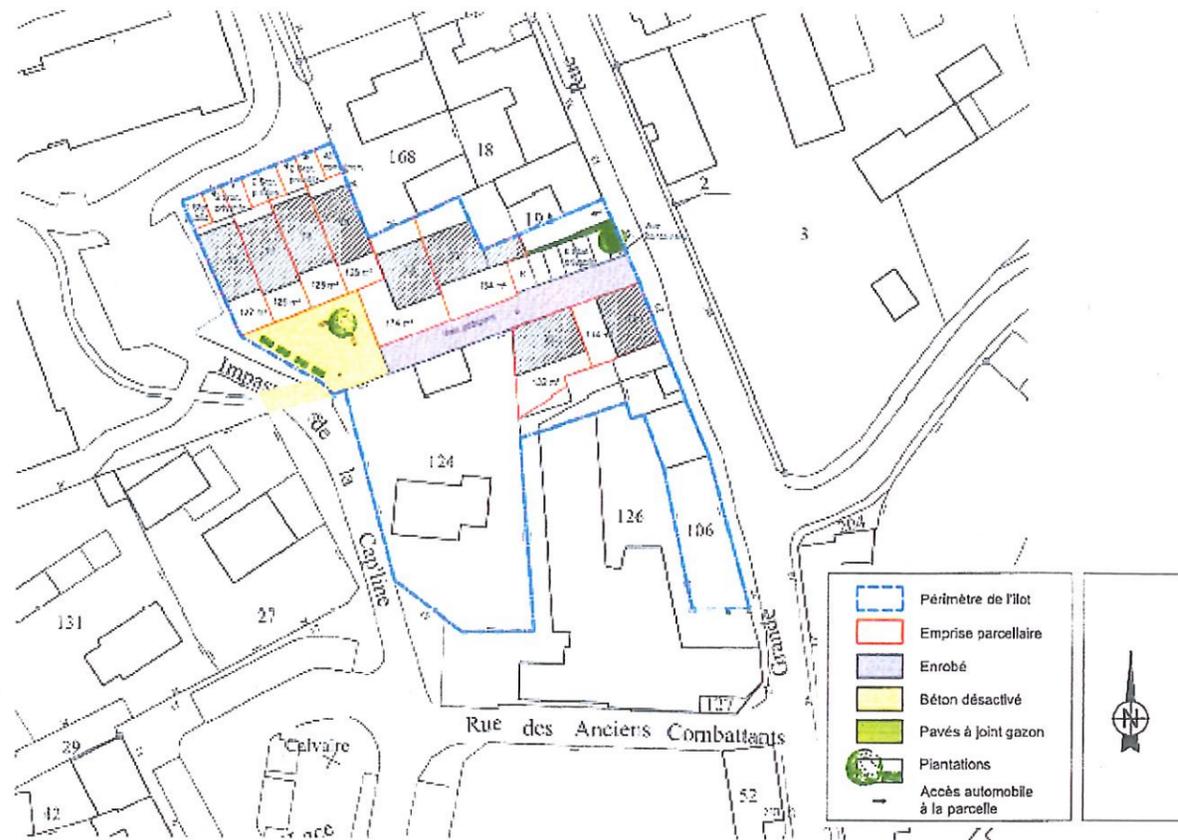
L'ilot d'une surface de 3 136 m², présente l'avantage :

- d'être situé à proximité de l'EHPAD La Cap'line, des commerces et services du centre-bourg (fortement concentrés sur la Grande Rue)
- d'avoir des accès possibles sur plusieurs côtés
- d'un foncier acquis par la collectivité ou l'EPF pour plus de la moitié de l'ilot.

En revanche, la « maison Sorin » représente une emprise importante et les accès à l'EHPAD et les stationnements liés contraignent fortement le projet. Des démolitions (« maison Sorin » et « maison Fradin ») sont donc à prévoir notamment pour permettre la création de la voie pompiers.



Extrait du diagnostic de l'étude de faisabilité – Sixième rue ECR Environnement – avril 2016



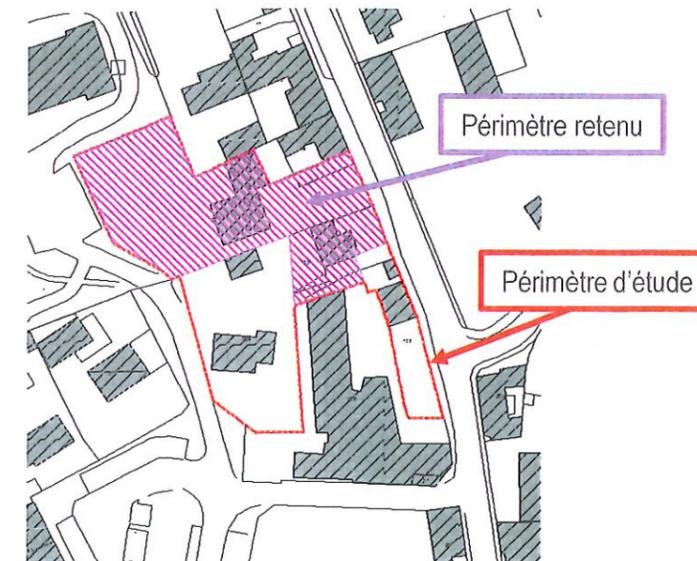
Scénario de synthèse de l'étude de faisabilité – Sixième rue, ECR Environnement – Janvier 2019



Volumétrie du scénario de synthèse de l'étude de faisabilité (Vue depuis l'impasse de la Cap'line) – Sixième rue, ECR Environnement – Janvier 2019

Le scénario d'aménagement (ci-dessus) esquissé à l'issue du diagnostic, sera retravaillé par la commune en lien avec l'opérateur qui sera retenu pour la mise en œuvre du projet.

La commune a d'ores et déjà réduit le périmètre d'intervention, en se focalisant sur les propriétés déjà acquises par la commune ou par l'EPF (sous convention pendant 5 ans). Le schéma ci-dessous permet de comparer le périmètre d'étude (en rouge – 3 136 m²) avec celui finalement retenu pour la prochaine opération de renouvellement (hachures violettes – 1 809 m²).



La typologie des logements reste à affiner car la volonté communale est de créer une offre spécifique pour les seniors autonomes. Ainsi vraisemblablement, il s'agira de construire des T1 et T1 bis, petits logements de plain-pied avec une terrasse, permettant le maintien à domicile le plus longtemps possible. Le nombre de stationnement sera également revu à la baisse. En revanche, la création de la voie pompiers est un prérequis immuable dans le futur scénario.

Ce projet est compatible avec la vocation de l'emplacement réservé n°1 « extension et désenclavement du pôle seniors » inscrit au règlement graphique du PLU. Le rapport de présentation du PLU soulignait la nécessité pour la commune de faire évoluer certains équipements (jeunesse et petite enfance, équipement pour les seniors et équipement sportif, ...) afin de répondre à ses objectifs de croissance démographique. En effet, ce type de logements à destination des seniors répond à une demande des populations autonomes qui souhaitent se rapprocher des commodités du centre-bourg.

Au regard des réflexions, il est nécessaire d'ajuster le règlement du PLU pour permettre la réalisation du projet prévus en compatibilité avec le PADD.

La présente modification simplifiée prévoit en conséquence d'ajuster le zonage pour intégrer la totalité de l'emprise du projet dans la zone UA (réduction de la zone UB et UE). Le zonage UA est en effet plus adapté au projet qui constitue majoritairement en la création de petits logements à destination d'un public spécifique qu'un équipement à proprement parlé.

Analyse comparée du règlement écrit des zones UA, UB et UE :

	Zone UA	Zone UB	Zone UE	Impact du passage de la zone UB ou UE vers la zone UA
Hauteur maximum	Rue G. de Gaulle : R+1+C ou R+2 Hauteur maxi : 10m à l'égout Autres secteurs : R+1+C Hauteur maxi : 7m à l'égout	R+1+C Hauteur maxi : 7m à l'égout	Non Réglementé	Sans impact : la zone d'étude n'étant pas située sur la rue du G. de Gaulle
Emprise au sol des constructions	Non Réglementé	70% maxi de l'unité foncière	90% maxi de l'unité foncière	- 828m ² passage de 70% à 100% - 336 m ² passage de 90% à 100% = un potentiel majoré de 282 m ² d'emprise au sol
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Au moins 50% de la façade des constructions implantées à l'alignement ou en retrait d'une bande de 3m d'épaisseur. Implantation différente admise dans le cas d'une opération d'ensemble	Recul minimal de 3m en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées	Non Réglementé	Possibilité de prévoir une opération d'ensemble
Implantation par rapport aux limites séparatives	Non Réglementé	Non Réglementé	Non Réglementé	Sans impact
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non Réglementé	Non Réglementé	Non Réglementé	Sans impact
Clôtures implantées en bordure de voie	Mur bahut en pierre ou enduit des 2 côtés Hauteur maxi : 1,20m + haie éventuelle	Mur bahut en pierre ou enduit des 2 côtés Hauteur maxi : 1,20m + dispositif ajouré et/ou haie éventuelle 2m maxi	Mur bahut en pierre ou enduit des 2 côtés Hauteur maxi : 1,20m + dispositif ajouré et/ou haie éventuelle 2m maxi	Sans impact

Stationnement automobile	1 place par logement	2 places par lgt Aire de stationnement en commun pour les visiteurs dans le cas d'opération d'ensemble	Non Réglementé	Moins de stationnement à prévoir, donc moindre consommation d'espace
voies	<u>Hors stationnement et circulations douces :</u> - pour les voies nouvelles : o 5m pour les voies à double sens o 3,5m pour les voies à sens unique - pour les voies existantes : o 4m pour les voies à double sens o 3m pour les voies à sens unique	<u>Hors stationnement et circulations douces :</u> - pour les voies nouvelles : o 5m pour les voies à double sens o 3,5m pour les voies à sens unique - pour les voies existantes : o 4m pour les voies à double sens o 3m pour les voies à sens unique	<u>Hors stationnement et circulations douces :</u> - pour les voies nouvelles : o 5m pour les voies à double sens o 3,5m pour les voies à sens unique - pour les voies existantes : o 4m pour les voies à double sens o 3m pour les voies à sens unique	Sans impact

En conclusion, le transfert de 828 m² de la zone UB vers la zone UA et de 336 m² ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construire résultant de l'application de l'ensemble des règles.

3 | Traduction dans le PLU : les éléments à modifier

La modification simplifiée impacte le règlement graphique du PLU :

- la zone UA est augmentée de 1 164 m²,
- au détriment de la zone UB qui est réduite de 828 m²
- et de la zone UE qui est réduite de 336 m²

Les évolutions sont illustrées dans les extraits ci-après.

A | Extrait du zonage avant approbation



B | Extrait du zonage après approbation



Le tableau des surfaces figurant à la page du rapport de présentation est lui aussi de fait impacté.

C | Extrait du rapport de présentation avant approbation (p.171)

*Tableau de surface des zones*

Les surfaces pour le PLU ont été calculées avec l'outil ARGIS. Elles peuvent ainsi différer de celles portées au document antérieur.

Nom de zones	Surface des zones du PLU 2005	Nom de zones	Surface des zones du PLU Approbation du 06 juin 2017
Zone U		Zone U	
Uc	5,46	UA	5,27
UP	37,72	UB	49,61
Upa	23,55	UBa	11,48
-	-	UBi	1,38
-	-	UC	1,89
UE	3,26	UE	5,64
UA	13,50	UZ	15,76
UAL	4,83	-	-
Sous total	88,32	Sous total	91,03
Zone AU		Zone AU	
1AUg	2,57	1AU	3,58
1AUp	17,21	-	-
1AUpa	7,52	-	-
2AU	12,39	2AU	2,89
2AUa	7,84	-	-
Sous total	47,53	Sous total	6,46
Zone A		Zone A	
A	251,08	A	80,26
-	-	Ai	135,43
Sous total	251,08	Sous total	215,69
Zone N		Zone N	
N	630,01	N	1396,93
NA	2089,20	-	-
NAn	4,29	NAn	4,29
NAv	2,94	-	-
NC	9,02	NC	4,86
-	-	NCi	0,55
NEp	7,26	NEp	2,82
NH	152,06	-	-
Nha	11,03	-	-
NHr	2,81	-	-
-	-	Ni	1576,67
NL	7,09	NL	3,33
Sous total	2915,71	Sous total	2989,45
TOTAL	3302,64		3302,63

D | Extrait du rapport de présentation après approbation

*Tableau de surface des zones*

Les surfaces pour le PLU ont été calculées avec l'outil ARGIS. Elles peuvent ainsi différer de celles portées au document antérieur.

Nom de zones	Surface des zones du PLU 2005	Nom de zones	Surface des zones du PLU Approbation du 06 juin 2017	Nom de zones	Surface des zones du PLU Modification simplifié n°2 juin 2019
Zone U		Zone U		Zone U	
Uc	5,46	UA	5,27	UA	5,38
UP	37,72	UB	49,61	UB	49,53
Upa	23,55	UBa	11,48	UBa	11,48
-	-	UBi	1,38	UBi	1,38
-	-	UC	1,89	UC	1,89
UE	3,26	UE	5,64	UE	5,60
UA	13,50	UZ	15,76	UZ	15,76
UAL	4,83	-	-	-	-
Sous total	88,32	Sous total	91,03	Sous total	91,03
Zone AU		Zone AU		Zone AU	
1AUg	2,57	1AU	3,58	1AU	3,58
1AUp	17,21	-	-	-	-
1AUpa	7,52	-	-	-	-
2AU	12,39	2AU	2,89	2AU	2,89
2AUa	7,84	-	-	-	-
Sous total	47,53	Sous total	6,46	Sous total	6,46
Zone A		Zone A		Zone A	
A	251,08	A	80,26	A	80,26
-	-	Ai	135,43	Ai	135,43
Sous total	251,08	Sous total	215,69	Sous total	215,69
Zone N		Zone N		Zone N	
N	630,01	N	1396,93	N	1396,93
NA	2089,20	-	-	-	-
NAn	4,29	NAn	4,29	NAn	4,29
NAv	2,94	-	-	-	-
NC	9,02	NC	4,86	NC	4,86
-	-	NCi	0,55	NCi	0,55
NEp	7,26	NEp	2,82	NEp	2,82
NH	152,06	-	-	-	-
Nha	11,03	-	-	-	-
NHr	2,81	-	-	-	-
-	-	Ni	1576,67	Ni	1576,67
NL	7,09	NL	3,33	NL	3,33
Sous total	2915,71	Sous total	2989,45	Sous total	2989,45
TOTAL	3302,64		3302,63		3302,63

4 | Les modifications apportées au dossier suite à la mise à disposition

La modification simplifiée n°2 du Le Plan Local d'Urbanisme de la commune du Perrier, a été notifiée aux Personnes Publiques Associées en date du 6 aout 2019.

La commune a reçu les avis des organismes suivants :

- Département de la Vendée le 12 septembre 2019
- Région des Pays de la Loire le 14 septembre 2019
- La mairie de Salertaine le 12 septembre 2019
- La mairie de Saint-Hilaire de Riez le 18 septembre 2019

Aucun de ces avis (qui figurent en pièce 2 du présent dossier d'approbation) ne comportent d'observations particulières.

Aucun administré n'a formulé d'avis sur le registre en mairie ou sur le site internet pendant la période de mise à disposition du public.

Ainsi, la commune n'a procédé à aucune modification sur le dossier en vue de son approbation.