



# Modification simplifiée n°5 du PLU

Commune de Pénestin

Notice explicative

## 1 Rappel du contexte

Le Conseil Municipal de PENESTIN a décidé une nouvelle élaboration de son PLU, lequel a fait l'objet d'une approbation par délibération en date du 11 octobre 2010. Une modification de ce PLU a été approuvée le 7 mai 2012 puis le 21 novembre 2014, le 29 juin 2015 et enfin le 18 janvier 2016.

Par ailleurs, le SCOT de CAP ATLANTIQUE approuvé le 29 mars 2018, permet la ventilation de la création des 20% de logements sociaux pour les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, lotissement, permis groupés ou permis valant division.

Ainsi, il convient d'intégrer cette possibilité de ventilation de création des logements sociaux dans le règlement écrit du PLU de la commune afin d'optimiser la mise en œuvre de ces logements.

## 2 Fondements juridiques de la modification simplifiée

Instaurée par la loi du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de constructions et d'investissement publics et privés, la procédure de modification simplifiée a notamment pour objet la rectification d'erreurs matérielles et d'éléments mineurs.

Codifiée aux articles L153-45 à L153-48, du Code de l'Urbanisme, son champ d'application est détaillé aux articles L153-45 et L153-41. Cette procédure simplifiée peut être mise en place dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de modification n'a pas pour effet :
  - o 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,
  - o Soit de diminuer ces possibilités de construire,
  - o Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- Dans le cas de majorations des possibilités de construire prévues par le code de l'urbanisme,
- Lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

L'initiative d'une telle procédure appartient au maire, la modification étant adoptée par délibération motivée du Conseil municipal.

Au préalable, il est nécessaire d'apporter une information au public sur le projet de modification et sur l'exposé de ses motifs, de façon à ce qu'il puisse formuler des observations, lesquelles pourront être recueillies sur un registre à disposition en mairie conformément à l'article L153-47 du code de l'urbanisme.

Un avis prévoyant une mise à disposition de l'ensemble de ces pièces sera publié, conformément aux dispositions de l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme.

La mise à disposition devra durer un mois avant la convocation de l'assemblée délibérante.

La délibération approuvant la modification simplifiée du PLU devient exécutoire après accomplissement des mesures de publicité et d'informations prévues à l'article L153-47 du code de l'urbanisme.

## 3 Identification des dispositions à modifier

La modification à apporter au PLU consiste à intégrer dans le règlement écrit une disposition inscrite au SCOT de CAP ATLANTIQUE permettant une ventilation des 20% de logements sociaux pour les opérations d'aménagement et de constructions réalisées sous forme de ZAC, lotissement, permis groupés ou permis valant division.

Ainsi, dans le document d'orientation et d'objectifs du SCOT approuvé le 29 mars 2018, il est inscrit :

A cette fin, et plus précisément, les collectivités ont une obligation de résultat au regard des objectifs ci avant, et mettent notamment en œuvre les dispositions suivantes pour y parvenir :

- dans les communes soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU (intégrant la prise en compte de la loi DALO) ;
  - les opérations d'aménagement et de constructions réalisées sous forme de ZAC, lotissement, et permis groupés ou permis valant division, comporteront 30 % de logement social minimum ;
- dans les communes non soumises aux dispositions de la loi SRU (intégrant la prise en compte de la loi DALO) ;
  - les opérations d'aménagement et de constructions réalisées sous forme de ZAC, lotissement, et permis groupés ou permis valant division, comporteront 20 % de logement social minimum.
- Des programmes supplémentaires à vocation locative sociale devront être mis en œuvre dans le cadre notamment d'une politique foncière (recherche des opportunités de mutation et de renouvellement urbain) afin de favoriser le rattrapage et la mise en œuvre du PLH :
  - Soit dans le cadre du PLU en identifiant des parcelles associées à des secteurs de servitude ou de mixité renforcée,
  - Soit dans le cadre des actions foncières directes des collectivités (acquisitions amiables, DPU, DUP, etc.) ou indirectes (fiscalité, etc.).

Dans le cadre d'une mise en œuvre en compatibilité, une mutualisation pourra être étudiée au cas par cas dans le cadre d'opérations se réalisant dans le même temps.

Enfin, les logements à loyer modéré seront implantés préférentiellement en lien avec les centralités.

Les documents d'urbanisme éviteront :

- la concentration du logement social sur des secteurs ne permettant pas de mixité et,
- les implantations significatives dans des secteurs mal desservis, isolés des services, ou soumis à des nuisances.

*Extrait du D.O.O. du SCOT de Cap Atlantique p.61*

La mise en œuvre de cette modification simplifiée permettrait d'inscrire dans le règlement, pour les zones urbaines et à urbaniser, qu'une ventilation de l'objectif (de 20% de logements sociaux) est permise entre plusieurs opérations. Ces opérations devant se réaliser dans le même temps, à condition que l'objectif global de 20% soit respecté.

En conséquence, cette possibilité de ventilation des logements sociaux entre deux opérations concomitantes n'a pas pour effet de majorer ou de minorer les possibilités de construction dans une zone et rentre bien dans le champ d'application ouvert par la procédure de modification simplifiée du PLU.

#### **4 Mise en œuvre de la modification simplifiée pour le cas visé**

La modification explicitée au paragraphe 3 a une vocation de ventilation de la part de 20% de logement sociaux demandée pour les opérations d'aménagement et de constructions réalisées sous forme de ZAC, lotissement, permis groupés ou permis valant division.

Ainsi, la modification consiste uniquement à intégrer dans le règlement des zones Ua, Ub et 1AU à l'article 2 le paragraphe suivant :

*En secteur Ua (ou Ub ou 1AU), toutes les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, lotissement, permis groupés ou permis valant division permettant la réalisation de plus de 5 habitations individuelles devront comporter un minimum de 20% de logement locatif social.*

*Pour l'application de cette règle, une ventilation de l'objectif est permise entre plusieurs opérations dans le cadre d'opérations se réalisant dans le même temps, à condition que l'objectif global de 20% soit respecté.*

Par ailleurs, suite à l'application de cette règle de 20% de logements sociaux minimum s'appliquant sur toute les opérations créant plus de 5 habitations individuelles, il est également proposé de retirer des orientations d'aménagement toute mention de programmation différente et minorant ces 20%. Cette modification des orientations d'aménagements est une conséquence de l'intégration du paragraphe à l'article 2 du règlement écrit et n'a d'autre but que d'harmoniser et de rendre cohérent l'ensemble des documents entre eux.

En conséquence, les modifications apportées au règlement écrit et aux orientations d'aménagement ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD du PLU, elles n'augmentent ou ne diminuent pas les possibilités de constructions, n'impactent pas les espaces agricoles ou naturels du PLU et ne comportent pas de graves risques de nuisance.

En conséquence, cette modification peut être utilisée au travers d'une procédure de modification simplifiée telle que définie par le code de l'urbanisme au paragraphe 2.