

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

1-Rapport de présentation



RÉVISION N° 1 - RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU

Approuvée par délibération du conseil municipal du 11 décembre 2017

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1

Approuvée par délibération du conseil municipal du ...

MODIFICATION N° 1

Engagement de la procédure par délibération du conseil métropolitain du 18/05/2018

Approuvée par délibération du conseil municipal du ...

REVISION ALLÉGÉE N° 1

Prescrite par délibération du conseil métropolitain du 18/05/2018

Arrêtée par délibération du conseil métropolitain du ...

Approuvée par délibération du conseil métropolitain du ...

REVISION ALLÉGÉE N° 2

Prescrite par délibération du conseil métropolitain du 13/12/2018

Arrêtée par délibération du conseil métropolitain du ...

Approuvée par délibération du conseil métropolitain du ...

Sommaire

1. Contexte de la modification simplifiée du PLU	3
2. Cadre juridique de la procédure de modification simplifiée.....	4
3. Objet et justification de la modification simplifiée n°1 du PLU.....	5
3.1. Secteur ZAC de l'Héritière : Modification du règlement écrit du PLU de la zone AU1H	5
3.1.1. Rectification des règles concernant l'application de la servitude de mixité sociale et la division de terrain, article 2 de la zone AU1H.....	5
3.1.2. Modification de la règle concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, article 8 de la zone AU1H.....	6
3.1.3. Mise en cohérence de la règle concernant les hauteurs des constructions avec la topographie du site, article 10 de la zone AU1H.....	6
3.1.4. Ajout d'une règle de stationnement au règlement de la zone AU1Hb3, article 12 de la zone AU1H	6
3.1.5. Mise en cohérence du tracé d'un emplacement réservé avec la topographie	7
3.2. Secteur de Vignes Longues : rectification d'une erreur matérielle sur le règlement graphique du PLU	8
Mise en cohérence du secteur AU1 – MS14 avec l'OAP de Vignes Longues	8
4. Impact de la modification simplifiée n°1 sur le PLU	9
4.1. Secteur ZAC de l'Héritière : Évolution du règlement écrit du PLU de la zone AU1h.....	9
4.1.1. Rectification des règles concernant l'application de la servitude de mixité sociale et la division de terrain, article 2 de la zone AU1H.....	9
4.1.2. Modification de la règle concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, article 8 de la zone AU1H.....	10
4.1.3. Mise en cohérence de la règle concernant les hauteurs des constructions avec la topographie du site, article 10 de la zone AU1H.....	10
4.1.4. Ajout d'une règle de stationnement au règlement de la zone AU1Hb3.....	11
4.1.5. Rectification du tracé de l'emplacement réservé V46.....	12
4.2. Secteur de Vignes Longues : Évolution du règlement graphique du PLU	13
Prise en compte les parcelles AK 35 et AK 119 dans le secteur de mixité sociale.....	13

1. Contexte de la modification simplifiée du PLU



La commune de Ventabren, est située dans les Bouches-du-Rhône, à proximité directe de la commune d'Aix-en-Provence.

Elle a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 11 décembre 2017, dans lequel ont été définis plusieurs secteurs de projets d'importance pour la commune.

La présente modification se concentre sur deux de ces secteurs :

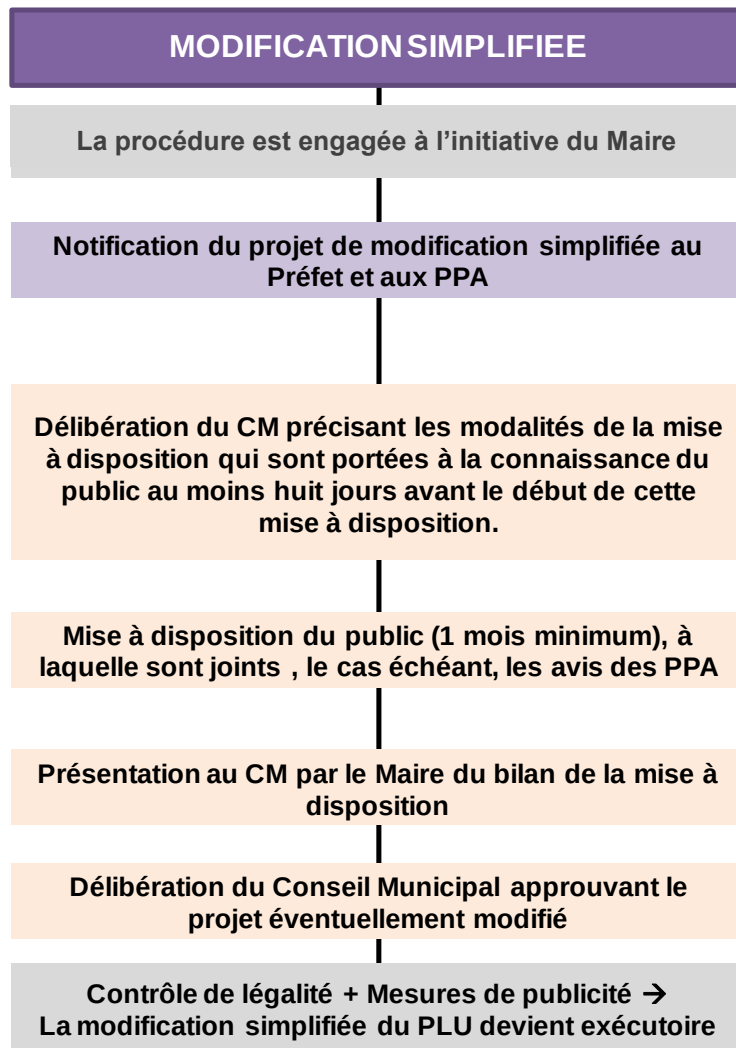
- La ZAC de l'Héritière, dont la partie opérationnelle se situe dans la zone AU1H du PLU, qui fait l'objet d'une OAP de secteur. Elle constitue le principal projet de la ville, dont elle forme l'une des entrées. Elle est nécessaire en termes de cohérence urbaine, créant un lien entre les secteurs de l'Intermarché et le quartier pavillonnaire au nord de la ville et de réponse aux besoins en logements de la ville.

Ce projet devra garantir et améliorer la qualité du cadre de vie, et prendre en compte les difficultés quotidiennes que rencontrent les Ventabrennais. L'aménagement du quartier devra offrir une gamme diversifiée de logements, réaliser des services de proximité et développer des équipements publics, avec pour ambition de créer une nouvelle centralité dans la ville.

- Le secteur des Vignes Longues, situé dans la zone AU1- MS14, qui fait l'objet d'une OAP de secteur, avec pour objectif de décroisonner le quartier de la Vigne Longue et d'affirmer sa vocation urbaine.

Ainsi, l'aménagement du quartier devra permettre la création d'une centralité de quartier garantissant son attractivité, et proposer une mixité des formes bâties, des programmes et des populations.

2. Cadre juridique de la procédure de modification simplifiée



La présente modification simplifiée n°1 du PLU a pour objet de :

- Clarifier le règlement de la zone AU1H du PLU, correspondant au secteur opérationnel de la ZAC de l'Héritière, en rectifiant deux erreurs matérielles, l'une relative à l'application de la mixité sociale, l'autre relative à la division de terrain ;

- Modifier la règle concernant les hauteurs de construction dans la zone, afin de la rendre plus cohérente avec la topographie du terrain ;

- Ajouter une règle de stationnement au secteur AU1Hb3 ;

- Rectifier une erreur matérielle au niveau du secteur de mixité sociale de la zone AU1-MS14, secteur de Vignes longues. En effet, le périmètre de ce secteur soit correspondre à celui de l'OAP, et donc prendre en compte les parcelles AK35 et AK119.

Rectifier le tracé de l'emplacement réservé V46 suite à la réalisation des études techniques de raccordement à la voirie existante .

Conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, cette démarche s'inscrit dans une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

En effet, cette modification simplifiée n'a pas pour effet de :

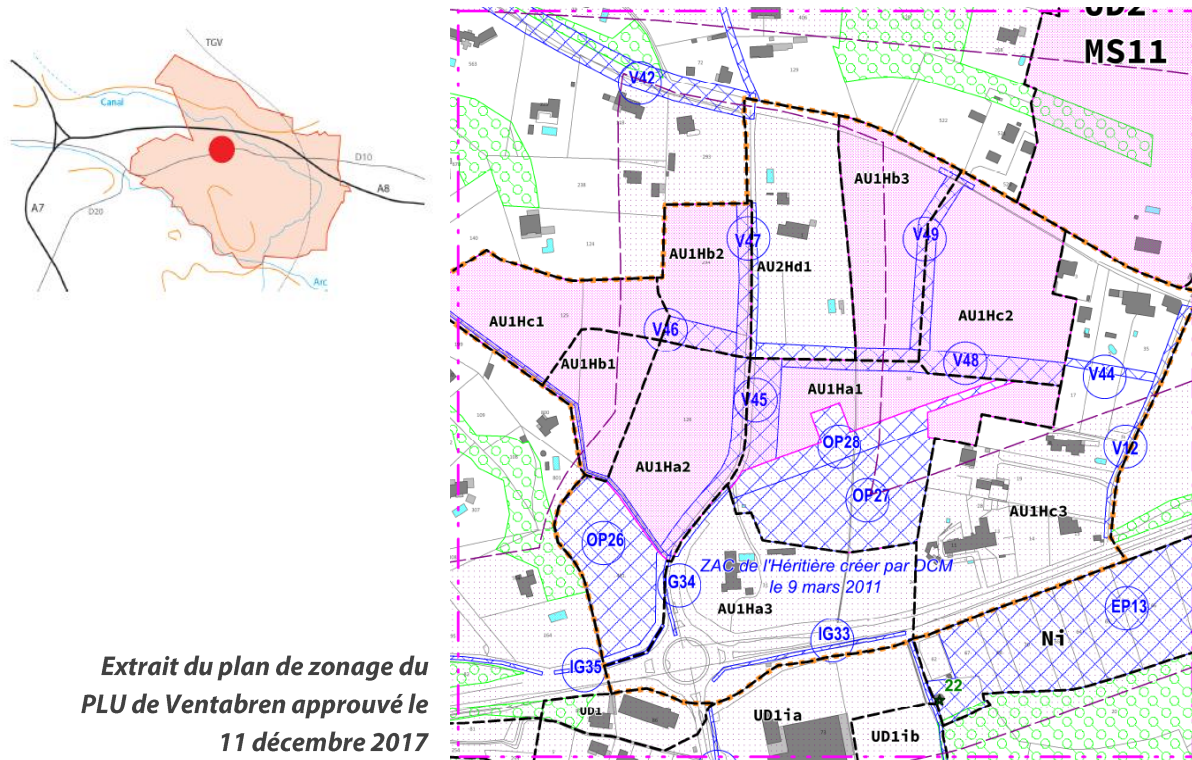
- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- ni de porter atteinte à un espace protégé, un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle.

C'est dans le respect et dans le cadre des dispositions de l'article ci-dessus visé que la présente modification simplifiée du PLU de la commune de Ventabren sera réalisée.

3. Objet et justification de la modification simplifiée n°1 du PLU

3.1. Secteur ZAC de l'Héritière : Modification du règlement écrit du PLU de la zone AU1H

Le PLU approuvé le 11 décembre 2017 a défini une zone AU1H et AU2H spécifiques à la ZAC de l'Héritière. Le secteur AU1H correspond au secteur opérationnel de la ZAC.



Extrait du plan de zonage du
PLU de Ventabren approuvé le
11 décembre 2017

3.1.1. Rectification des règles concernant l'application de la servitude de mixité sociale et la division de terrain, article 2 de la zone AU1H

► Règle concernant l'application de la servitude de mixité sociale

Il est apparu après approbation du PLU, que la règle relative à l'application de la servitude de mixité sociale comporte une erreur matérielle.

En effet, bien qu'il soit précisé à l'article 19 des dispositions générales du règlement du PLU, que le pourcentage de la servitude de mixité sociale s'applique sur la globalité du projet *"une obligation d'affecter un pourcentage de ce programme à du logement social"*, il apparaît à l'article 2 de la zone AU1H, une disposition contraire à cette règle : il est indiqué que **"toute construction est soumise à la servitude de mixité sociale"**. Cette dernière proposition, ainsi formulée ne permettrait pas la réalisation du programme approuvé de la ZAC.

C'est en effet bien l'article 19 qui doit s'appliquer, c'est-à-dire que cette servitude de mixité sociale ne s'applique pas à chaque construction, mais bien à l'ensemble du programme de la ZAC qui sera réalisé sur le secteur de mixité sociale repéré au document graphique du PLU, et non à chaque construction.

Il est ainsi, proposé de rectifier cette erreur en ajustant la règle de l'article 2 de la zone AU1H du PLU.

► Règle concernant la division de terrain

De même, il est apparu après approbation du PLU, que la règle relative à la division de terrains comporte une incohérence avec les dispositions générales.

En effet, bien qu'il soit précisé à l'article 17 des dispositions générales du règlement du PLU, que :

« Dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, 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 présent PLU sont appréciées au regard, non pas de l'ensemble du projet, mais pour chaque terrain issu de la division, à l'exception des terrains situés dans les secteurs AU1H sauf les sous-secteurs AU1Ha3 et AU1Hc3. » ; l'article 2 de la zone AU1H conditionne cette règle au fait que ces constructions **« n'entraînent pas la présence de plus d'une construction à usage d'habitation par terrain issu de la division »**. Cette dernière disposition, ainsi formulée ne permettrait pas la réalisation du programme approuvé de la ZAC.

C'est en effet bien l'article 17 qui doit s'appliquer, à savoir que la règle doit bien être appréciée au regard de l'ensemble du projet de ZAC, et non à l'échelle de chaque terrain issu d'une éventuelle division au sein de la ZAC à l'exception des secteurs AU1Ha3 et AU1Hc3.

Il est ainsi, proposé de rectifier cette erreur en supprimant cette disposition de la règle de l'article 2 de la zone AU1H du PLU.

3.1.2. Modification de la règle concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, article 8 de la zone AU1H

Cette règle dispose : « Les bâtiments non contigus doivent être séparés par une distance minimale de la moitié de leur hauteur et de 4 m au minimum. ». La commune souhaite créer une exception à cette règle pour le secteur AU1Hc2, en réduisant la distance minimale obligatoire à 2m pour ce secteur. En effet, ce secteur fait l'objet d'une opération d'ensemble, avec la réalisation de maisons et villas individuelles de faible hauteur (R+1). Cette disposition permettra aux constructeurs de disposer de plus de liberté dans l'aménagement de l'opération, en permettant la réalisation de maisons non contigües, tout en maintenant un bâti groupé. L'impact de cette modification est limité dans cette zone, étant donné la faible hauteur des constructions projetées.

3.1.3. Mise en cohérence de la règle concernant les hauteurs des constructions avec la topographie du site, article 10 de la zone AU1H

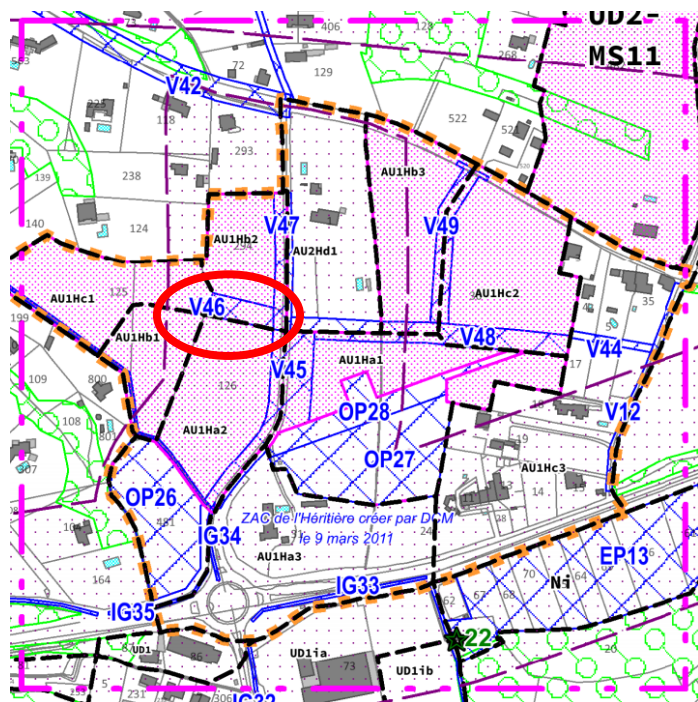
Le terrain naturel de la ZAC de l'Héritière observe des dénivelés entre le terrain naturel et les voies, sur lesquelles s'aligneront le bâti. La commune souhaite ajouter une marge de hauteur de 1m50 pour les zones AU1Ha1, AU1Ha2, AU1Ha3, AU1Hb2 et AU1Hb3, afin de pouvoir rectifier l'alignement des hauteurs des futures constructions, en fonction du dénivelé entre le terrain naturel et la voie.

3.1.4. Ajout d'une règle de stationnement au règlement de la zone AU1Hb3, article 12 de la zone AU1H

Il est apparu après approbation du PLU, que la règle relative au stationnement de la zone AU1Hb3 était inexistante. Or, cette zone, à vocation mixte d'habitat et de commerce, nécessite l'intégration de stationnements pour sa programmation. Ainsi, il est nécessaire d'intégrer une règle au

règlement du stationnement de la zone AU1H pour ce sous-zonage. La zone accueillera les mêmes typologies de construction que la zone AU1Hb2, il est ainsi proposé d'y appliquer la même règle concernant les stationnements.

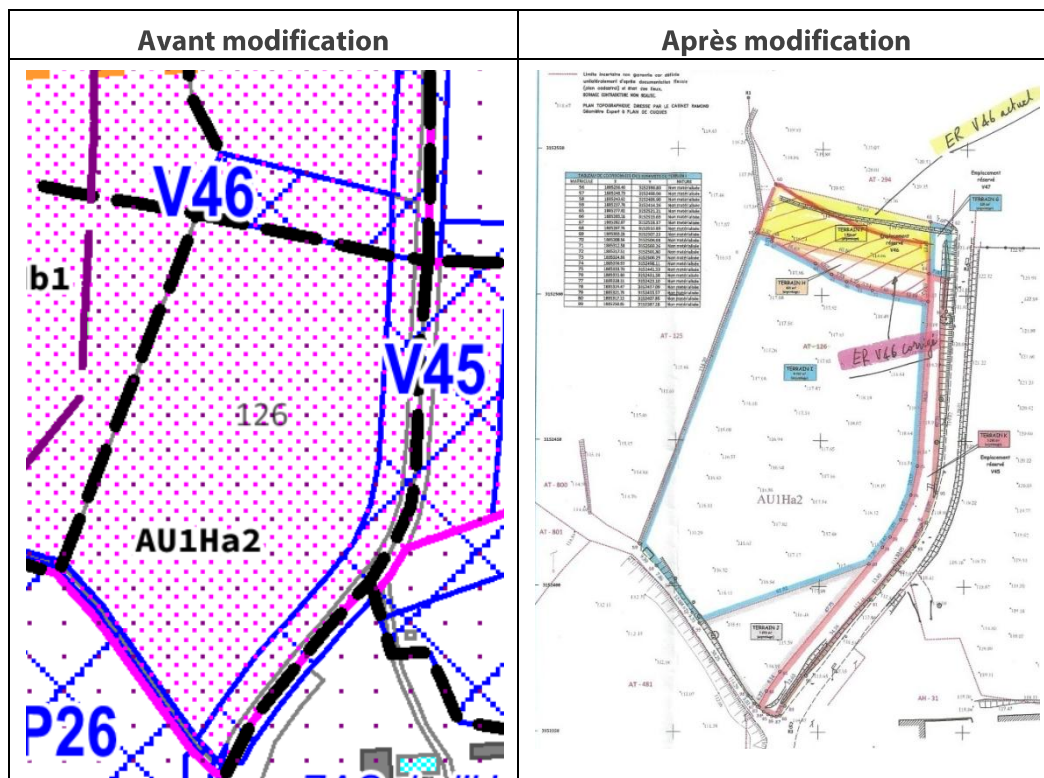
3.1.5. Mise en cohérence du tracé d'un emplacement réservé avec la voirie existante



- L'emplacement réservé V46, au nord de la zone AU1Ha2, constituera une voie de desserte de la ZAC de l'Héritière. Suite à des études techniques de raccordement de la voirie existante relative aux secteurs de l'opération de logements des secteurs AUhc1 et AUHb1.

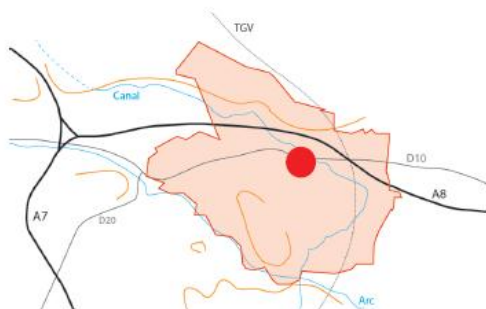
L'emprise de la voirie est donc modifiée et décalée vers le sud pour prendre en compte cette contrainte.

**Repérage de l'emplacement réservé V46
ZAC de l'Héritière**



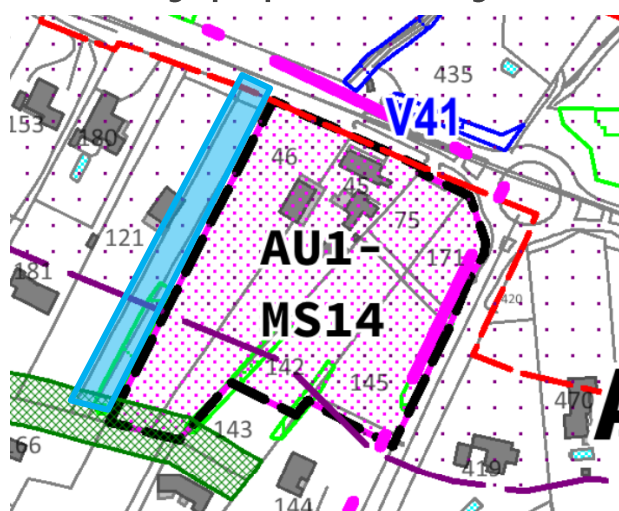
3.2. Secteur de Vignes Longues : rectification d'une erreur matérielle sur le règlement graphique du PLU

Mise en cohérence du secteur AU1 - MS14 avec l'OAP de Vignes Longues

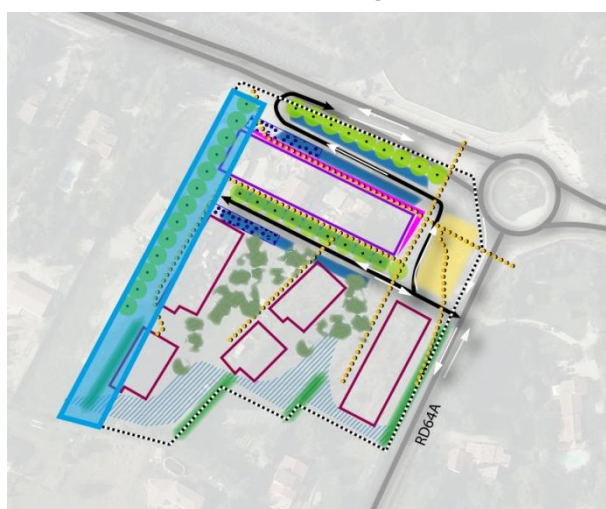


-  Zone du PLU
-  Périmètre de mixité sociale
-  Parcelles AK35, 118 et 119

Planche graphique du PLU en vigueur



OAP du PLU en vigueur



Le PLU approuvé le 11 décembre 2017 a défini un secteur AU1-MS14 comprenant un secteur de mixité sociale.

L'OAP du PLU approuvée présente un projet global qui s'étend, sur sa partie ouest, jusqu'à la limite de la parcelle AK 121, et comprend donc les parcelles AK35, AK118 et AK 119.

Le périmètre de l'OAP est inscrit dans le contrat de mixité social.

Après approbation du PLU, la commune a constaté que 3 parcelles n'ont pas été prises en compte, sur le règlement graphique du PLU, dans la zone AU1-MS14 et son périmètre de mixité sociale : les parcelles AK 119, AK 118 et AK 35 situées à l'Ouest en limite avec la parcelle AK 121.

La commune souhaite la rectification de cette erreur matérielle en adaptant le périmètre de la mixité sociale à l'OAP de ce secteur et donc en intégrant les 3 parcelles AK 119, AK 118 et AK 35 dans le périmètre de la servitude de mixité sociale et la zone AU1-MS14.

La surface du secteur AU1-MS14 sera ainsi augmentée de 2220m². De fait, cette surface vient en déduction de la zone AU1.

4. Impact de la modification simplifiée n°1 sur le PLU

4.1. Secteur ZAC de l'Héritière : Évolution du règlement écrit du PLU de la zone AU1h

4.1.1. Rectification des règles concernant l'application de la servitude de mixité sociale et la division de terrain, article 2 de la zone AU1H

La règle de l'article 2 de la zone AU1H du PLU, concernant l'application de la servitude de mixité sociale, et la division de terrain, sera modifiée comme suit :

Avant modification	Après modification
ARTICLE AU1H.2 – TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES Sont autorisées en zone AU1H sous conditions : - [...] - Les lotissements et les constructions, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, à condition qu'ils n'entraînent pas la présence de plus d'une construction à usage d'habitation par terrain issu de la division. - [...] En sous-secteur AU1Hc1 et AU1Hb1 sont aussi autorisées : - [...] <u>Prise en compte des dispositions particulières au titre de la mixité sociale :</u> Pour toute nouvelle construction, il est imposé un minimum de 30% de logements locatifs sociaux. -	ARTICLE AU1H.2 – TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES Sont autorisées en zone AU1H sous conditions : - [...] - Les lotissements et les constructions, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, à condition qu'ils n'entraînent pas la présence de plus d'une construction à usage d'habitation par terrain issu de la division. - [...] En sous-secteur AU1Hc1 et AU1Hb1 sont aussi autorisées : - [...] <u>Prise en compte des dispositions particulières au titre de la mixité sociale :</u> La zone AU1H est concernée en partie par une servitude de mixité sociale n°1 imposant un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.

4.1.2. Modification de la règle concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, article 8 de la zone AU1H

La règle de l'article 8 de la zone AU1H du PLU, concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, est modifiée comme suit :

Avant modification	Après modification
ARTICLE AU1H.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 1. Les bâtiments non contigus doivent être séparés par une distance minimale de la moitié de leur hauteur et de 4 m au minimum. 2. Les piscines devront être implantées à une distance d'au moins 2 m par rapport aux constructions.	ARTICLE AU1H.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 1. Pour le secteur AU1Hc2, les bâtiments non contigus doivent être séparés par une distance de 2m au minimum. Pour les autres secteurs, les bâtiments non contigus doivent être séparés par une distance minimale de la moitié de leur hauteur et de 4 m au minimum. 2. Les piscines devront être implantées à une distance d'au moins 2 m par rapport aux constructions.

4.1.3. Mise en cohérence de la règle concernant les hauteurs des constructions avec la topographie du site, article 10 de la zone AU1H

La règle de l'article 10 de la zone AU1H du PLU, concernant la hauteur des constructions, est modifiée comme suit :

Avant modification	Après modification
ARTICLE AU1H.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est la moyenne obtenue entre les différences d'altitude entre l'égout de toiture (ou le sommet de l'acrotère) avec le terrain naturel le plus haut et le plus bas, pris à l'aplomb de la façade. Les équipements techniques de superstructure, machinerie d'ascenseur, conduit de ventilation, souche de cheminée, ne pourront dépasser de plus d'un mètre la hauteur du faîtage ou de 1,50 m le sommet de l'acrotère. La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ne doit pas être supérieure à : - En sous-secteur AU1Ha1 et AU1Ha3 : 13 m ; - En sous-secteur AU1Ha2, AU1Hb2, AU1Hb3 : 10m - En sous-secteur AU1Hb1, AU1Hc1, AU1Hc2, AU1Hc3 : 7m	ARTICLE AU1H.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est la moyenne obtenue entre les différences d'altitude entre l'égout de toiture (ou le sommet de l'acrotère) avec le terrain naturel le plus haut et le plus bas, pris à l'aplomb de la façade. Les équipements techniques de superstructure, machinerie d'ascenseur, conduit de ventilation, souche de cheminée, ne pourront dépasser de plus d'un mètre la hauteur du faîtage ou de 1,50 m le sommet de l'acrotère. La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ne doit pas être supérieure à : - En sous-secteur AU1Ha1 et AU1Ha3 : 14,5 m ; - En sous-secteur AU1Ha2, AU1Hb2, AU1Hb3 : 11,5m - En sous-secteur AU1Hb1, AU1Hc1, AU1Hc2, AU1Hc3 : 7m

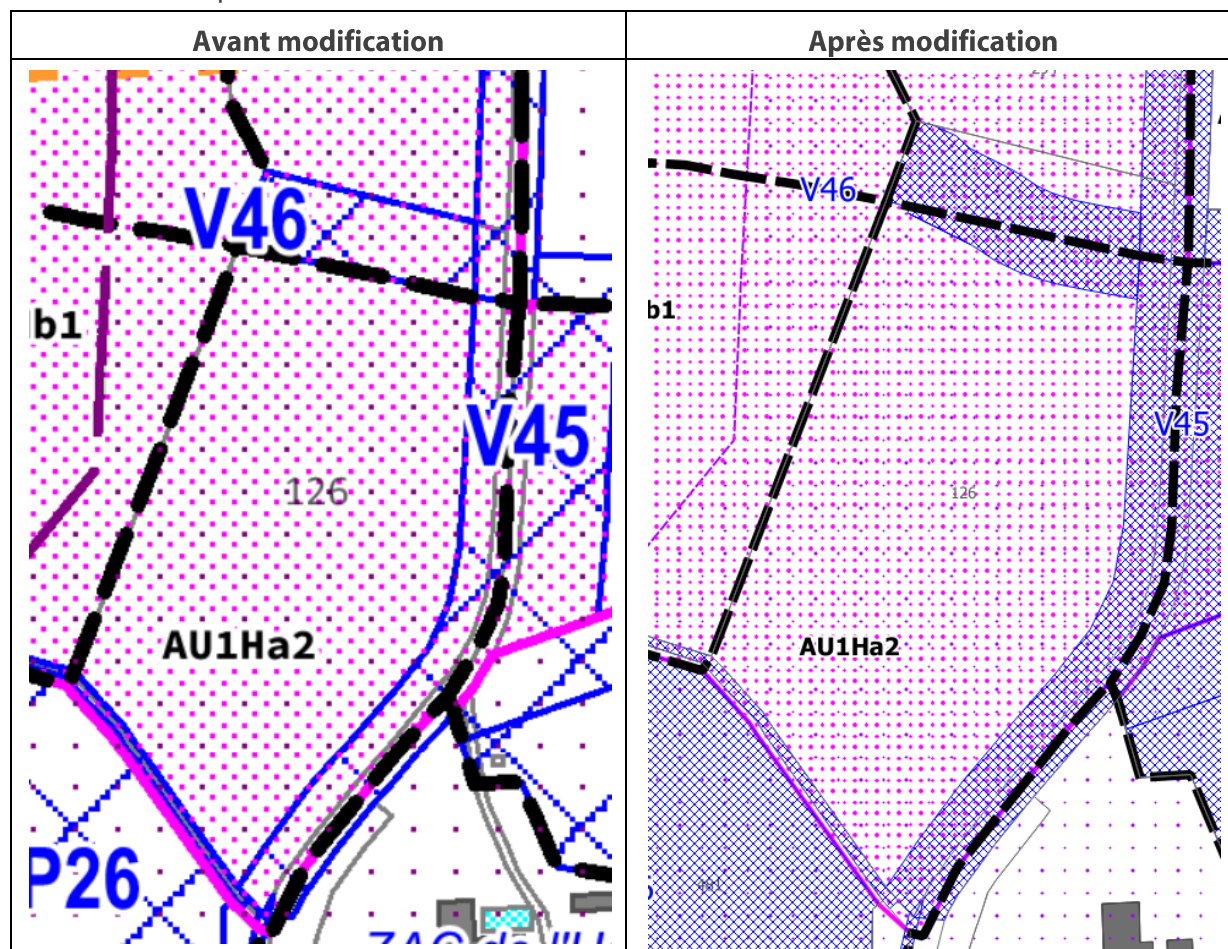
4.1.4. Ajout d'une règle de stationnement au règlement de la zone AU1Hb3

La règle de l'article 12 de la zone AU1H du PLU, concernant le stationnement, sera modifiée comme suit :

Avant modification	Après modification
ARTICLE AU1H.12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur les emplacements prévus à cet effet. Les zones de manœuvres des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Il est exigé : - Secteur AU1Ha : [...] - Secteurs AU1Hb1 : [...] - Secteur AU1Hb2 : - pour les constructions à usage d'habitations sociales, 1 place par logement. - pour les constructions à usage d'habitations destinées à l'accession, 2 places de stationnement par logement dont une, au moins, sera aménagée en sous-sol. - pour les constructions à usage de commerce et artisanat : 1 place pour 70 m2 de surface de plancher, en surface ou en sous-sol - Secteur AU1Hc : [...] Dans les secteurs AUHa et AU1Hb (hors AU1Hb1) destinés à l'habitat collectif : • un abri à vélo sécurisé sera aménagé pour chaque ensemble d'habitation, chaque bâtiment accueillant un service public ou d'intérêt général et chaque construction à usage de commerce et d'artisanat. • 10% des places de stationnement seront dotées des équipements nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable. Pour les ensembles d'habitation, ces équipements permettent un décompte individualisé de la consommation électrique.	ARTICLE AU1H.12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur les emplacements prévus à cet effet. Les zones de manœuvres des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Il est exigé : - Secteur AU1Ha : [...] - Secteur AU1Hb1 : [...] - Secteurs AU1Hb2 et AU1Hb3 : - pour les constructions à usage d'habitations sociales, 1 place par logement. - pour les constructions à usage d'habitations destinées à l'accession, 2 places de stationnement par logement dont une, au moins, sera aménagée en sous-sol. - pour les constructions à usage de commerce et artisanat : 1 place pour 70 m2 de surface de plancher, en surface ou en sous-sol - Secteur AU1Hc : [...] Dans les secteurs AUHa et AU1Hb (hors AU1Hb1) destinés à l'habitat collectif : • un abri à vélo sécurisé sera aménagé pour chaque ensemble d'habitation, chaque bâtiment accueillant un service public ou d'intérêt général et chaque construction à usage de commerce et d'artisanat. • 10% des places de stationnement seront dotées des équipements nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable. Pour les ensembles d'habitation, ces équipements permettent un décompte individualisé de la consommation électrique.

4.1.5. Rectification du tracé de l'emplacement réservé V46

Le tracé de l'emplacement réservé V46 sera modifié comme suit :

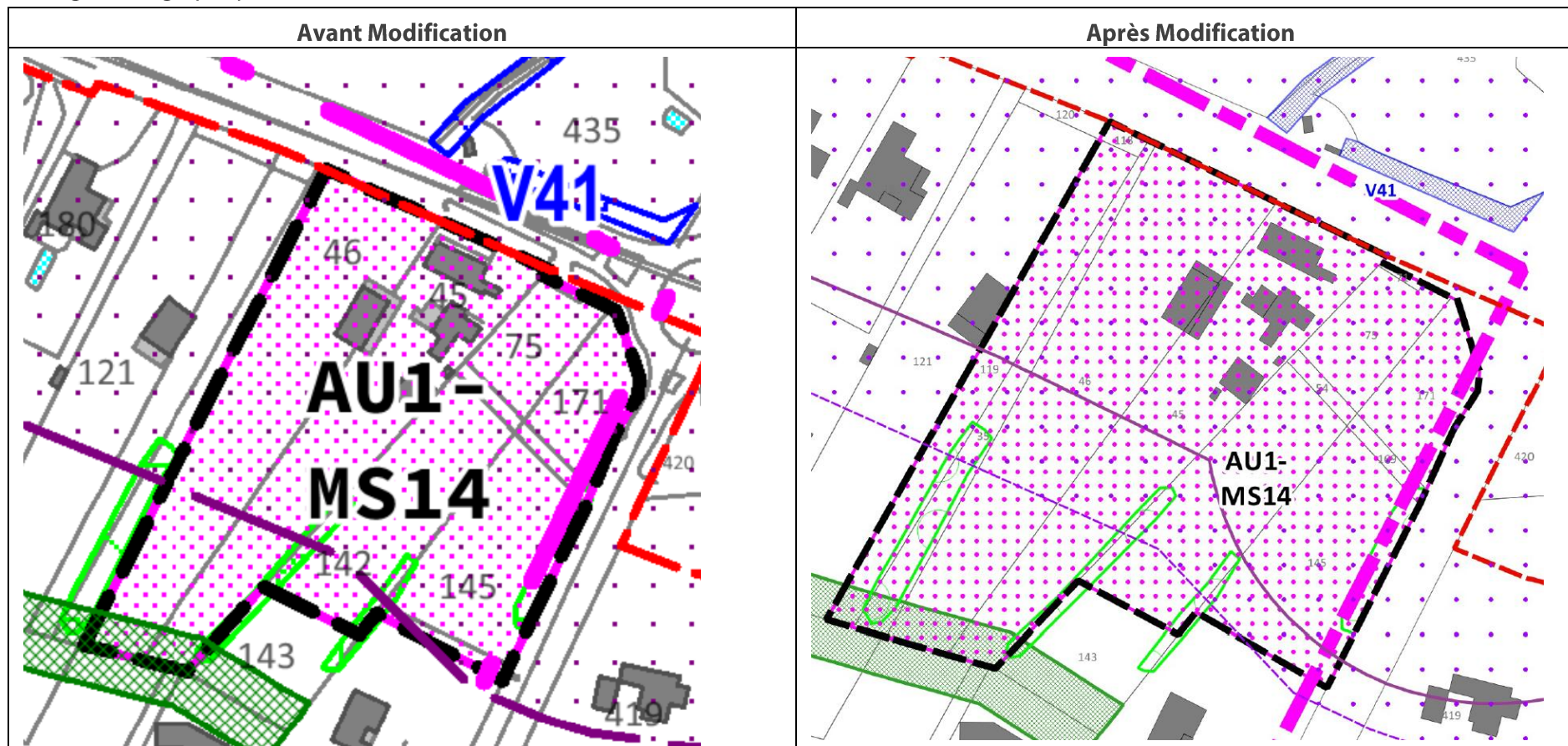


4.2. Secteur de Vignes Longues : Évolution du règlement graphique du PLU

Prise en compte des parcelles AK 35 et AK 119 dans le secteur de mixité sociale

Le règlement graphique du PLU sera modifié comme suit :

 Zone du PLU
 Périmètre de mixité sociale



Surface de la zone AU1 - MS14 : 1,24 ha

+ 2220m²

Surface de la zone AU1 - MS14 : 1,46 ha