



Commune de Villeneuve-lès-Maguelone |
Modification n°1 |
Mai 2022

Additif au rapport de présentation du PLU de
Villeneuve-lès-Maguelone



sce
ateliersup+



Préambule	5
A <i>Historique du Plan Local d'Urbanisme</i>	3
1 Objet de la modification n°1	3
A <i>Régime juridique de la modification.....</i>	3
B <i>Modalités de la procédure de modification et contenu du dossier.....</i>	4
Objet 1 : Adaptation de la servitude de mixité sociale	5
1 Objet et motif de la modification	6
2 Incidences de la modification sur les pièces du PLU	7
A <i>Incidence sur le règlement écrit</i>	7
Objet 2 : Adaptation de l'article 13 du règlement écrit	11
1 Objet et motif de la modification	12
2 Incidences de la modification sur les pièces du PLU	13
A <i>Incidence sur le règlement écrit</i>	13
Incidences de la modification sur l'environnement	14



Préambule

A | Historique du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 29 mars 2013. Le document a fait l'objet de plusieurs procédures de mise à jour, d'une mise en compatibilité et d'une modification simplifiée. Il fait aujourd'hui l'objet d'une modification de droit commun n°1.

1 | Objet de la modification n°1

Ce dossier présente la première modification de droit commun du PLU de Villeneuve-lès-Maguelone avec les objets suivants :

- L'adaptation de la servitude de mixité sociale ;
- L'adaptation de l'article 13 du règlement écrit relatif à la compensation des arbres coupés.

A | Régime juridique de la modification

La modification du PLU de Villeneuve-lès-Maguelone pour les différents points envisagés respecte les dispositions de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme :

« 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 effet, la modification respecte les différents points de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme :

- En ne changeant pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- En ne réduisant pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière,
- En ne réduisant pas et en n'induisant pas d'évolution sur une protection édictée dans le PLU en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- En n'ouvrant pas à l'urbanisation une zone qui dans les neuf ans suivant l'approbation du PLU et dont le zonage initial à la date d'approbation du PLU la classe en zone « à urbanisée » fermée,
- En ne créant pas une orientation d'aménagement et de programmation sur un secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.



B | Modalités de la procédure de modification et contenu du dossier

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification sera notifié aux personnes publiques associées (PPA) avant l'ouverture d'une enquête publique.

Le dossier de modification comprend :

- Un additif au rapport de présentation du PLU de Villeneuve-lès-Maguelone exposant les motifs des changements apportés et présentant les modifications réalisées sur le règlement écrit
- Le règlement écrit modifié.



Objet 1 : Adaptation de la servitude de mixité sociale



1 | Objet et motif de la modification

Lors de l'élaboration en 2013, le PLU imposait que dans l'ensemble des zones U et AU à vocation habitat (UA, UD, UE, 2AU), pour toute opération supérieure à 12 logements ou d'une surface plancher minimum de 700 m², un taux de 30 % des logements réalisés soit attribué à du logement locatif social.

Les objectifs du Programme local de l'Habitat (PLH), assignés à la commune de Villeneuve-lès-Maguelone pour la période 2019-2024, impliquent aujourd'hui d'adapter la servitude de mixité sociale telle qu'élaborée en 2013.

En effet, compte tenu des objectifs de rattrapage en matière de production locative sociale et des objectifs de production de l'ordre de 70 à 75 logements par an dont 33% de logements locatifs sociaux (LLS) au minimum, il est proposé d'abaisser le seuil de déclenchement de cette servitude (surface de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 400 m²) et d'exiger une part de production plus importante (au moins 50% du nombre de logements et au moins 45 % de surface de plancher affectés au LLS).

Par la présente procédure de modification du PLU, il s'agit d'adapter le règlement écrit pour toutes les zones U et AU à vocation d'habitat. L'article 2 - « Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières » sera ainsi modifié : la règle existante sera remplacée par la règle suivante :

- **« Logements locatifs sociaux (LLS)**

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 400 m² doit prévoir au moins 50 % du nombre de logements et au moins 45 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m² de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

- **Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division**

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2022 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.



Si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2022 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas. »

2 | Incidences de la modification sur les pièces du PLU

Les éléments ajoutés sont écrits en **rouge** // Les éléments retirés sont ~~barrés~~.

A | Incidence sur le règlement écrit

► Extrait du règlement écrit de la zone UA

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

~~Sont admises les opérations de 12 logements et plus, ou représentant une surface plancher d'habitat supérieure ou égale à 700 m², à condition d'affecter 30% des habitations réalisées au logement social (locatif).~~

- **Est admis**

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 400 m² prévoyant au moins 50 % du nombre de logements et au moins 45 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m² de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

- **Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division**

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2022 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2022 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.

- Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (y compris en matière de circulation), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation dont l'implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.



- Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone. Les affouillements sont autorisés sous réserve d'étude hydrogéologique prouvant que le projet n'a pas d'incidences sur le fonctionnement hydrogéologique du sous-sol.

► **Extrait du règlement de la zone UD**

> **Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

~~Sont admises les opérations de 12 logements et plus, ou représentant une surface plancher d'habitat supérieure ou égale à 700 m², à condition d'affecter 30% des habitations réalisées au logement social (locatif).~~

- **Est admis**

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 400 m² prévoyant au moins 50 % du nombre de logements et au moins 45 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m² de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

- **Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division**

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2022 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2022 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.

- Sur le secteur UDb, l'extension des bâtiments existants, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU et dans la limite de 10% de surface plancher supplémentaire.

[...]



► **Extrait du règlement de la zone UEc**

> **Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis :

[...]

Dans le secteur UEc :

- Les constructions destinées à l'habitation, dans la limite de **20 %** de la surface de plancher totale, et sous réserve de prévoir ~~30 % de logements sociaux pour les opérations de 12 logements et plus, ou représentant une surface plancher d'habitat supérieure ou égale à 700 m².~~ **au moins 50% du nombre de logements et au moins 45% de surface plancher affectés au logement locatif social pour les opérations supérieures ou égales à 400 m².**

[...]

► **Extrait du règlement de la zone 2AU**

Caractère de la zone

> **Description**

La zone 2 AU recouvre les espaces de la commune, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, destinés à être urbanisés sous forme d'opérations d'ensemble (sauf 2Aur) et soumis aux orientations d'aménagement pour en garantir un aménagement cohérent.

Il s'agit d'une zone mixte destinée à recevoir principalement de l'habitat.

Le programme de logements relatif à cette opération d'aménagement d'ensemble devra comporter au minimum ~~30%~~ **50% en nombre et au moins 45% de surface de plancher affectés** à des logements sociaux (locatifs). De plus, 30% des logements devront être réservés aux primo-accédants.

La zone 2AU peut être urbanisée immédiatement, au fur et à mesure de l'achèvement des réseaux.

La zone 2AU comporte trois secteurs spécifiques :

- 2AUph (pôle hôtelier)
- 2Aur (réinvestissement urbain)
- 2AUa (secteur Monteillet)

[...]

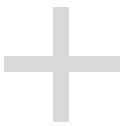
> **Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans l'ensemble de la zone 2AU :

A l'exception du secteur 2Aur, toute nouvelle construction autorisée dans le secteur n'est admise que si elle s'intègre à une opération d'ensemble portant sur une superficie minimale de 10 000 m² et assurant la desserte par les différents équipements (VRD).

- **Logements locatifs sociaux (LLS)**

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 400 m² doit prévoir au moins 50 % du nombre de logements et au moins 45 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).



Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m² de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.
Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

- **Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division**

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2022 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2022 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.

Sont admis les affouillements et exhaussements de sols, à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone. Les affouillements sont autorisés sous réserve d'étude hydrogéologique prouvant que le projet n'a pas d'incidences sur le fonctionnement hydrogéologique du sous-sol.



Objet 2 : Adaptation de l'article 13 du règlement écrit



1 | Objet et motif de la modification

Afin de préserver l'ambiance végétale très prégnante sur son territoire, la municipalité lors de l'élaboration du PLU en 2013, a institué de manière généralisée une règle imposant que les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives soient maintenus. Le cas échéant, ils peuvent être déplacés ou remplacés par un plant de même importance.

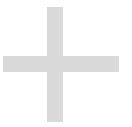
L'application de cette règle a mis en évidence une interrogation quant à la localisation de la compensation. Aussi, il s'agit par la présente modification de lever toute ambiguïté en précisant explicitement une compensation à l'unité foncière.



Figure 1 : Photo aérienne de Villeneuve-lès-Maguelone (Source : Google Earth)

Par la présente procédure de modification du PLU, il s'agit donc de compléter le règlement écrit pour toutes les zones du PLU dans l'article 13 relatif aux « Espaces libres et plantations » par la mention « au sein de l'unité foncière » dans l'alinéa relatif à la conservation du patrimoine végétal existant :

« En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance, **au sein de l'unité foncière** ».



2 | Incidences de la modification sur les pièces du PLU

Les éléments ajoutés sont écrits en **rouge** // Les éléments retirés sont ~~barrés~~.

A | Incidence sur le règlement écrit

Le règlement écrit en vigueur avant la présente modification

▶ **Extrait du règlement écrit pour l'ensemble des zones du PLU**

> Article 13 : Espaces libres et plantations

[...]

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance.

[...]

Le règlement écrit après la présente modification

▶ **Extrait du règlement écrit pour l'ensemble des zones du PLU**

> Article 13 : Espaces libres et plantations

[...]

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance **au sein de l'unité foncière.**

[...]



Incidences de la modification sur l'environnement



La modification n°1 du PLU prévoit des évolutions mineures sur le règlement écrit. Aussi, elle n'entraîne pas d'incidences notables sur l'environnement.

En effet, l'adaptation de la règle de la Servitude de Mixité Sociale s'applique sur les zones urbaines ou à urbaniser et participe à une harmonisation de la règle à l'échelle de la Métropole.

Quant à la précision apportée à l'article 13 de l'ensemble des zones demandant le remplacement de la végétation préexistante sur de l'unité foncière, vise principalement à clarifier la règle et donc en faciliter l'application.

