

Département des Bouches du Rhône

Commune de GARDANNE

PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification N° 2

RAPPORT DE PRESENTATION

1

<p>Plan Local d'Urbanisme Approuvé le</p>	<p>Modification n°2</p>	<p>Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal approuvant la modification le</p> <p>LE MAIRE</p>
---	-------------------------	---

HISTORIQUE DES DOCUMENTS D'URBANISME	4
OBJET DE LA MODIFICATION N° 2	5
CHOIX DE LA PROCEDURE.....	6
LE CONTEXTE.....	7
LA MISE A JOUR DES DONNNEES	8
Quelques chiffres.....	8
Transports et stationnement	9
LA CONSOMATION D'ESPACE.....	11
LE SUIVI DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS	11
Analyse de la consommation de l'espace depuis le vote du PLU ;.....	11
Analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis,.....	11
ELEMENTS DE DIAGNOSTIC ANALYSE DU MILIEU URBAIN ET DE SON EVOLUTION.....	13
Le Centre-Ville.....	13
Les Boulevards Extérieurs	13
L'avenue de Nice	14
L'impact de cette modification	15
La Crau et Clos Reynaud	16
Clos Reynaud	16
La mise en place d'une règle hors sol a eu pour résultat l'effet inverse de ce qui était voulu.....	16
Les solutions proposées.....	17
L'impact de cette modification	17
LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX.....	18
Le SCOT	18
Le PLH PROJET DE 2EME PLH 2015-2021-	18
Le PDU.....	19
MODIFICATIONS APPORTEES AU DOCUMENT D'URBANISME ET EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION	20
<i>AVENUE DE NICE</i>	20
<i>Adaptation des règles pour prendre en compte les formes urbaines et architecturales, pour mieux prendre en compte la composante paysagère - Réflexion sur les prospects ou les alignements.....</i>	20
<i>LA LIAISON ET L'INTERFACE DE LA TRANSITION ENTRE ZONES</i>	21
<i>CLOS REYNAUD ET LOTISSEMENT LA CRAU.....</i>	21

<i>Mis en place un règlement en volume - Adaptation des règles pour prendre en compte les formes urbaines et architecturales, et la composante paysagère et urbaine - Réflexion sur les prospects ou les alignements</i>	21
ADAPTATION MINEURES	23
<i>Secteur UC 1 de Biver, uniformisation des zonages UC.....</i>	23
<i>Secteur UDI de Biver, préservation du piémont de la crête de Verdillon.....</i>	23
<i>Campagne Cauvet l'Est de la Rd 58 a Un secteur UC1a deb vient UD 1</i>	23
<i>Bivers le Vallat de Cauvet dans le prolongement du Boulevard Savio.....</i>	23
<i>Boulevard pont de Peton au Sud Ouest du Centre Ville Adaptation de zonage ,mise en cohérence avec le tissu pavillonnaire</i>	23
<i>Avenue de Minet , Erreur Materielle</i>	23
REFLEXION SUR LE STATIONNEMENT	24
DISPOSITIONS URBAINES	25
DISPOSITIONS DE SIMPLIFICATION ET PRATIQUE	26
DIVERSES MODIFICATIONS ET ADAPTATIONS D'EMPLACEMENTS RESERVES	26
DISPOSITIONS DIVERSES et MISE EN CONFORMITE AVEC LA REDACTION DU CODE de L'URBANISME	29
DEFINITIONS ET SEMANTIQUE	30
EXTRAIT ETUDE CAUE AVENUE DE NICE	31
LA MODIFICATION NE REMET PAS EN CAUSE LES ORIENTATIONS DU PADD	32
BILAN DES MODIFICATIONS DE ZONES	33
INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DU SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR	33
<i>La modification n'entraîne aucune réduction des espaces naturels et des zones agricoles.....</i>	33
RESPECT DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET DE LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS D'INTERET GENERAL ET NE COMPROMET PAS LEUR MISE EN ŒUVRE...35	
BILAN DES SURFACES	36
LES INDICATEURS QUI DEVRONT ETRE ELABORES POUR L'EVALUATION DES RESULTATS	37

HISTORIQUE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Par délibération en date du 27 mai 2010 le Conseil Municipal a approuvé le PLU de la Commune de Gardanne

Le PLU a fait ensuite l'objet d'une modification n° 1 approuvée le 11 juillet 2011.

Il a fait l'objet d'une annulation partielle le 16 mai 2013 par décision du TA de Marseille, les secteurs annulés retournant au POS.

Il a fait l'objet d'une mise en compatibilité le 01 décembre 2016.

OBJET DE LA MODIFICATION N° 2

Cette modification N 2 du PLU a pour objet les points suivants :

Toilettage du règlement du PLU pour en extraire les dispositions rendues obsolètes par les nombreuses modifications législatives et règlementaires intervenues ces dernières années.

Réflexion sur les prospects ou les alignements lorsqu'ils sont incompatibles avec la mise en œuvre d'une volumétrie cohérente où lorsqu'ils empêchent de résoudre des cas concrets.

Réflexion sur les contraintes de stationnement en s'appuyant sur la desserte en transports et l'équipement des ménages.

Adaptation pour mieux prendre en compte les formes urbaines et architecturales, pour mieux prendre en compte la composante paysagère et urbaine, et pour accompagner le processus de densification.

Adapter le zonage pour assurer la transition des zonages lorsqu'une zone est au contact de zones dont la typologie et donc le règlement est très différents.

Elaborer un règlement en volume pour l'Avenue de Nice.

Mettre en place des trouées et des reculs, des hauteurs modulées pour rétablir sur cet axe une convivialité et une volumétrie en cohérence avec la sensibilité, l'échelle la tradition architecturale et culturelle de la ville.

Mettre en place un règlement en volume pour mieux prendre en compte la composante paysagère et urbaine, et pour accompagner le processus de densification dans les secteurs pavillonnaires inclus dans des secteurs urbains : quartier Clos Reynaud (quadrilatère Borely Aristide Briand Avenue Leo Lagrange) et Lotissement La Crau entre l'Avenue de Nice et l'avenue Leo Lagrange.

CHOIX DE LA PROCEDURE

Compte tenu que le présent projet de modification n'a pas pour objet de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable, de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, 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, d'ouvrir 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.

C'est la procédure dite de modification (L 153-36) qui a été retenue et plus précisément la procédure de modification dite « modification de droit commun » (L 153-41)

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. (L 153-38)

Néanmoins, les données qui n'ont pas évolué depuis l'approbation du PLU et depuis la dernière modification ne sont pas reprises et seuls les aspects spécifiques à cette modification n° 2, où la concernant directement, sont ci-après développés.

LE CONTEXTE

Sans reprendre la totalité du rapport de présentation du PLU approuvé en mai 2010 qui reste d'actualité, quelques points méritent d'être rappelés ou mis à jour.

Deux actes importants ont été réalisés depuis l'approbation du PLU, à savoir l'approbation des documents supra communaux, avec lesquels le PLU doit être compatible.

- le SCOT approuve le 17 janvier 2016.
- le PLH approuvé le 17 janvier 2016.

Nous ne reprendrons par ici la totalité du rapport de présentation mais uniquement les points spécifiques et en lien direct avec cette modification N°2.

La Ville de Gardanne est une ville moyenne d'un peu plus de 20000 habitants. Elle s'inscrit dans un ensemble urbain s'articulant entre villes pôles importantes. Territoire charnière entre Aix en Provence et Marseille elle s'appuie sur sa situation géographique privilégiée au cœur d'un vaste bassin d'emploi, sur son ossature économique et urbaine.

Son territoire couvre un peu plus de 2700 hectares.

C'est une commune urbaine puisque les zones U et AU couvre presque des deux cinquièmes de son territoire. Les zones urbaines sont situées dans la partie occidentale de la commune, tandis que les zones naturelles sont principalement situées dans sa partie orientale.

La ville est desservie par la RD 6 axe reliant l'autoroute A 51 et l'autoroute A 8.

Par cette dorsale Gardanne se trouve quasiment en lien autoroutier direct avec Aix et Marseille, et avec le Var.

Elle desservie par une gare qui se trouve a moins de 500 mètres du Centre-Ville (ligne des Alpes mais surtout ligne inter urbaine Aix Marseille ;

La Ville s'appuie aussi sur la qualité de vie d'une ville moyenne, bien équipée tant en termes d'équipements sociaux, que sportifs et scolaires avec un environnement et un cadre de vie avec de réelles qualités.

La commune même une politique volontariste en matière de logement.

Elle répond amplement aux exigences en vigueur en matière de logement social.

En même temps elle souhaite garder son identité.

Il est impératif pour la Commune de garder sa spécificité son caractère et son âme forgée par riche histoire et une tradition minière et industrielle.

LA MISE A JOUR DES DONNEES

L'INSEE donnait 21 121 habitants en 2008 et 19844 en 2013.
Le PADD prévoyait 23000 habitants en 2018.

Une première remarque s'impose :

Les chiffres de 2013 ne prennent pas en compte les permis de construire accordés entre 2013 et 2017 et aujourd'hui construits

Près de 800 logements dans des immeubles ont été construits entre 2013 et 2017

Plus de 70 permis de construites sont accordés annuellement depuis 2013 (certaines années le nombre atteint 80), ce qui correspond à 300, voire 350 logements par an ; (308 logements en 2014, 273 logements en 2015, 372 logements en 2016).

C'est donc peu ou prou plus de 1400 logements qui ont été réalisés depuis 2013 hébergeant au minimum 2500 personnes.

On serait donc aujourd'hui à plus de 22500 habitants, nombre confirmant les objectifs annoncés par le PADD.

Quelques chiffres

Lieu de résidence 1 an auparavant

	2013	%
Personnes d'1 an ou plus habitant auparavant :	19 585	100,0
Dans le même logement	17 308	88,4
Dans un autre logement de la même commune	967	4,9
Dans une autre commune	1 310	6,7

Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle

	2013	%	2008	%
Ensemble	16 239	100,0	17 299	100,0
Agriculteurs exploitants	21	0,1	37	0,2
Artisans, commerçants, chefs entreprise	489	3,0	511	3,0
Cadres et professions intellectuelles supérieures	1 251	7,7	1 028	5,9
Professions intermédiaires	2 580	15,9	2 486	14,4
Employés	2 847	17,5	3 314	19,2
Ouvriers	1 961	12,1	2 275	13,1
Retraités	4 163	25,6	4 065	23,5
Autres personnes sans activité professionnelle	2 928	18,0	3 583	20,7

Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2013

Actifs ayant un emploi	63,7
Chômeurs	8,0
Retraités	8,9
Étudiants	9,8

Autres inactifs	9,6
-----------------	-----

Catégories et types de logements

	2013	%	2008	%
Ensemble	9 204	100,0	9 006	100,0
Résidences principales	8 487	92,2	8 474	94,1
Résidences secondaires et logements occasionnels	52	0,6	60	0,7
Logements vacants	665	7,2	473	5,2
Maisons	4 380	47,6	5 025	55,8
Appartements	4 722	51,3	3 924	43,6

Ancienneté d'emménagement des ménages en 2013

	pourcentage
Depuis moins de 2 ans	14,7
De 2 à 4 ans	19,8
De 5 à 9 ans	17,4
De 10 à 19 ans	19,8
De 20 à 29 ans	11,0
30 ans ou plus	17,3

15 % des habitants ont changé de logement ces deux dernières années
35 % ces 4 dernières années

On note une forte mutabilité du parc

Évolution de la taille des ménages

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,3	3,1	3,0	2,8	2,7	2,5	2,3

La taille des ménages ne cesse de diminuer

Transports et stationnement

Ces chiffres éclairent les besoins en stationnement pour le parc de logement
9239 ménages en résidences principales
7562 ménages ayant au moins une voiture
3914 ménages avec une voiture
3648 ménages avec deux voitures ou plus

Département	Libellé de l'IRIS	Logements en 2012 (princ)	Ménages au moins un parking en 2012 (princ)	Ménages au moins une voiture en 2012 (princ)	Ménages une voiture en 2012 (princ)	Ménages deux voitures ou plus en 2012 (princ)
DEP	LIBIRIS	P12_LOG	P12_RP_GARL	P12_RP_VOIT 1P	P12_RP_VOIT 1	P12_RP_VOIT 2P
13	Centre	1034	442	717	503	214
13	Vieille Ville-Catival	1382	590	962	626	336
13	La Crau-Jean de Bouc-La Palun	1057	755	906	378	528
13	Les Aires-Notre Dame	1009	643	895	516	379
13	Sud Est	1063	784	922	415	507
13	Pesquier	1444	962	1192	596	596
13	Biver	1206	887	1051	483	568
13	Nord Ouest	1046	796	917	397	520
	Total	9239	5859	7562	3914	3648

Les besoins en stationnement sont de l'ordre de 1,5 véhicules par ménage

Pour ce qui est des équipements publics la commune dispose en Centre-ville des principaux parkings suivants :

- Parking du Stade (Leo Lagrange)
- Parking V Hugo
- Parking Cezanne

L'opération la plus importante est le Parking de la Gare (Gare multimodale SNCF et Gare Routière) qui est porté de 100 à 350 places.

Le Permis de Construire pour le parking de la gare multimodale a été déposé le 28 avril 2017 La Métropole a engagé la dépense.

LA CONSOMATION D'ESPACE

Aucune zone naturelle ni aucune zone AU n'a été ouverte à l'urbanisation depuis l'approbation du PLU

La carte jointe montre la localisation des opérations importantes développées ces dernières années
Elles sont toutes situées a l'intérieur de l'empreinte urbaine existante

Les objectifs de production de logement peuvent être satisfaits sans qu'il soit nécessaire d'ouvrir des zones AU a l'urbanisation.

LE SUIVI DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

**Analyse de la consommation de l'espace depuis le vote du PLU ;
Analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis,**

On citera les opérations suivantes

Chiffres Préfecture au 01 janvier 2016

Route Blanche	PC juin 2014" 28 PLUS ; 10 PLAI ; total 38		
52 avenue de Nice	PC mai 2014" 9 PLUS, 5 PLAI, total 54		
5 avenue de Nice	PC septembre 2013" "		
	12 PLUS ; 6 PLAI, total 62		
Avenue d'Arménie	PC décembre 2010		
	20 PLS		total 60
9 rue Kruger "	PC janvier 2015		
	4 PLAI, 2 PLUS,		total 6
1219 avenue de Mimet	Quartier Font de Garach" PC Aout 15"		
	Social 23 total		60
1201 avenue de Mimet	Quartier Font de Garach" PC Aout 2015		
	social		26 total 86
35 chemin de l'Oratoire de Bouc	PC septembre 2011		
	16 PLS		total 21

Avenue Brossolette	PC decembre 2012 18 PLS,	total 60
Rue Charles Pauriol	"PC Aout 2012 social 28	total 28
30 rue de François	PC Mars 2013 7 PLAI 10 PLUS	total 57
33 avenue de Mimet	"PC mars 2013 3 PLAI , 4 PLUS	total 23
Chemin de la Bonde	PC fevrier 2012 total 21	
Chemin De la Bonde	PC février 2012 social 4	total 15
Avenue Brossolette	PC decembre 11 2PLS	total 7
34, rue de François	PC septembre 2015 5 PLAI, 14 PLUS	total 19
Voie de Bompertuis	PC septembre 2016 20 PLAI, 18 PLUS, 4 PLS	total 130
Le Pesquier Sud	PC janvier 20 2011 Total 71	
16 avenue de Nice	PC Mai 2011 total 35	
350 rue de la Reine Jeanne	PC janvier 2012 total 8	
364 avenue Pierre Brossolette	PC novembre 2013 Total 6	

Pour les seules opérations importantes c'est ainsi 298 logements sociaux et un total de 867 de logements (dans les opérations de plusieurs logements) qui ont été réalisés.

Ainsi alors même que la commune répond déjà, et amplement, aux exigences en matière de logement social que l'effort est poursuivi puisque 35 des programmes de logements sont des logements sociaux.

Localisation des Permis de Construire de 2014 à 2017



ELEMENTS DE DIAGNOSTIC ANALYSE DU MILIEU URBAIN ET DE SON EVOLUTION

Le Centre-Ville

Le centre-ville de Gardanne a conservé une image et une identité. Il le doit d'abord à son ossature commerciale par la présence des commerces le long du cours. La piétonisation et les aménagements réalisés renforcent sa convivialité tout comme la présence des équipements publics (écoles, collège, équipements sportifs) conforte sa vitalité.

Le centre-ville s'organise le long des cours qui cernent la rive Est du centre ancien : Boulevard Carnot, Boulevard Bontemps, Cours Forbin, Cours de la République (où se trouve la Mairie). De Cours dont les platanes conforte le tracé montre un alignement de maisons traditionnelles édifiées en ordre continu, s'élevant en R+2 parfois R+3 parfois R+1 avec des commerces en RdC.

Le rond-point des Phocéens marque l'entrée Sud-Ouest en Centre-Ville. La Maison du Peuple et sa patte d'oie (Jean Jaures, Leo Lagrange) marque la fin Nord Est du cours. Ensuite l'Avenue de la Libération puis l'Avenue de Nice conduisent vers le Nord Est vers l'extérieur (la RD 46 a)

La gare se trouve Sud-Ouest du centre-ville à moins de 500 mètres. Elle offre un arrêt sur la ligne interurbaine aix Marseille

Depuis le rond-point des Phocéens, une bretelle après l'Avenue Lieutaud donne un accès immédiat au quasi autoroute RD 6, voie qui conduit ensuite à l'autoroute A 51; Gardanne étant ainsi en lien direct avec le réseau autoroutier interrégional.

De l'autre côté, une autre sortie dessert le boulevard extérieur (par V Hugo).

Les Boulevards Extérieurs

Cette ceinture de boulevards extérieurs constitués des boulevards Victor Hugo, Boulevard Cézanne, de l'Avenue des Anciens Combattants, de l'Avenue du groupe Manoukian, de l'Avenue du 8 Mai 1945, permet le contournement automobile du centre-ville.

La ceinture des boulevard rejoint la Route de Nice au rond point Ida Michel .

Les Quartiers Sud et Bivers

La ville est aussi riche de ses quartiers extérieurs témoins de son patrimoine et de sa tradition ouvrière est industrielle en particulier Biver

Ce quartier n'est pas concerné par la modification N°1.

L'avenue de Nice

L'avenue de Nice constitue la porte de ville vers le Nord Est.

Autrefois c'était une avenue bordée de maisons individuelles, et rythmée par un alignement de platanes. Dans sa partie Ouest quelques petits collectifs en R+1 R+2 ont été édifiés mais sans qu'ils rompent l'image et la nature de l'Avenue.

Depuis la mise en œuvre du PLU, Avenue de Nice a vu l'édification de plusieurs immeubles et la réalisation de trois programmes.

Un équilibre est en train d'être rompu.

L'échelle et la morphologie de ces constructions rompent fortement avec le milieu urbain environnant et traditionnel. Afin de mettre en place la densification, on pourrait même dire une très forte densification en continuité avec le centre direct de Gardanne, le PLU de 2011 a autorisé les constructions à l'alignement de la voie et en R+5.

Force est de constater que ces premières opérations, au lieu de mettre en place une continuité ont exacerbé les contrastes et créé des ruptures.

Des effets négatifs sur la qualité urbaine

Tout d'abord, elles ont eu un effet négatif sur le centre ancien qui s'est trouvé ainsi « rapetissé », enserré par des opérations dont les hauteurs sont hors de proportion avec le tissu du centre-ville et sa perception vécue.

La rupture d'échelle est toute aussi évidente avec le tissu sur lequel c'est plaqué ce mode nouveau constructif.

On a abouti à une hyper densification des parcelles.

Les hauteurs sont trop importantes.

Par des constructions très hautes, édifiées systématiquement à l'alignement de la voie, on aboutit à la disparition des jardins et espaces verts qui donnaient à l'avenue sa convivialité.

On a abouti à des RDC et des R+1 opaques et étouffés.

Aux rez de chaussées habités et aux jardins on a substitué des murs opaques et des portails d'accès aux parkings RDC.

La qualité et la richesse de l'avenue de Nice était ce patchwork, et la présence d'espaces verts et de jardins, avec des reculs et des porosités. Sa substitution par un ordre continu à l'alignement est en train d'étouffer l'avenue.

Il y a aussi la présence de la butte boisée du Ribas dont les frondaisons constituaient l'arrière-plan Ouest de l'avenue. Sa vision risquait de disparaître faute de maintenir trouées et percées.

Cette tendance se doit d'autant plus être recadrée

L'Avenue de Nice constitue le trait d'union entre la grande périphérie et le centre ancien. Elle est la porte de la Ville elle est vécue comme une avenue d'entrée de ville et comme un espace urbain de proximité.

Fait aggravant, la mutabilité foncière est mauvaise. Les parcelles sont de petite taille. Les opérations « sont sorties » de manière aléatoire..... pis, aux deux extrémités de l'Avenue uniquement, transformant l'espace intermédiaire en un espace « en sursis » entre deux modes urbains l'un et l'autre inachevés et ce tant que le tout n'aura pas mis en œuvreà une échéance que personne ne maîtrise.

Il était donc impératif, de mettre en place les mesures permettant la transition, permettant d'accompagner la mutation et de rétablir la convivialité de l'Avenue de Nice, Avenue dans le prolongement du centre-ville, où la densification doit s'effectuer de manière progressive, sans que les opérations nouvelles n'étouffent les constructions voisines.

Ce recadrage se traduira

par la diminution de la hauteur d'un niveau,
par le respect des alignements existants,
par une obligation de recul qui élargira la perspective de la voie et préservera des espaces verts en bordure de la voie.

Il y aura aussi la mise en place des règles de transition entre les zones UB et le tissu pavillonnaire voisin et notamment le lotissement la Crau, afin de mettre en place une élévation progressive de la hauteur des constructions.

L'impact de cette modification

L'impact de cette modification est mineur,
Il est d'abord mineur par les superficies mise en jeu,
Des hauteurs importantes restent autorisées,
Les programmes d'ensemble restent autorisés.

La Crau et Clos Reynaud

Entre le cours central, centre-ville et âme de Gardanne et la ceinture des boulevards extérieurs alternent des immeubles, des groupes de logements collectifs, mais aussi des tissus d'habitat individuel qui sont le témoignage de l'habitat entre deux guerres et après-guerre.

Clos Reynaud

Cet espace s'organise à l'intérieur du quadrilatère constitué des rues et avenues Borely, Reynaud, Leo Lagrange et le long des rues Thiers, Aristide Briand, rue du Stade, Mignet.

Accompagnés de jardins, d'espaces verts, certaines maisons coquettes présentent un certain charme voire une réelle qualité architecturale.

Selon l'organisation traditionnelle, les maisons en R+1 sont implantées au centre des parcelles.

Les rives des îlots montrent des espaces verts et des jardinets.

Les espaces verts contribuent à aérer le centre-ville.

La Rue Borely et la Rue Thiers aboutissent sur le Cours de la République, et par les trouées on aperçoit les frondaisons vertes. Conservant cette typologie traditionnelle, ils sont le complément traditionnel du centre ancien.

Avec des hauteurs à échelle humaine les constructions présentes dans ces quadrilatères constituent un élément de respiration.

Ne voyant que le potentiel foncier, dans le souci de construire la ville sur la ville le PLU avait a-t-il un peu hâtivement et de manière un peu trop générale classé ses quartiers en UB, comme les citées et copropriétés qui s'entremêlent à l'habitat individuel, prévoyant de les remplacer par les immeubles sur rue avec des espaces verts en cœur d'îlot l'exact inverse de ce qui est l'occupation actuelle.

La mise en place d'une règle hors sol a eu pour résultat l'effet inverse de ce qui était voulu

L'intention était louable, mais l'application imparfaite d'autant que c'est de cette mixité que naît la qualité de vie, et que la mise en pratique du fait d'un parcellaire complexe et très morcelé rend impossible la mise en œuvre des opérations d'ensemble.

Force est de reconnaître que les dispositions du PLU se sont avérées impossibles à mettre en œuvre. Les maisons sont quasiment toutes en retrait, alors qu'il était imposé de construire à l'alignement. Les parcelles sont minuscules.

On ne pouvait mettre en œuvre un projet respectant le PLU qu'en rasant toutes les constructions et en achetant (voire expropriant) la totalité de l'îlot (soit 12 à 15 maisons avec des propriétaires différents) pratiques au coût humain et financier exorbitant.

De facto, aucun permis de construire n'a été délivré

Pis, il s'est avéré impossible de réhabiliter et d'agrandir les constructions existantes, ce qui aurait permis une densification progressive.

Pis on peut douter que c'est en détruisant des jardins existant peuplés d'arbres cinquantenaires qu'on constitue des espaces verts.....

La Crau

La situation est exactement la même au lotissement de la Crau qui constitue la rive Sud Est de l'Avenue de Nice et où les avenues Jean Moulin et Heroult relient par un tissu pavillonnaire l'Avenue de Nice et l'Avenue Leo Lagrange.

Complexité supplémentaire, le quartier de la Crau est resté un lotissement.

Les solutions proposées

Il est proposé dans ces deux quadrilatères de mettre en place un règlement en volume pour mieux prendre en compte la composante paysagère et urbaine, et pour accompagner le processus de densification dans les secteurs pavillonnaires enclavés dans des secteurs urbains denses.

La densification ne peut se faire en faisant abstraction de la réalité.

Dans les deux cas des secteurs UD2 correspondant à la réalité urbaine et à son potentiel de densification seront instaurés.

L'impact de cette modification

La modification des règles ne va pas minorer la possibilité de construire la ville sur la ville, bien au contraire puisque la mise en place de règles inapplicables avait eu pour effet de figer la situation. Aucun permis de construire n'a été accordé dans ce secteur depuis plusieurs années.

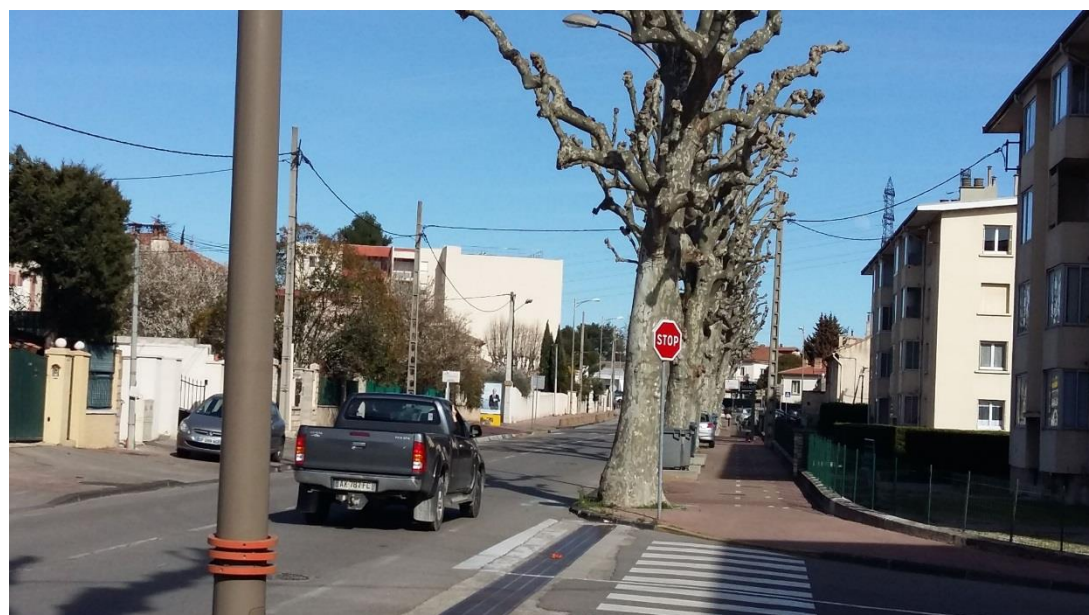
La mise en place de règles pragmatiques, prenant en compte la réalité du terrain contribuera au contraire à permettre la densification tout en conservant le caractère du quartier, son paysage et son cadre de vie.

Quelques erreurs ponctuelles doivent être rectifiées

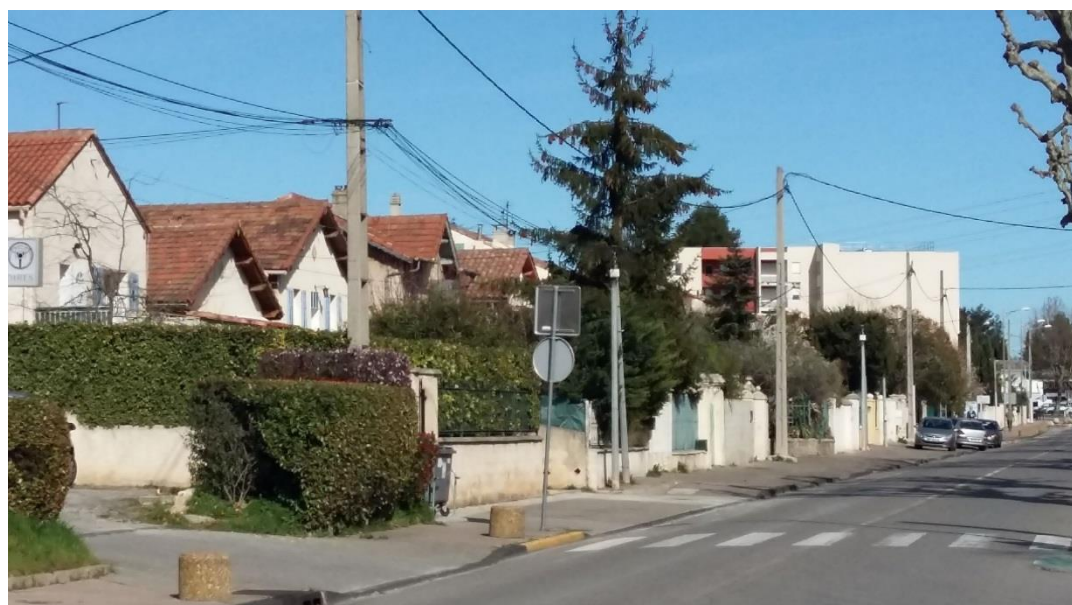
Le Centre-Ville



L'avenue de Nice
Saint Roch



Vers Ida Michel



L'avenue de Nice
Rond Point Ida
Michel



Juxtaposition des
tissus urbains



Avenue de
Nice
habitat
traditionnel



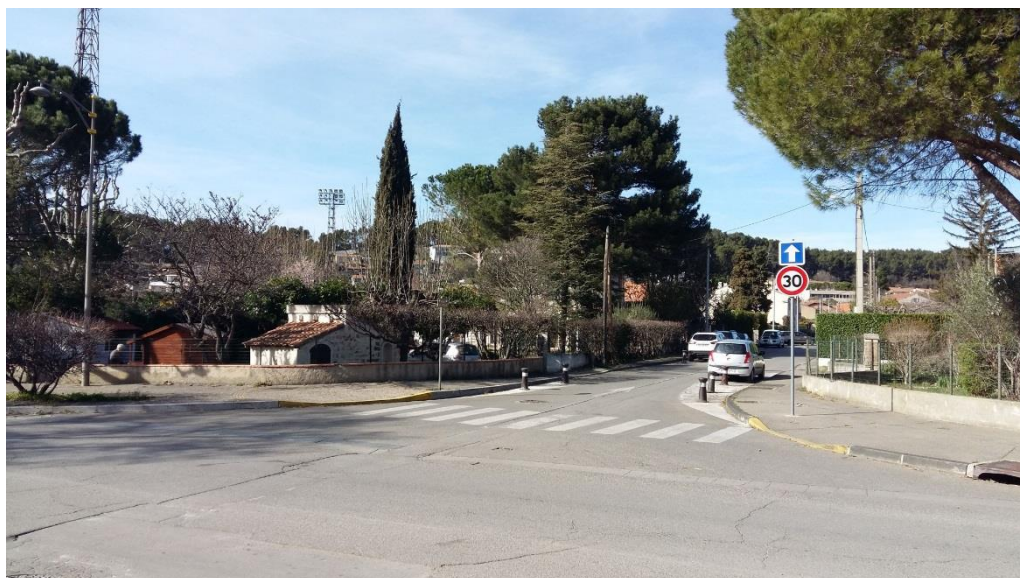
Les
immeubles
neufs de Saint
Roch et le
tissu
traditionnel



Le stade et la
butte du Ribas



La Crau



Avenue Jean moulin



Vu d'ensemble du quartier LA Crau depuis le stade Victor Savinze

perspectives de la
Rue Thiers



Clos Reynaud
Intérieur de l'Ilot



Gardanne





Secteurs principaux de modification du PLU



0 50 100m

Quartier La Crau





0

50

100m



Clos Reynaud



Clos Reynaud



0 50 100m

Avenue de Nice





LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

Le SCOT

Le SCOT voté le 17 décembre 2015 fixe les objectifs en matière d'aménagement du territoire du Pays d'Aix pour les vingt prochaines années et concerne à ce titre le territoire de la commune des Pennes Mirabeau. Ce document étant public chacun peut le consulter, et il est inutile d'alourdir le présent dossier en le paraphrasant.

Rappelons néanmoins les grandes lignes.

Le SCOT préconise de lutter contre l'étalement urbain et une gestion économe de l'espace. La densification des espaces déjà construits est le maître-mot. Les espaces de développement prioritaires sont liés avec la présence de transports collectifs. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la justification de l'utilisation optimale des espaces urbanisés existants situés sur la commune.

Dans les extensions urbaines, l'urbanisation nouvelle doit notamment :

- rechercher à se greffer en continuité de la trame urbaine existante,
- être desservie par les transports collectifs (existants ou programmés),
- assurer le maintien des continuités écologiques locales et d'intérêt communautaire,
- faciliter pour les constructions, travaux et aménagements la mise en place de performances énergétiques et environnementales renforcées.

Le SCOT rappelle l'obligation de produire des logements sociaux, (l'objectif est de réaliser 40% de la production neuve en logements locatifs sociaux à proximité des transports collectifs) et celle de produire des petits logements.

La présence d'un SCOT dispense des dispositions des articles L 142-4 et suivants.

Le PLH PROJET DE 2EME PLH 2015-2021-

Le projet de 2ème PLH fixe les actions à mettre en œuvre en matière de politique de l'habitat, les objectifs à atteindre pour les six ans à venir et la territorialisation par commune de ces objectifs.

Logement étudiants :

Plus de 2 000 demandes ne sont pas satisfaites, plus 600 demandes d'étudiants étrangers pour un programme de 1 395 logements prévus, soit un déficit de 1 205 demandes insatisfaites.

Localiser prioritairement l'offre proche des sites universitaires ou dont l'accès est facile, mais uniquement s'il existe une vie locale suffisante.

Parc de logement

8 068 logements en 2011 – 7 481 en 1999

7 806 résidences principales (97%)

15 résidences secondaires et logements occasionnels

248 logements vacants (3%)

- Plus de 220 logements sont vacants depuis plus d'un an,

- 81% des résidences principales en individuel ,

- 698 logements commencés entre 2003 et 2012 dont 52 % en individuel pur,

- Statut d'occupation 76% de propriétaires occupants 16% de locataires parc privé,

- Un taux d'effort moyen dans le parc privé : 35% *Source Dros*

Typologie des résidences principales en 2011

6% de T1 – T2 (déficit patent) ,

22% de T3,

72% de T4 et plus (typologie dont la sur représentation patente).

Parc social

L'estimation des objectifs de production révisés suite à la « Loi Duflot » est environ 1 542 logements sociaux à produire d'ici 2025 (objectifs 25%) dont 385 entre 2014 et 2016 et 382 entre 2017 et 2019.

Logements spécifiques

Un effort doit être fait pour les structures EHPAD et notamment Alzheimer.

Les objectifs sont de produire 40 % de logement social, 20 % de logement en accession à coût maîtrisé, 10 % de locatif privé à coût maîtrisé, 30 % de logement libre.

Le PDU

Le PDU (Plan de Déplacement Urbain) arrêté le 19 Février 2015 fixe notamment, l'objectif de réduction de la part de la voiture individuelle dans les déplacements quotidiens, la mise en place d'une ligne BHNS aux Pennes Mirabeau en lien avec des parcs relais.

MODIFICATIONS APORTEES AU DOCUMENT D'URBANISME ET EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION

AVENUE DE NICE

Adaptation des règles pour prendre en compte les formes urbaines et architecturales, pour mieux prendre en compte la composante paysagère - Réflexion sur les prospects ou les alignements.

En secteur UB et en particulier Avenue de Nice, il s'agit d'aérer le tissu urbain, d'élargir la troué pour donner de la convivialité à l'entrée de ville, pour la végétaliser, pour tenir compte des reculs existants pour permettre la mutation en douceur, dans les limites de l'acceptabilité sociale et environnementale du tissu urbain.

Il est aussi souhaité une transition plus douce avec les secteurs voisins et en particulier les secteurs mitoyens UC et surtout UD d'habitat individuel.

La densification ne peut être réussie que si sont mises en place les conditions de son application progressive, acceptée socialement.

Implantation par rapport aux voies

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des marges de reculs indiquées sur le document graphique soit au-delà des marges de reculs indiquées sur le document graphique, ainsi on prend en compte les reculs existants

Les surélévations des constructions existantes, peuvent néanmoins être réalisées à l'alignement ou dans la continuité de la construction existante

De plus la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé (actuel ou futur) doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. On élargit la perspective de la voie.

Un recul est inscrit le long de l'Avenue de Nice prenant en compte les reculs existants

Implantation par rapport aux limites séparatives

En façade sur voie les constructions peuvent (et non plus doivent) être implantées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre.

Lorsque les constructions ne sont implantées en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus rapproché de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.

Au-delà des bâtiments inscrits en façade sur voie et en façades arrière la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus rapproché de la limite séparative

doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres. On traite les façades arrière dans un souci de transition plus douce.

La hauteur en façade est légèrement diminuée.

Elle ne pourra excéder UB : 15 m ; UB1 : 12 m ; UB2 : 10 m

La hauteur maximale ne pourra excéder UB : 18 m ; UB1 : 15 m ; UB2 : 12 m

LA LIAISON ET L'INTERFACE DE LA TRANSITION ENTRE ZONES

Adapter le zonage pour assurer la transition des zonages lorsqu'une zone est au contact de zones dont le règlement est très différents est la condition de l'acceptabilité sociale de la densification.

Le problème se pose tout particulièrement en UB qui autorise des hauteurs importantes.

Pour adoucir la transition et limiter l'effet de mur vis-à-vis des riverains, en UB en aggravation du cas général lorsque la parcelle voisine est située en UC ou en UD, tant pour les façades des bâtiments inscrits en façade sur voie que les autres façades et les façades arrières et en aggravation des dispositions du cas général.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus rapproché de la limite séparative doit être au moins égale à de la différence d'altitude entre ces deux points augmentée de 3 mètres (H+3)

On assure la transition.

CLOS REYNAUD ET LOTISSEMENT LA CRAU

Mis en place un règlement en volume - Adaptation des règles pour prendre en compte les formes urbaines et architecturales, et la composante paysagère et urbaine - Réflexion sur les prospects ou les alignements

En même temps que l'assouplissement des règles du UD, il est créé un secteur UD 2 correspondant aux zones d'habitat pavillonnaire souvent anciennes qui situées à proximité du centre-ville qui offrent dans un tissu traditionnel des espaces verts d'accompagnement et participent à la qualité du cadre de vie.

Certaines constructions témoins de l'histoire de la ville méritent d'être préservées.

Les parcelles sont de petites tailles.

La densification ne peut s'effectuer que de manière très progressive, dans le respect de la tradition et du patrimoine architectural et des espaces verts.

Ce secteur correspond au complément traditionnel au centre-ville ancien, lequel est parfaitement délimité géographiquement et identifiable par sa morphologie.

L'objectif est

- conserver le long des voies des alignements résultant de la pratique et non de de l'idéologie,
- conserver les espaces verts lorsqu'ils bordent les voies,
- conserver la typologie la modénature, l'aspect la volumétrie des constructions existantes, dans un secteur urbanisé dense.

En UD l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 %.

Dans le secteur UD2 : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 %.

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres de hauteur façade et 10 mètres de hauteur totale En UD 2 9 mètres de hauteur façade et 12 mètres de hauteur totale.

Une étude a été effectuée identifiant les jardins et espaces verts le long des voies.

C'est de ce constat que procèdent les reculs par rapport aux voies mentionnés sur le document graphique.

Les espaces verts doivent représenter un minimum

En UD 25 % de la surface de l'unité foncière.

En UD 1 et UD 2 35% de la surface de l'unité foncière.

Les espaces verts sont en bordure des voies.

Des reculs sont imposés préservant les espaces verts existant en bordure des voies.

ADAPTATION MINEURES

Secteur UC 1 de Biver, uniformisation des zonages UC

Lieudit Plan d'Arles au Sud de la RD 58

Les Versannes les Primevères les Viollettes

A Biver chaque lotissement avait son règlement alors que la typologie est la même, d'un lotissement à l'autre on passait de 5 mètres de haut à 12 mètres alors que les maisons sont partout en R+1

L'ensemble est uniformisé en UC 1 à 7 mètres de hauteur à l'égout du toit et 9 mètres de hauteur maximale

Secteur UD1 de Biver, préservation du piémont de la crête de Verdillon

Lotissement Bellevue

Précédemment UC 2, le secteur non construit en piémont de la butte de Verdillon devient N, le secteur amont devient UD 1 comme les terrains voisins.

Campagne Cauvet l'Est de la Rd 58 a Un secteur UC1a deb vient UD 1

Un secteur UC1a devient UD 1 comme le quartier voisin Victor 'Savine dont il possède le même aspect et la même typologie urbaine.

Bivers le Vallat de Cauvet dans le prolongement du Boulevard Savio

La zone UC non construite coupure d'urbanisation entre le Bd Savio et l'avenue des Gentianes et la rue des Genets devient AU L 1.

Boulevard pont de Peton au Sud Ouest du Centre Ville Adaptation de zonage ,mise en cohérence avec le tissu pavillonnaire

Derrière les immeubles en bordure l'avenue des Anciens Combattants se trouve un tissu d'habitat pavillonnaire.

Quelques maisons individuelles rattachées sans raison à l'UB à l'ensemble immobilier retrouvent un zonage UD cohérent avec le tissu pavillonnaire

Avenue de Minet , Erreur Matérielle

Une même zone était identifiée UC et UD

L'erreur matérielle est rectifiée.

La zone sera UD prenant en compte la typologie urbaine existante.

REFLEXION SUR LE STATIONNEMENT

Le présent projet de modification ne souhaite nullement remettre en cause les orientations en matière de transports prises lors du PLU.

Chacun sait que toute exigence supplémentaire en matière de stationnement se traduit par une augmentation du parc automobile et une augmentation du nombre de véhicules, augmentant ainsi le nombre de déplacements, l'encombrement urbain...

Une augmentation substantielle des exigences en matière de stationnements serait une erreur.

Dispositions afin de favoriser le renouvellement urbain, et la diversité et la vitalité commerciale en Centre-Ville

En cas d'extension sans changement de destination de constructions existantes, les dispositions concernant le stationnement ne s'appliquent qu'aux surfaces de plancher, nouvellement créées; En UA aucune place n'est exigée pour les surfaces de plancher existantes y compris celles changeant de destination. Elle a pour objet de lutter contre les cellules vides.

Le centre ancien souffre de multiples contraintes, de volumes exigus.

Il y a lieu de faciliter l'évolution et les mutations, souvent rendues impossibles par des règles exorbitantes. Il s'agit de lutter contre le syndrome du rideau de fer ou le renouvellement commercial butte sur une accumulation de règles impossibles à satisfaire.

Disposition afin de favoriser les petits logements sans les pénaliser par des règles exorbitantes.

En UB UC et UD pour favoriser les petits logements, il est instauré une règle moins exigeante et un plafonnement. Il est désormais demandé une place de stationnement par tranche entamée de 40 m² entamée de surface de plancher (au lieu de 2 pour 60 m² précédemment).

De surcroît il est instauré un minimum de 1,5 places par logement et sans qu'il puisse être exigé plus de 2,5 places par logement.

La disposition proposée prend en compte les effets de foisonnements dans les opérations d'ensemble.

En agissant de manière on ne pénalise pas les opérations importantes ni celles comptant une majorité de petits logements.

Il n'est pas cohérent de demander le même nombre de place pour un T2 que pour un T4.

A noter que cette nouvelle disposition est sans effet sur le logement social, sur le logement étudiants et sur les résidences de retraite qui bénéficient des dispositions d'ordre public plafonnant les exigences en matière de stationnement nonobstant les dispositions du PLU

En UE et en AUE pour les établissements industriels artisanaux et les entrepôts, il est désormais demandé une place de stationnement pour 80 m² (QUATRE VINGTS METRES CARRES) de surface de plancher entamée puis au-delà de 400 m² une place de stationnement pour 200 m² (DEUX CENT METRES CARRES) de surface de plancher entamée supplémentaire.

Pour les constructions destinées aux bureaux : 1 place pour 50 de surface de plancher précédemment c'était 20

On adapte les exigences à la réalité économique de la fonction d'entrepôt et à la desserte par les transports en commun.

DISPOSITIONS URBAINES

En UA assouplissement des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie.

Néanmoins pour assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble existant la construction peut être implantée à l'alignement de la construction existante. De même on autorise les surélévations ou extensions des constructions existantes à l'alignement de la construction existante.

Pragmatisme, :On prend en compte la diversité urbaine, quand un recul permet une cour ou une respiration.

Lotissements ou 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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, 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 plan local d'urbanisme sont appréciées au regard l'ensemble du projet.

Cette disposition permet d'avoir une réflexion globale sur la totalité du terrain d'assiette en offrant la possibilité de réaliser une organisation cohérente soucieuse de la réalité du site, du paysage et de l'environnement. Elle permet aussi les constructions mitoyennes, et une meilleure répartition des constructions le long des voies et sur le terrain.

Elle permet de répartir les espaces de respiration non en fonction de règles théoriques mais en fonction de la réalité topographique et urbaine.

De surcroît, en conservant une appréciation de l'emprise et des quotas d'espaces verts sur l'ensemble, il permet une densité plus grande des constructions compte tenu qu'une entité cohérente et offre toujours plus de possibilités que des parties morcelées en sous-ensembles étriqués amputés par de multiples contraintes.

Dispositions concernant le logement social –Pourcentage de logement locatif social imposé pour toute opération de 10 logements ou plus

La Commune impose dans toute opération de 10 logements ou plus la réalisation d'au minimum 30 % de logements locatifs sociaux.

Cette disposition est retranscrite dans le règlement et la délibération est jointe en annexe.

Autorisation des débords, égouts de toiture, corniches, encorbellements attiques, balcons, appuis de baies et autres saillies par rapport au nu de la façade

Les débords et saillies des égouts de toiture, des corniches, des encorbellements, les débords d'attiques, les débords de balcons, les débords des appuis de baies, et autres saillies par rapport au nu de la façade ne sont pas pris en compte .

Il s'agit de régler les éventuelles contestations sur les cas des constructions a l'alignement ou avec retrait imposé pour permettre la modénature.

Il s'agit surtout de pouvoir mettre en œuvre sans contestation possible les éléments de modénature.

DISPOSITIONS DE SIMPLIFICATION ET PRATIQUE

Services publics et installations et ouvrages techniques nécessaire aux services d'intérêt collectif

Disposition présente précédemment mais réécrite pour simplification

En toutes zones, les dispositions des articles 3 à 14 du règlement des différentes zones ne s'appliquent pas aux constructions techniques et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services public ou d'intérêt collectif.

Constructions et Aménagements nécessitant la proximité des voies

Disposition présente précédemment mais réécrite pour simplification En toutes zones, les dispositions de l'article 6 du règlement des différentes zones ne sont pas applicables

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Aménagements extérieurs et accès

Disposition présente précédemment mais réécrite pour simplification : En toutes zones, les dispositions des articles 6 7 8 et 9 du règlement des différentes zones ne s'appliquent pas aux aménagements extérieurs ainsi qu'aux rampes, escaliers, voies et parking permettant l'accès ou les sorties des personnes ou des véhicules aux constructions et notamment en ce qui concerne l'accessibilité des personnes handicapées et la sécurité

Constructions de faible importance

Disposition intégrée pour simplification *En toutes zones, les dispositions des articles 6, 7, 8 et 9 des différentes zones ne s'appliquent pas aux constructions de faible importance.*

DIVERSES MODIFICATIONS ET ADAPTATIONS D'EMPLACEMENTS RESERVES

- L'emplacement réservé n° 30 concernant l'aménagement de l'Avenue de Nice est modifié et réduit pour tenir compte du profil urbain remodelé.
- L'emplacement réservé n° 32 concernant le chemin de la Garde Amont pour élargissement de voirie est modifié et ramené de 20 mètres à 10 mètres pour tenir compte du profil urbain remodelé.
- L'emplacement réservé n° 33 concernant à l'aménagement de la liaison de l'avenue de Nice/ chemin de La Garde est modifié et déplacé afin de moins impacter le tissu urbain du quartier, son emprise est ramenée à 10 mètres.
- L'emplacement réservé n° 36 concernant l'aménagement du chemin des Clapiers est modifié et remonté et callé sur le cadastre.
- L'emplacement réservé n° 45 concernant les abords Boulevard Urbain (Rd Pt du 18/03/62) est supprimé.

- L'emplacement réservé n° 57 inscrit liaison nouvelle voie Brossolette/Jean de Bouc est modifié et est collé à la réalité (aménagement réalisé différemment du plan du PLU).
- L'emplacement réservé n° 62 concernant l'aménagement Route Blanche pour élargissement de voirie est modifié et ramené de 16 mètres à 10 mètres pour tenir compte du profil urbain remodelé.
- L'emplacement réservé n° 79 concernant la liaison Ste-Barbe/ Rave est supprimé.
- L'emplacement réservé n° 82 concernant Boulevard Léo Lagrange est supprimé.
- L'emplacement réservé n° 87 concernant à l'aménagement carrefour Av.de Nice- Av. Ste Victoire est modifié et diminué afin de ne garder que la pointe de la parcelle en ER.
- L'emplacement réservé n° 100 concernant le Parc de stationnement des Molx est modifié en vu de sa réduction.
- L'emplacement réservé n° 101 concernant le Parc de stationnement rue Hoche est supprimé.
- L'emplacement réservé n° 103 Parc de stationnement du Lycée Fourcade (avenue P.Brossolette) est supprimé ayant été réalisé
- L'emplacement réservé n° 105 concernant le Parc de stationnement Château Pitty est supprimé.
- L'emplacement réservé n° 109 concernant le Parc de stationnement "Rave" est supprimé.
- L'emplacement réservé n° 110 concernant le Parc de stationnement "Seringas" est modifié, celui-ci est déplacé sur la parcelle voisine à droite (CB n°65).
- L'emplacement réservé n° 211 concernant le Ruisseau du Molx 2 est supprimé.
- L'emplacement réservé n° 212 concernant le Bassin de rétention de Cauvet- Les Molx est supprimé.
- L'emplacement réservé n° 216 concernant le Ruisseau du Claou est modifié.
- L'emplacement réservé n° 254 concernant la liaison piétonne Forbin/ Ilot Barra est supprimé.
- L'emplacement réservé n° 311 concernant l'Aménagement espace public liaison Septembre mistral est supprimé.
- L'emplacement réservé n° 315 concernant l'Aire d'accueil Gens du voyage est supprimé.
- L'emplacement réservé n° 316 concernant l'Equipement petite enfance Rosiers (1) est supprimé.
- L'emplacement réservé n° 317 concernant l'Equipement petite enfance Rosiers (2) est supprimé.
- L'emplacement réservé n° 318 concernant l'Equipement public Biver est modifié et son intitulé remplacé par équipement public à vocation de loisir.

Par délibération du la Commune a imposé sur tout le territoire de la commune, pour toute opération de 10 logements ou plus la réalisation d'au minimum 30 % de logements locatifs sociaux. Du fait de l'instauration par délibération du Conseil Municipal de cette disposition et du fait de sa retranscrite dans le règlement les emplacements réservés prévus sur certains terrains sont devenus inutiles et superfétatoire

Les emplacements réservés suivant pour mixité sociale sont supprimés

Emplacement réservé 321 Secteur Avenue de Nice -30% logements sociaux
Emplacement réservé 322 Secteur Bompertuis -30% logements sociaux
Emplacement réservé 323 Secteur Bompertuis centre
Emplacement réservé 324 Secteur Jean de Bouc
Emplacement réservé 326 Secteur Font de Garach Nord-Ouest
Emplacement réservé 327 Secteur Font de Garach Sud-St Baudille
Emplacement réservé 328 Secteur Pesquier

DISPOSITIONS DIVERSES et MISE EN CONFORMITE AVEC LA REDACTION DU CODE de L'URBANISME

Suppression de la notion de COS

Suite à la loi ALUR, la notion de COS a été supprimée (nouvelle rédaction de l'article L 123-1-5). De ce fait, en toutes zones et secteurs, à l'article 14, il est écrit que le COS n'est pas règlementé.

Remplacement du mot affectation par le mot destination

C'est la terminologie du Code qui ne connaît désormais que des « destinations ».

Suppression dans le règlement les mots « surface hors œuvre » « surface hors œuvre nette » « surface hors œuvre brute » les remplacer par les mots « Surface de Plancher »

L'Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme a supprimé la notion de SHON et SHOB.

A compter du 1er mars 2012, dans toutes les dispositions législatives, les mots : « surface hors œuvre nette », « surface de plancher hors œuvre nette », « surface développée hors œuvre nette », « surface hors œuvre brute », « plancher hors œuvre nette », « surface de plancher développée hors œuvre », « superficie hors œuvre nette », « surface développée hors œuvre » et « surface de plancher développée hors œuvre nette » sont remplacés par les mots : « **surface de plancher** ». les valeurs exprimées en SHOB et en SHON dans tous les PLU devront s'entendre en valeurs Surface de Plancher

Reconstruction d'un bâtiment existant

Disposition présente précédemment mais réécrite pour être mise en conformité avec la rédaction du Code en vigueur, article L 111-5 « *Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolit, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire* ».

Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs

Disposition présente précédemment mais réécrite pour être mise en conformité avec la rédaction du Code en vigueur, article L111-23 : « *La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment* ».

Construction achevée depuis plus de dix ans -

Disposition présente précédemment mais réécrite pour être mise en conformité avec rédaction du Code en vigueur, article L 421-9. Sauf exception (qui sont celles prévues par le Code) lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

DEFINITIONS ET SEMANTIQUE

Définition de la notion d'Emprise

La notion d'emprise devient fondamentale dès lors que la notion de COS a été supprimée.

La définition du Code ne s'applique qu'au livre IV du Code de l'Urbanisme. Il faut donc définir l'emprise au sens du règlement du PLU, d'autant que cette règle concerne les terrasses, auvents couverts, piscines (très présentes dans notre région) et les aires de stationnement.

L'emprise au sol des constructions est définie comme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Sont également pris en compte les piscines et les terrasses extérieures édifiées sur des constructions ou comportant des fondations. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture non soutenus par des éléments porteurs.

Il est précisé que les constructions enterrées, les aires de parking et de stationnement libres de tout aménagement, les terrasses extérieures non couvertes, les rampes d'accès et emmarchements extérieurs non couverts, les ouvrages de soutènement, les clôtures ne sont pas pris en compte pour le calcul de l'emprise.

La rédaction proposée reprend celle communément admise et proposée par la Directive de l'Administration.

Définition de la notion d'Emprise au sol des parties imperméabilisées :

La notion d'Emprise au sol des parties imperméabilisées correspond elle, à la surface cumulée de l'emprise au sol des constructions définie supra et de l'emprise au sol de tout élément empêchant l'infiltration de l'eau (terrasses, dalle et voie d'accès en bitume ou béton ...).

Définition de la notion d'espaces verts

Lorsqu' il est imposé une surface minimale d'espaces verts par rapport la surface de l'unité foncière :

Les zones de stationnement même plantées et non imperméabilisées ne sont pas prises en compte dans la superficie des espaces verts

Les terrasses plantées ne sont pas prises en compte dans la superficie des espaces verts.

EXTRAIT ETUDE CAUE AVENUE DE NICE

LE SITE



L'AVENUE DE NICE INTERFACE : TRAIT D'UNION ENTRE GRANDE PÉRIPHÉRIE ET CENTRE ANCIEN









La centrale thermique et la Sainte Victoire en arrière plan

L'avenue de Nice



Le vieux village de Gardanne



-  village historique
-  faubourgs
-  extensions XXè siècle
-  zones d'activités
-  centrale thermique
-  habitat périurbain diffus

D'UNE AVENUE D'ENTRÉE DE VILLE À UN ESPACE URBAIN DE PROXIMITÉ



Avenue de Nice






Rond-point Ida Michel

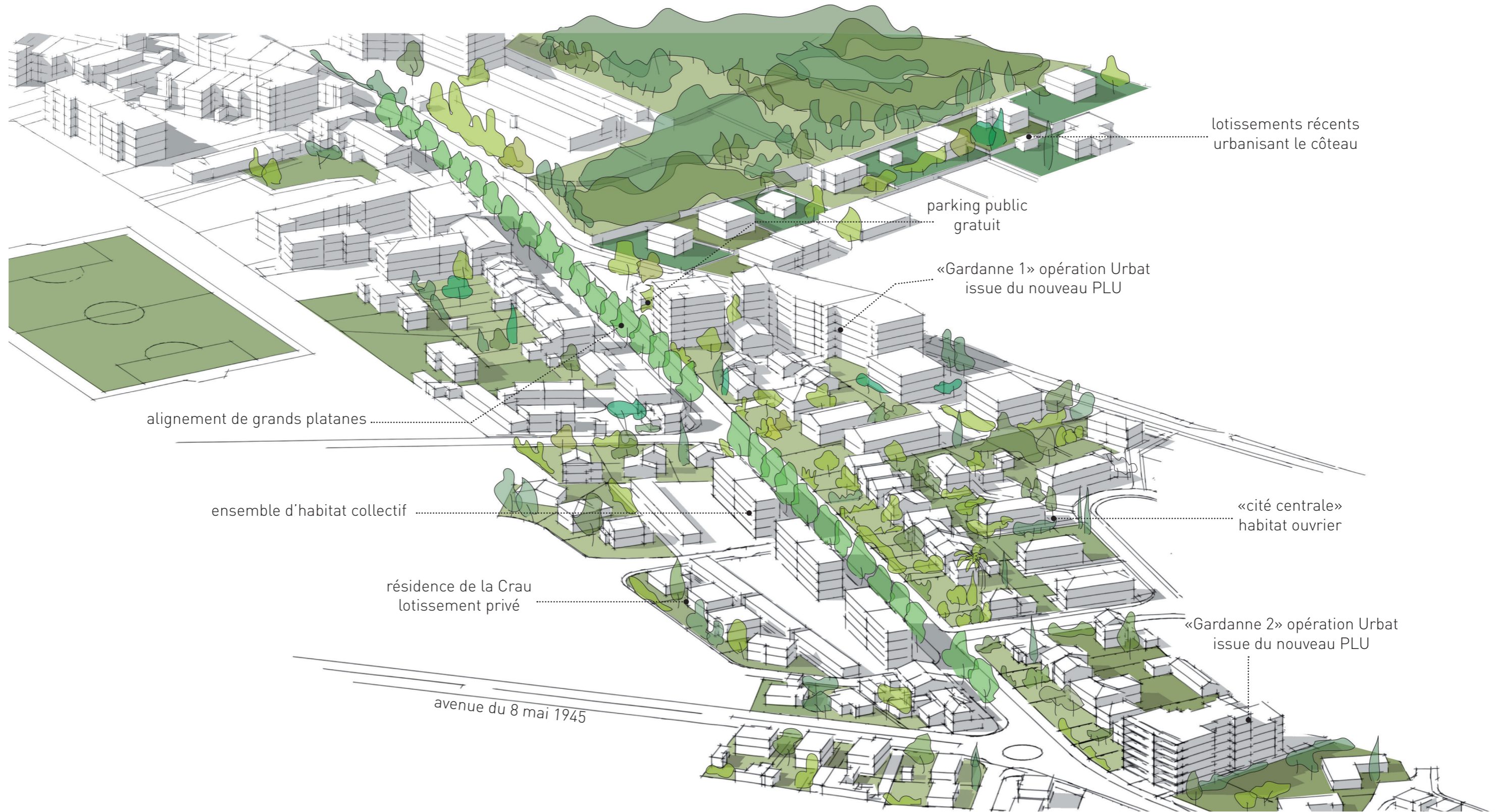


Avenue du 8 mai 1945



-  contournement par avenue du 8 mai 1945
-  entrées vers le centre
-  tracé historique par le cours

L'AVENUE DE NICE PATCHWORK : UN ESPACE DE «COUTURE» ENTRE DES TISSUS HÉTÉROGÈNES










L'AVENUE DE NICE DEMAIN : VERS UNE DENSIFICATION PROGRESSIVE



L'AVENUE DE NICE PATCHWORK : UN ESPACE DE «COUTURE» ENTRE DES TISSUS HÉTÉROGÈNES



- | | |
|---|--|
|  pavillonnaire |  faubourg |
|  pavillonnaire dense |  cité ouvrière coll. |
|  petit collectif |  cité ouvrière individuel dense |
|  collectif | |

DE LA VILLE PÉRIURBAINE «BASSE»...



... VERS UN GABARIT URBAIN «HAUT»



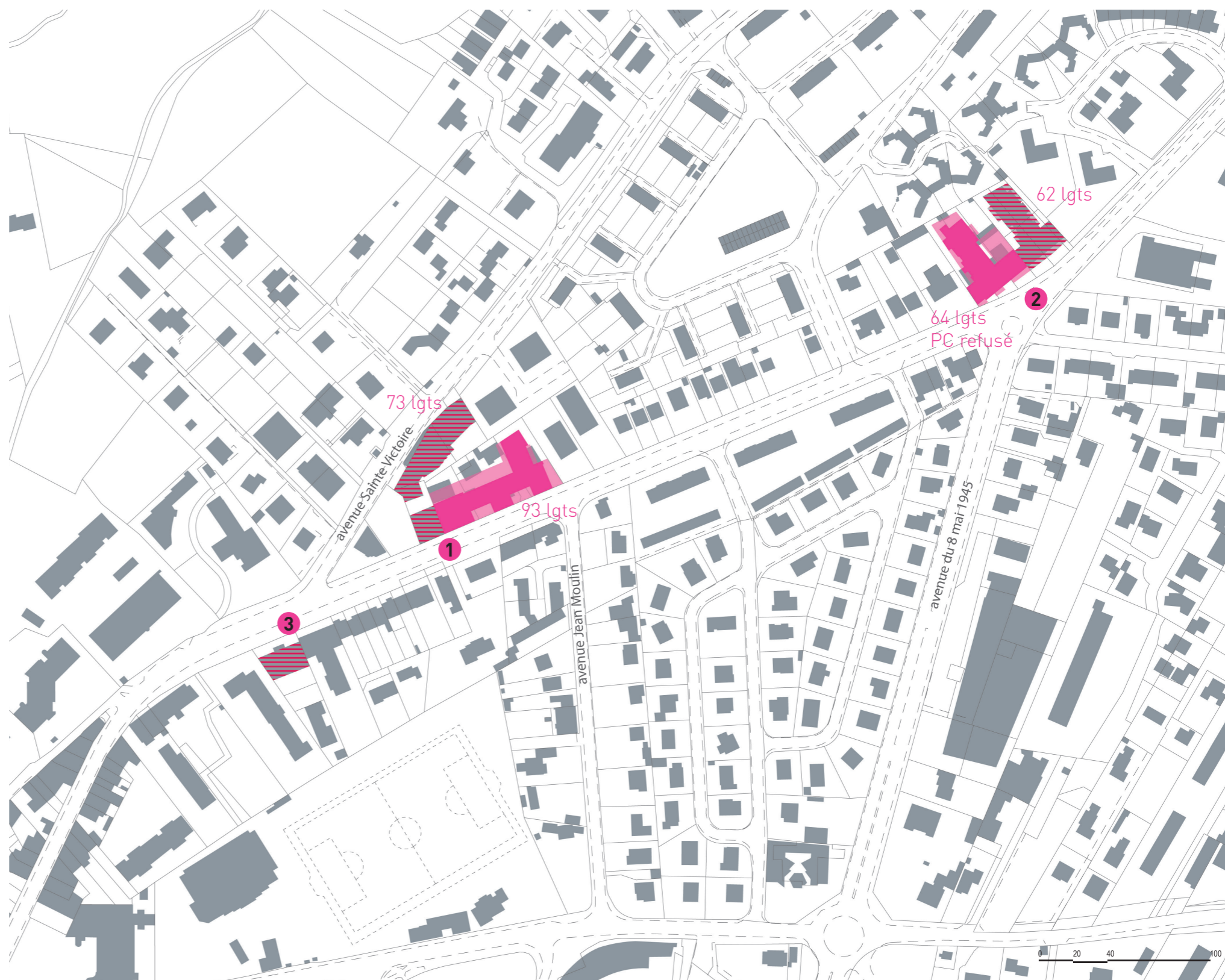
Gardanne 4, premier plan existant second plan projet



Gardanne 2



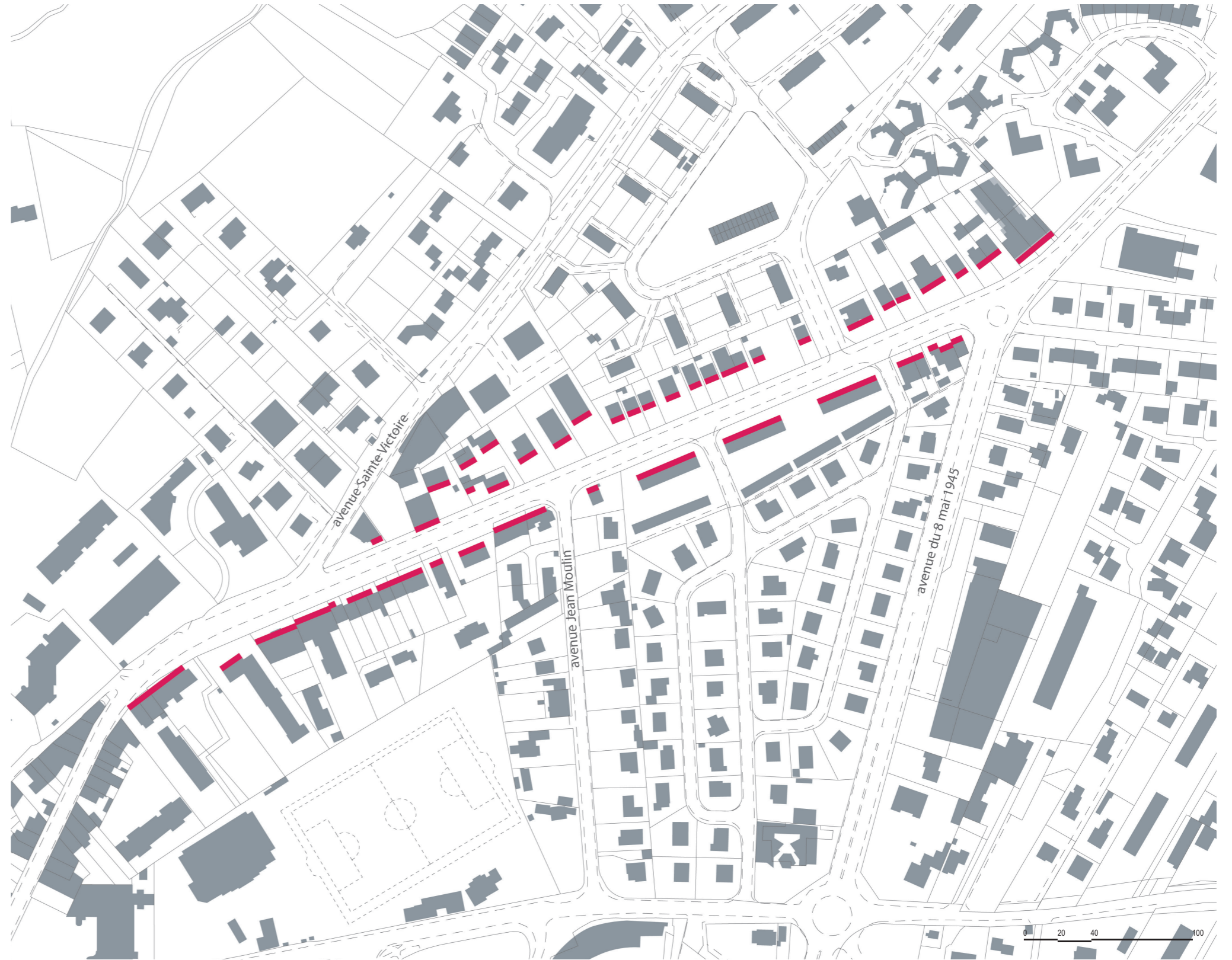
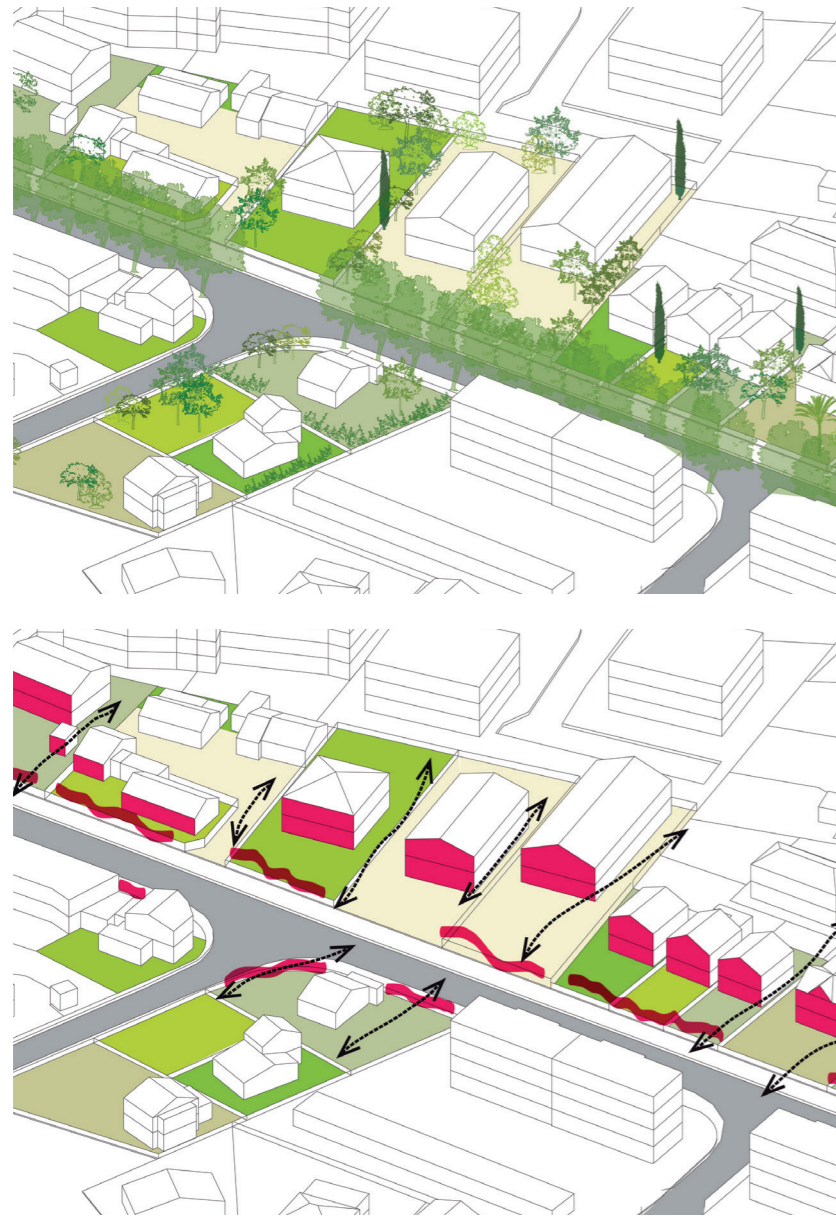
 opérations réalisées  opérations à l'étude



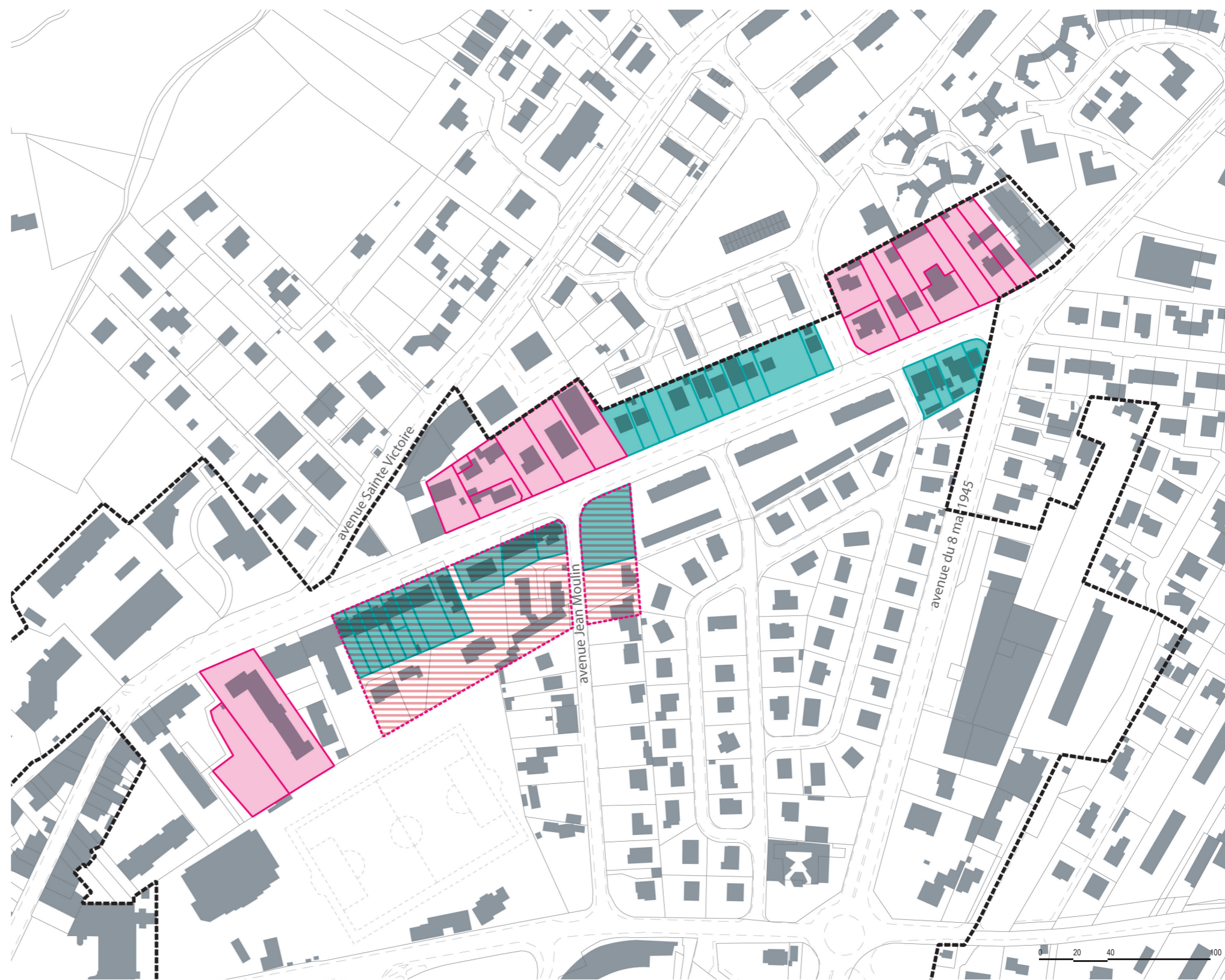
D'UN SYSTÈME POREUX...



Une structure de plans visuels morcelés et poreux



STRUCTURE FONCIÈRE ET MUTABILITÉ



- limite zone UB
- parcelles profondes (autour de 60 m)
- parcelles courtes (autour de 30 m)
- ▨ opérations réalisées
- opérations à l'étude

ESPACES PUBLICS ET STRUCTURE PAYSAGÈRE



Parking public



Patte d'oie parking du garage auto



Alignement de platanes



- cheminements piétons
- rupture de liaison piétonne

LA MODIFICATION NE REMET PAS EN CAUSE LES ORIENTATIONS DU PADD

Le PADD préconisait *l'équilibre entre renouvellement urbain ; extension maîtrisée de l'urbanisation et préservation des paysages.*

La requalification de l'avenue de Nice, plus conviviale et la préservation du cadre urbain du quadrilatère la Crau et du Clos Reynaud vont tout à fait dans de sens.

Il demandait de *poursuivre le développement tout en garantissant les conditions d'une croissance dynamique et maîtrisée, la commune s'est fixé un objectif de 120 à 150 logements.*

Cet objectif n'est pas remis en cause.

Les opérations continueront à se réaliser avenue de Nice et force est de constater que le tissu urbain de la Crau et du Clos Reynaud n'est pas propice aux opérations d'ensemble. Le maintien de son caractère pavillonnaire ne compromet nullement l'objectif de production de logements. Par contre la prise en compte du caractère spécifique de ces deux quartiers va tout a fait dans le sens des objectifs du PADD.

Renforcer la qualité du cadre de vie.

Préserver et valoriser un environnement de qualité.

La valorisation du foncier disponible dans les zones urbaines et finaliser les quartiers.

Afin de privilégier le développement urbain, afin de permettre de faire la ville sur la ville le PADD préconise de développer à la fois du collectif et d'individuel,

BILAN DES MODIFICATIONS DE ZONES

La Crau

UB devient UD 2 ,
Pour 4, 87 hectares

Clos Reynaud

UB devient UD 2 ,
Pour 4, 81 hectares

Secteur UC 1 de Biver, uniformisation des zonages UC

Lieudit Plan d'Arles au Sud de la RD 58, Les Versannes les Primeveres les Violettes
UC devient UC 1 pour 2, 00 hectares
UC2 devient UC 1 pour 3, 94 hectares

Secteur UD1 de Biver, préservation du piémont de la crête de Verdillon

Lotissement Bellevue
Précédemment UC 2, devient N , pour 1, 09 hectares
Le UC 2 devient UD 1 pour 1.19 hectares

Campagne Cauvet l'Est de la Rd 58 a

Un secteur UC1a devient UD 1 pour

Bivers le Vallat de Cauvet dans le prolongement du Boulevard Savio

La zone UC non construite devient AU L 1.
Pour m²

Boulevard Pont de Peton au Sud-Ouest du Centre-Ville Adaptation de Zonage ,

UB devient UC Pour 0,16 hectares

INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DU SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

La modification n'entraîne aucune réduction des espaces naturels et des zones agricoles.

Elle n'a aucun effet sur la faune, la flore et la qualité de l'air , sauf peut-être qu'elle contribue a la préservation des microcosmes et jardins urbains secteur la Crau et Clos Reynaud que le classement en UB compromettrait.

Les espaces naturels du piémont de la crête de verdillon voient leur protection renforcée
Les risques ont été pris en compte dans le PLU.

La présente modification est sans effet sur le respect SAGE et le SDAGE.

La présente modification est sans effet sur le respect des périmètres AOC.

Les zones ZNIEFF et zones de protection du patrimoine ont été pris en compte dans le PLU
La présente modification est sans effet sur le respect de la prise des ZNIEFF et les zones de protection du patrimoine

Le SAGE et le SDAGE ont été pris en compte dans le PLU
La présente modification est sans effet sur le respect SAGE et le SDAGE.

Cette modification n'affecte en aucune manière les périmètres de protection des monuments historiques et des sites.

**RESPECT DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET DE
LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS D'INTERET
GENERAL ET NE COMPROMET PAS LEUR MISE EN
ŒUVRE.**

Cette modification n°2 respecte les servitudes d'utilité publique et la mise en œuvre des projets d'intérêt général et ne compromet pas leur mise en œuvre.

BILAN DES SURFACES

PLU modification 1				PLU annulé partiel				PLU modification 2			
Differentes zones et secteu		surfaces	ss total	Differentes zones et secteurs		surfaces	ss total	Differentes zones et secteurs		surfaces	ss total
Zones Urbaines	UA	22	22	Zones Urbaines	UA	22	22	Zones Urbaines	UA	22	22
	UB	65	75		UB	65	75		UB	55	65
	UB1	6			UB1	6			UB1	6	
	UB2	4			UB2	4			UB2	4	
	UC	87	141		UC	87	140		UC	85	138
	UCa	10			UCa	10			UCa	10	
	UCb	9			UCb	9			UCb	9	
	UC1	17			UC1	17			UC1	23	
	UC1a	3			UC1a	3			UC1a	3	
	UC1b	2			UC1b	2			UC1b	2	
	UC2	13			UC2	13			UC2	7	
	UD	207	232		UD	201	218		UD	201	229
	UD1	25			UD1	17			UD1	19	
	UD 2	0			UD 2				UD 2	10	
		0									
	UE1	69	148		UE1	69	148		UE1	69	148
	UE 2	58			UE 2	58			UE 2	58	
	UE2a	2			UE2a	2			UE2a	2	
	UE 3a	3			UE 3a	3			UE 3a	3	
	UE 3b	10			UE 3b	10			UE 3b	10	
	UE 3c	6			UE 3c	6			UE 3c	6	
	UE s	13	13		UE s	13	13		UE s	13	13
Total Zones U		0	631	Total Zones U		617		Total Zones U		616	
Zones AU	AU1	55	81	Zones AU	AU1	55	81	Zones AU	AU1	55	81
	AU2	26			AU2	26			AU2	26	
	AUH1	2	82		AUH1	2	19		AUH1	2	19
	AUH2	6			AUH2	6			AUH2	6	
	AUH3	74			AUH3	12			AUH3	12	
	AUE 1	73	95		AUE 1	71	93		AUE 1	71	93
	AUE1a	5			AUE1a	5			AUE1a	5	
	AUE1b	2			AUE1b	2			AUE1b	2	
	AUE2	5			AUE2	5			AUE2	5	
	AUE3	10			AUE3	10			AUE3	10	
	AUL 1	1	3		AUL 1	1	1		AUL 1	1	1
	AUL2	2			AUL2	0			AUL2	0	
total zones AU		0	261	total zones AU		194		total zones AU		194	
					2 UE	0	87		2 UE	0	87
					1 NB	53			1 NB	53	
					2 NB	4			2 NB	4	
					1 NC	6			1 NC	6	
					1 ND	16			1 ND	16	
					2 ND 1	3			2 ND 1	3	
					2 ND 2	5			2 ND 2	5	
Zones Agricoles	A1	380	391	Zones Agricoles	A1	375	386	Zones Agricoles	A1	375	386
	A2	11			A2	11			A2	11	
Zones N	N	1334	1 419,00	Zones N	N	1333	1418	Zones N	N	1 334	1419
	NL	41			NL	41			NL	41	
	NC	39			NC	39			NC	39	
	NE	0			NE	0			NE	0	
	Ne	5			Ne	5			Ne	5	
Total Zone N				Total Zone N				Total Zone N	0	0	
		2702	2702			2702	2702			2702	2702

LES INDICATEURS QUI DEVRONT ETRE ELABORES POUR L'EVALUATION DES RESULTATS

Cette disposition n'existait pas à l'époque où le PLU a été élaboré.

Il n'est pas l'objet de cette modification qui ne remet pas en cause l'économie générale du document et les orientations du PADD de traiter l'intégralité des points du PLU.

La question des transports et du stationnement relève du PDU et du SCOT, il est évident néanmoins que les questions de pollution de l'air, de bruit, de diminution du trafic et de sécurité seront abordées.

La progression de la densification de l'Avenue de Nice sera suivie et notamment pour ce qui est du rôle des espaces verts urbains en bordure de voie ;

Le bilan végétal des quadrilatères La Crau et Clos Reynaud fera l'objet d'un suivi