

PLAN LOCAL D'URBANISME ROGNAC

Modification simplifiée n°2

Pièce 1 - Notice de présentation

| | | |
|---|-------------------------|------------|
| PLU | Approuvé le | 30/06/2017 |
| Mise à jour | Arrêté Municipal le | 31/07/2017 |
| Mise à jour | Arrêté Métropolitain le | 11/10/2018 |
| Modification simplifiée n°1 | Approuvée le | 20/06/2019 |
| Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU | Approuvée le | 26/09/2019 |
| Modification simplifiée n°2 | Approuvée le | 18/02/2021 |

Sommaire

CHAPITRE 1 PREAMBULE.....3

| | | |
|------|---|---|
| I. | L'objet de la modification simplifiée n°2 du PLU de Rognac..... | 3 |
| II. | La procédure de modification simplifiée | 3 |
| III. | Pièces composant le dossier de PLU..... | 4 |

CHAPITRE 2 MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU.....5

| | | |
|------|---|----|
| I. | Modification de la part de logements à produire en PLAI au sein de l'Emplacement Réservé B..... | 5 |
| II. | Suppression de l'Emplacement Réservé E..... | 7 |
| III. | Modification du périmètre et de la destination de l'emplacement F..... | 9 |
| IV. | Suppression de l'Emplacement Réservé D | 12 |

CHAPITRE 1

PREAMBULE

I. L'objet de la modification simplifiée n°2 du PLU de Rognac

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme en vigueur de Rognac approuvé le 30 juin 2017 et de présenter les évolutions apportées à l'occasion de sa modification simplifiée n°2. Une première modification simplifiée a été approuvée le 20 juin 2019.

Rognac étant carencée en logements sociaux au titre de la loi SRU, un Contrat de mixité sociale a été signé entre Rognac et l'Etat en Septembre 2016.

Afin de mettre en œuvre ce Contrat de mixité sociale, la commune de Rognac a identifié à travers le PLU des secteurs au titre des dispositions de l'article L 151-41-4° du code de l'urbanisme. Cet article prévoit la possibilité de réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

Six sites délimités doivent permettre la construction de 236 logements locatifs sociaux dont 89 en PLAI.

Avec la mise en œuvre de ces Emplacements Réservés de Mixité Sociale, des évolutions nécessitent d'être retranscrites dans le PLU.

Il est rappelé que cette procédure respecte les dispositions des articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme. Elle est mise en œuvre lorsqu'elle 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 ;
- De diminuer ces possibilités de construire ;
- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- D'appliquer l'article L.131-9 du présent code relatif à la mise en compatibilité des PLU valant PLH.

Tel est le cas de la présente modification simplifiée qui porte sur les points suivants :

- Ajustement des caractéristiques des programmes de logements prévus au sein des Emplacements Réservés de Mixité Sociale **en maintenant les objectifs globaux de production** ;
- Modification du périmètre de l'Emplacement Réservé F ;
- Mise à jour de la liste des Emplacements Réservés au vu des modifications réalisées dans le cadre de la présente procédure et des programmes déjà réalisés.

II. La procédure de modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée du PLU est décomposée en plusieurs étapes :

- 1- Engagement de la procédure par le Conseil Métropolitain
- 2.a- Elaboration du dossier de modification simplifiée.
- 2.b- Saisine de la MRAe (Mission Régionale de l'Autorité environnementale) pour examen au « cas par cas » sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

3- Notification de projet de modification du PLU aux Personnes Publics Associées, et Consultées le cas échéant.

4- Délibération du Conseil de Territoire définissant les modalités de mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée.

5- Mise à disposition du public du dossier pendant une durée d'un mois.

6- Délibération du Conseil Métropolitain en vue de l'approbation du dossier de modification simplifiée du PLU.

III. Pièces composant le dossier de PLU

Le présent dossier de modification simplifiée du PLU est composé des pièces suivantes :

- le **rapport de présentation** constitué de la présente notice exposant et justifiant les modifications retenues. Cette notice constitue une annexe du rapport de présentation du PLU ;
- le **Plan de zonage** (les planches de zonage concernées par la présente modification) ;
- la **liste des Emplacements Réservés** comprenant ceux modifiés.

CHAPITRE 2

MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU

I. Modification de la part de logements à produire en PLAI au sein de l'Emplacement Réservé B

1. Exposé des motifs

L'emplacement Réservé B prévoit dans le PLU actuel, la réalisation de 23 logements locatifs sociaux dont 50% en PLAI.

| Emplacements Réservés au titre de l'article L151-41-4° (mixité sociale) au bénéfice de la commune | | | | | | |
|---|---|--------------|---|-----------|-----------|---------------------------|
| Numéro | Destination | Bénéficiaire | Parcelles | Lieu-dit | Largeur m | Superficie m ² |
| B | Réalisation de 23 logements locatifs sociaux (dont 50% en PLAI) | Commune | BK0046 ; BK0048 ; BK0052 ; BK0082 ; BK0086 ; BK0087 ; BK0088 ; BK0089 ; | Lamartine | | 3 330,73 |

Extrait de la liste des Emplacements Réservés au titre de l'article L151-41-4 du PLU en vigueur

Or, il s'avère que la faisabilité économique de l'opération sur cet Emplacement Réservé n'est pas assurée au regard des contraintes du site.

La commune souhaite donc modifier cet Emplacement Réservé en supprimant l'obligation de réaliser des logements en PLAI. Les 12 logements prévus en PLAI sur cet emplacement sont à reporter sur d'autres emplacements réservés.

Cette disposition reste conforme au PADD car **l'objectif chiffré de production de logements sociaux et de PLAI reste inchangé à l'échelle communale**. La commune souhaite maintenir la production de 236 logements sociaux minimum dont 89 en PLAI.

Certains projets réalisés sur d'autres Emplacements Réservés de Mixité sociale comprennent une part de logements sociaux et de PLAI **supérieure à la programmation initiale**. C'est le cas notamment des opérations « **Ferrages Charles de Gaulle** » (site C) et de **Borys** (site D). Le site C comprend **7 PLAI de plus** que ce qui était prévu au PLU, et le site D comprend **6 PLAI de plus** que ce qui était prévu au PLU, **soit un bilan supérieur aux objectifs attendus sur le site Lamartine (B)**.

| Numéro | Lieu-dit | Destination prévue au PLU | Opération | Bilan |
|--------|-----------------------------|---|--|-------------------------------------|
| A | Nouveau quartier de la gare | 70 logements locatifs sociaux (dont 50% en PLAI) | Opération en cours : 89 logements locatifs sociaux dont 35 PLAI | Nombre de logements PLAI atteint |
| B | Lamartine | 23 logements locatifs sociaux dont 50% en PLAI | Opération envisagée : 23 logements locatifs sociaux dont 0 en PLAI | Manque 12 logements PLAI |
| C | Charles de Gaulle | 28 logements locatifs sociaux dont 30% en PLAI | Opération en cours : 33 logements locatifs sociaux dont 15 PLAI | 7 PLAI en plus des objectifs |
| D | Les Borys | 30 logements locatifs sociaux dont 30% en PLAI | Opération livrée : 30 logements locatifs sociaux dont 15 PLAI | 6 PLAI en plus des objectifs |
| E | Boulevard de Rockenhausen | 15 logements locatifs sociaux dont 30% en PLAI | | |
| F | La Plage | Réalisation de 70 logements locatifs sociaux dont 30% en PLAI | | |

Tableau bilan des opérations prévues et réalisées sur les Emplacements Réservés de Mixité Sociale

La production de logements sociaux en PLAI qui ne sera pas réalisée sur le site Lamartine (B) est donc bien compensée par ailleurs.

2. Modification apportée

- Liste des Emplacements Réservés

Le tableau des Emplacements Réservés au titre de l'article L151-41-4° (mixité sociale) au bénéfice de la commune a été modifié.

En rouge : éléments supprimés

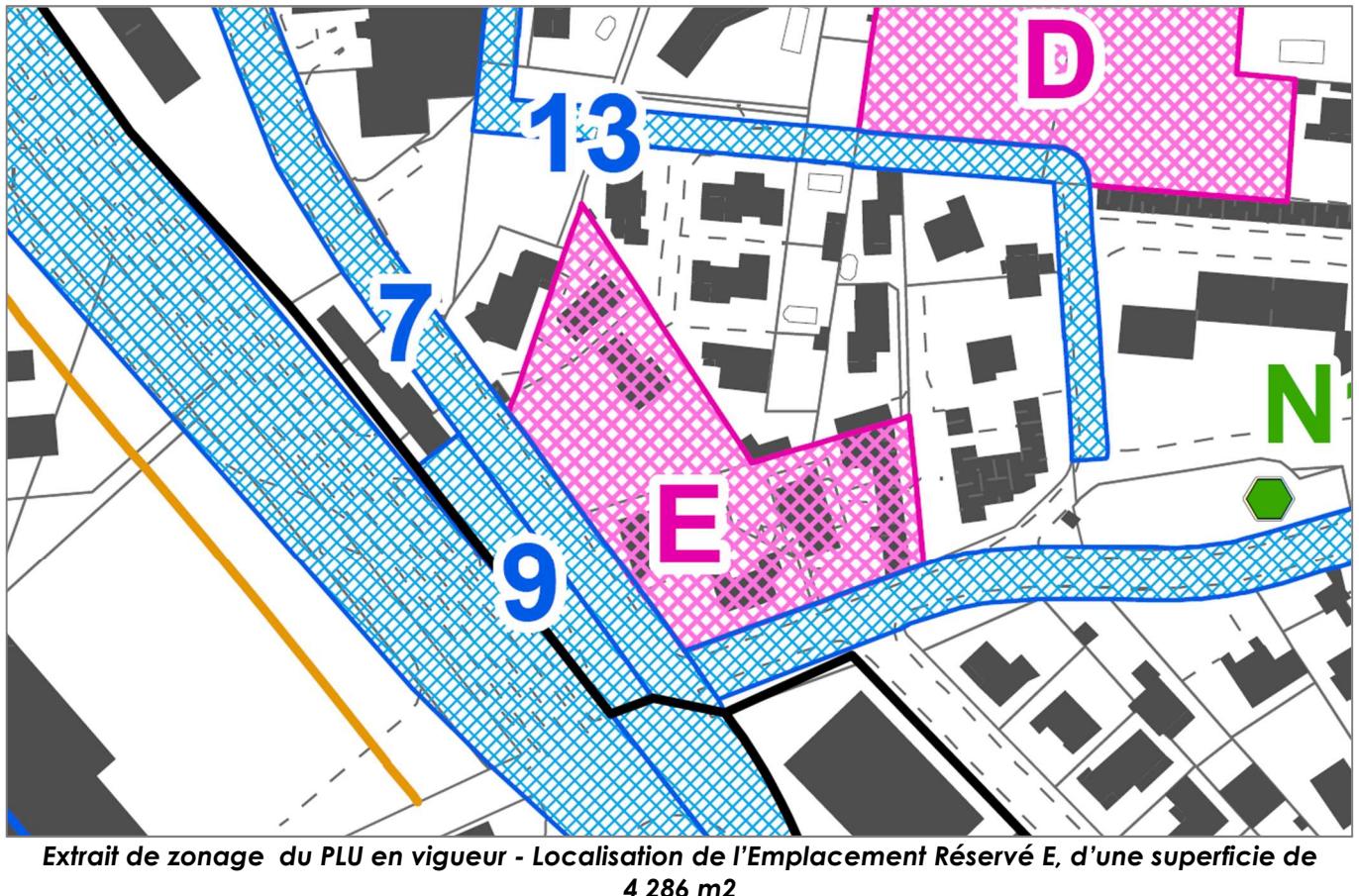
| Emplacements réservés au titre de l'article L151-41-4° (mixité sociale) au bénéfice de la commune | | | | | | |
|---|---|--------------|---|-------------------|-----------|---------------------------|
| Numéro | Destination | Bénéficiaire | Parcelles | Lieu-dit | Largeur m | Superficie m ² |
| B | Réalisation de 23 logements locatifs sociaux (dont 50% en PLAI) | Commune | BK0046 ; BK0048 ; BK0052 ; BK0082 ; BK0086 ; BK0087 ; BK0088 ; BK0089 ; | Lamartine | | 3 330,73 |
| C | Réalisation de 28 33 logements locatifs sociaux (dont 30% 45% en PLAI) | Commune | AS0254 ; AS0255 ; AS0257 ; AS0261 ; | Charles de Gaulle | | 4 751,39 |

Extrait de la liste des Emplacements Réservés au titre de l'article L151-41-4 - Modifications apportées

II. Suppression de l'Emplacement Réservé E

1. Exposé des motifs

L'Emplacement Réservé E d'une superficie de 4 286 m² est destiné à la réalisation d'un programme de 15 logements locatifs sociaux dont 30% en PLAI.



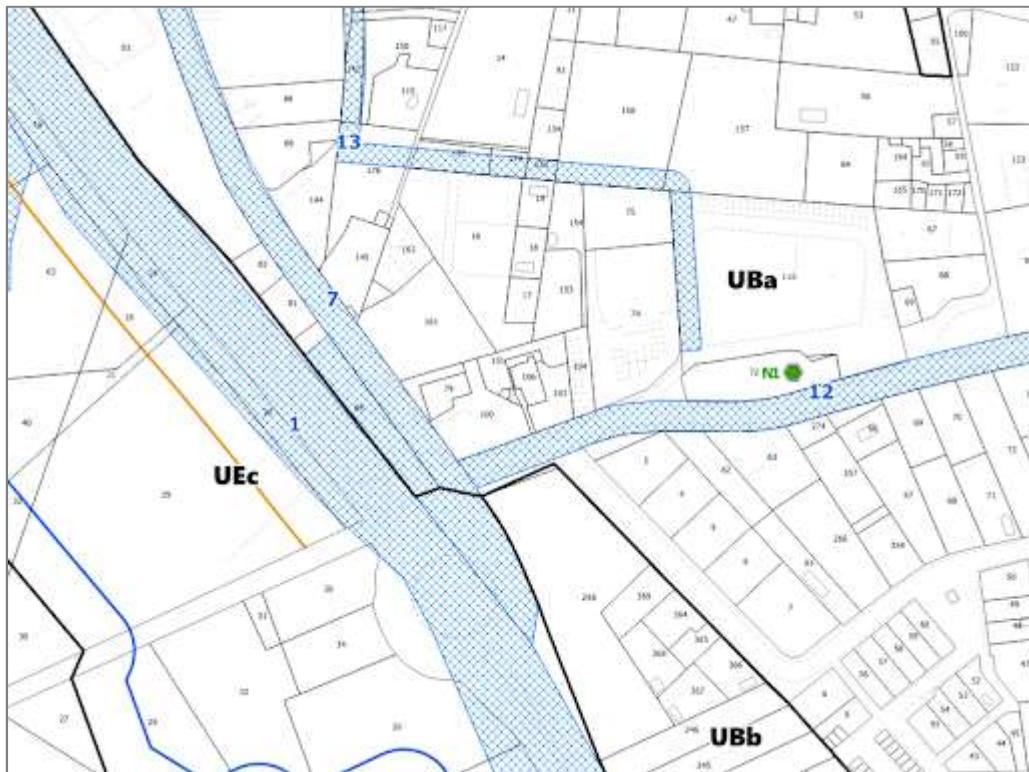
Or, ce secteur, constitué de constructions individuelles s'est révélé difficilement mobilisable pour la production de logements sociaux, notamment de par le coût que représentent ces acquisitions séparées. La commune a donc renoncé à l'acquisition des parcelles concernées et souhaite aujourd'hui supprimer l'Emplacement Réervé E.

Les objectifs de constructions de logements sociaux de ce secteur sont reportés sur l'Emplacement Réervé A.

2. Modification apportée

- Plan de zonage**

L'Emplacement Réserve E est supprimé.



Extrait de zonage modifié - Localisation de l'Emplacement réservé E, d'une Superficie de 4 286 m²

- Liste des Emplacements Réservés**

La liste détaillée des Emplacements Réservés a été mise en cohérence avec la suppression réalisée

En rouge : éléments supprimés

En jaune : éléments ajoutés

| Emplacements Réservés au titre de l'article L151-41-4° (mixité sociale) au bénéfice de la commune | | | | | | |
|---|--|----------------|--|----------------------------------|-----------|---------------------------|
| Numéro | Destination | Bénéficiaire | Parcelles | Lieu-dit | Largeur m | Superficie m ² |
| A | Réalisation de 70 85 logements locatifs sociaux (dont 50% en PLAI) | Commune | AZ0001 ; AZ0064 ; BA0005 ; BA0006 ; BA0007 ; BA0008 ; BC0122 ; BC0123 ; BC0132 ; BC0135 ; BC0136 ; BC0137 ; BC0138 ; BC0139 ; BC0140 ; BC0141 ; BC0142 ; BC0257 ; BC0297 ; | Nouveau quartier de la gare | | 12 4456,09 |
| E | Réalisation de 15 logements locatifs sociaux (dont 30% en PLAI) | Commune | BN0079 ; BN0095 ; BN0100 ; BN0101 ; BN0102 ; BN0103 ; BN0104 ; BN0105 ; BN0106 ; BN0107 ; BN0108 ; BN0109 ; BN0161 ; BN0162 ; BN0163 ; | Boulevard de Rockenhausen | | 4 285,99 |

Extrait de la liste des Emplacements Réservés au titre de l'article L151-41-4 - Modifications apportées

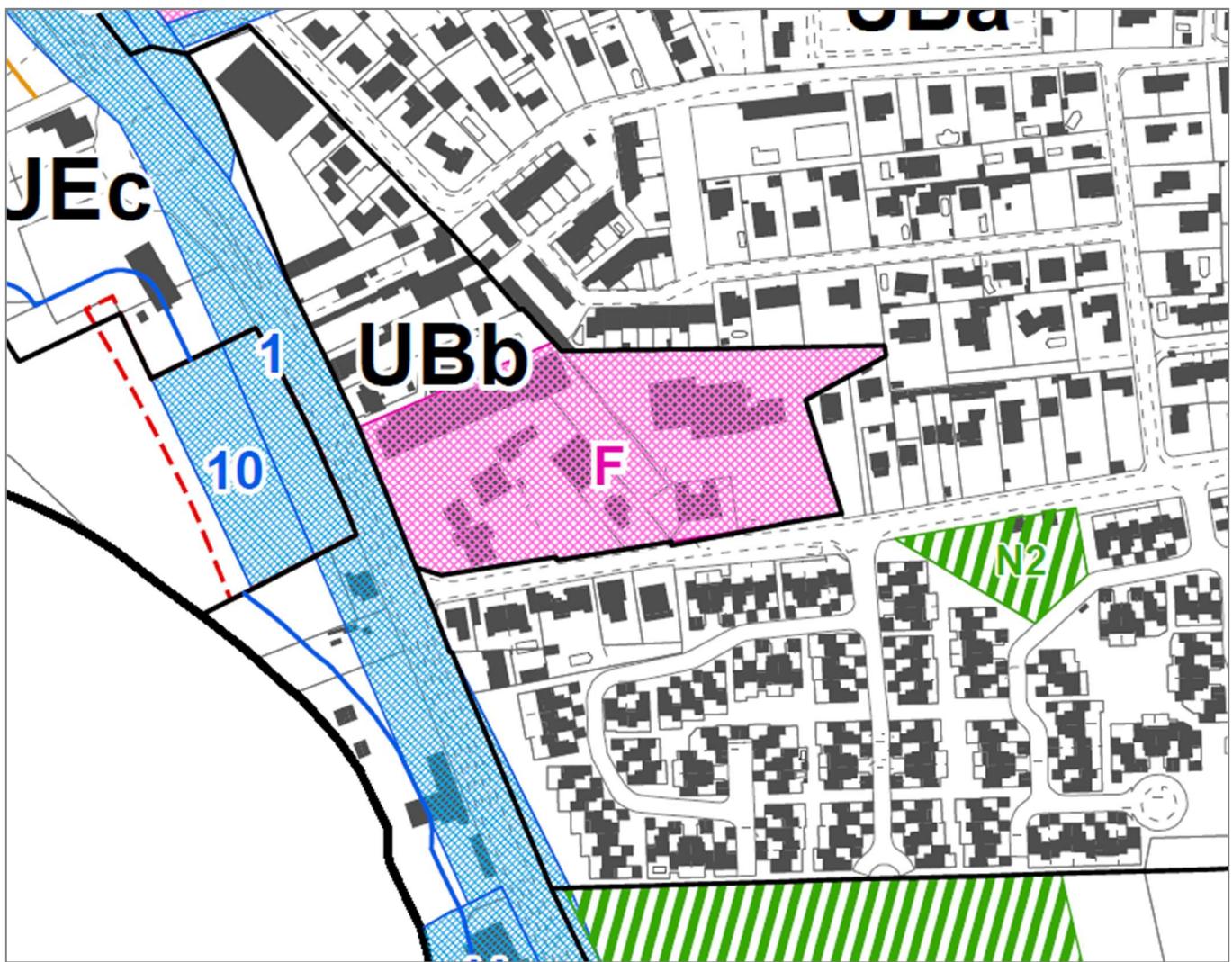
III. Modification du périmètre et de la destination de l'emplacement F

1. Exposé des motifs

Cet Emplacement Réserve, d'une superficie de 17 992 m², est destiné à la réalisation d'un programme de 70 logements locatifs sociaux dont 30% en PLAI.

| Emplacements Réserve au titre de l'article L151-41-4° (mixité sociale) au bénéfice de la commune | | | | | | |
|--|---|--------------|---|----------|-----------|---------------------------|
| Numéro | Destination | Bénéficiaire | Parcelles | Lieu-dit | Largeur m | Superficie m ² |
| F | Réalisation de 70 logements locatifs sociaux (dont 30% en PLAI) | Commune | BC0237 ; BC0238 ; BC0239 ; BC0271 ; BC0277 ; BC0278 ; BC0279 ; BC0280 ; | La Plage | | 17 991,84 |

Extrait de la liste des Emplacements Réserve au titre de l'article L151-41-4 du PLU en vigueur



Extrait de zonage du PLU en vigueur - Localisation de l'Emplacement Réserve F, couvrant une superficie de 17 992 m²

La présente modification vise à réduire le périmètre de cet Emplacement Réserve. La commune de Rognac souhaite en effet soustraire du périmètre la parcelle BC 237.

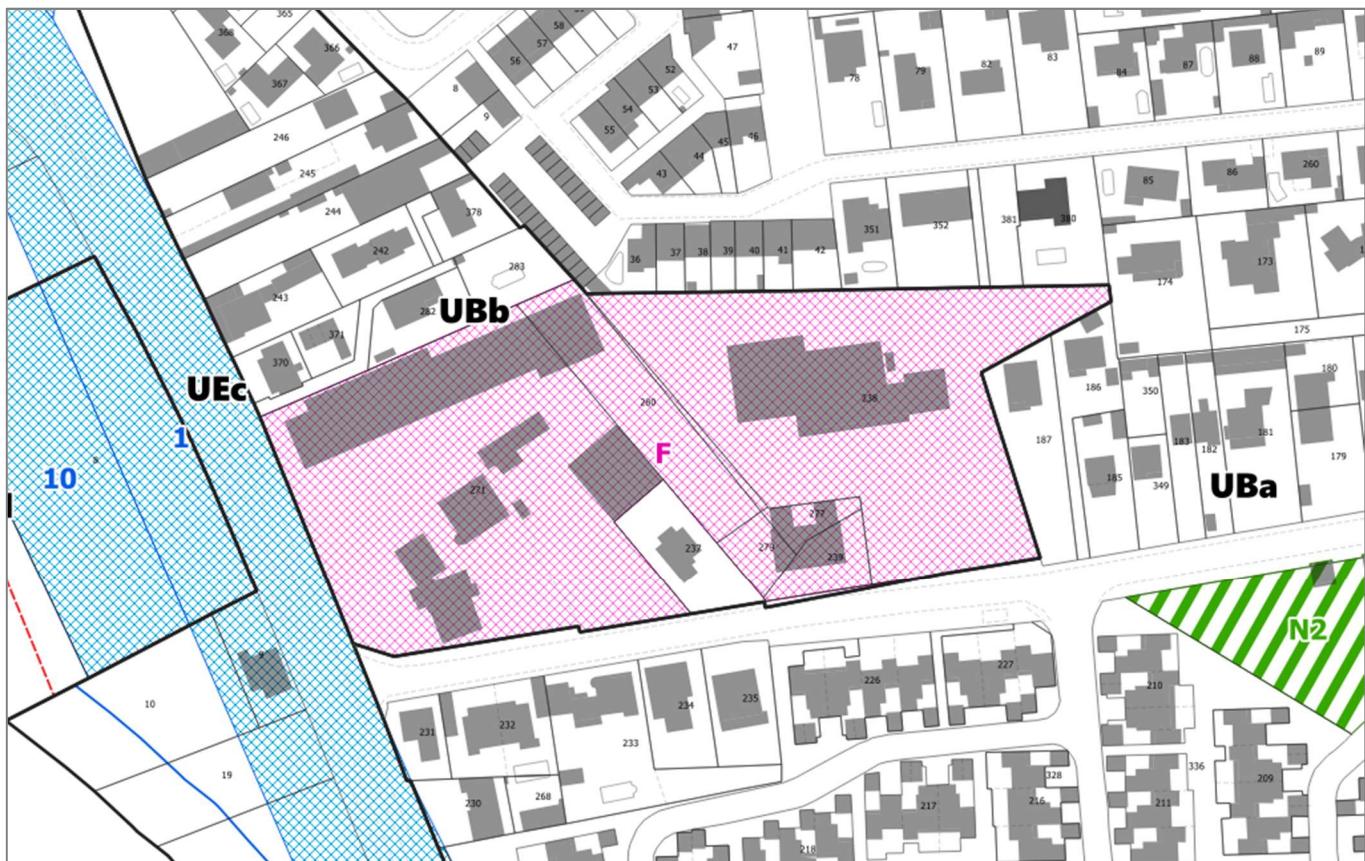
En effet, l'Emplacement Réservé F est majoritairement composé de bâtiments d'activités présentant un réel potentiel de renouvellement urbain. Or la parcelle BC 237 est composée d'une maison individuelle qui ne répond pas à ces caractéristiques, et qui se révèle difficilement mobilisable pour la production de logements sociaux, notamment au regard des coûts d'acquisition. C'est pourquoi la commune souhaite exclure cette maison individuelle de l'Emplacement Réservé F.

La réduction du périmètre de l'Emplacement Réservé ne compromet pas la destination envisagée. **Les objectifs initiaux de production de logements locatifs sociaux et de PLAI sont maintenus sur le périmètre de l'Emplacement Réservé réduit.**

2. Modification apportée

- **Plan de zonage**

La modification consiste à soustraire du périmètre de l'Emplacement Réservé F la parcelle BC 237. Le plan de zonage a donc été modifié.



- **Liste des Emplacements Réservés**

La liste détaillée des Emplacements Réservés a été mise en cohérence avec le nouveau périmètre et les nouveaux objectifs de constructions de logements locatifs sociaux.

En rouge : éléments supprimés

En jaune : éléments ajoutés

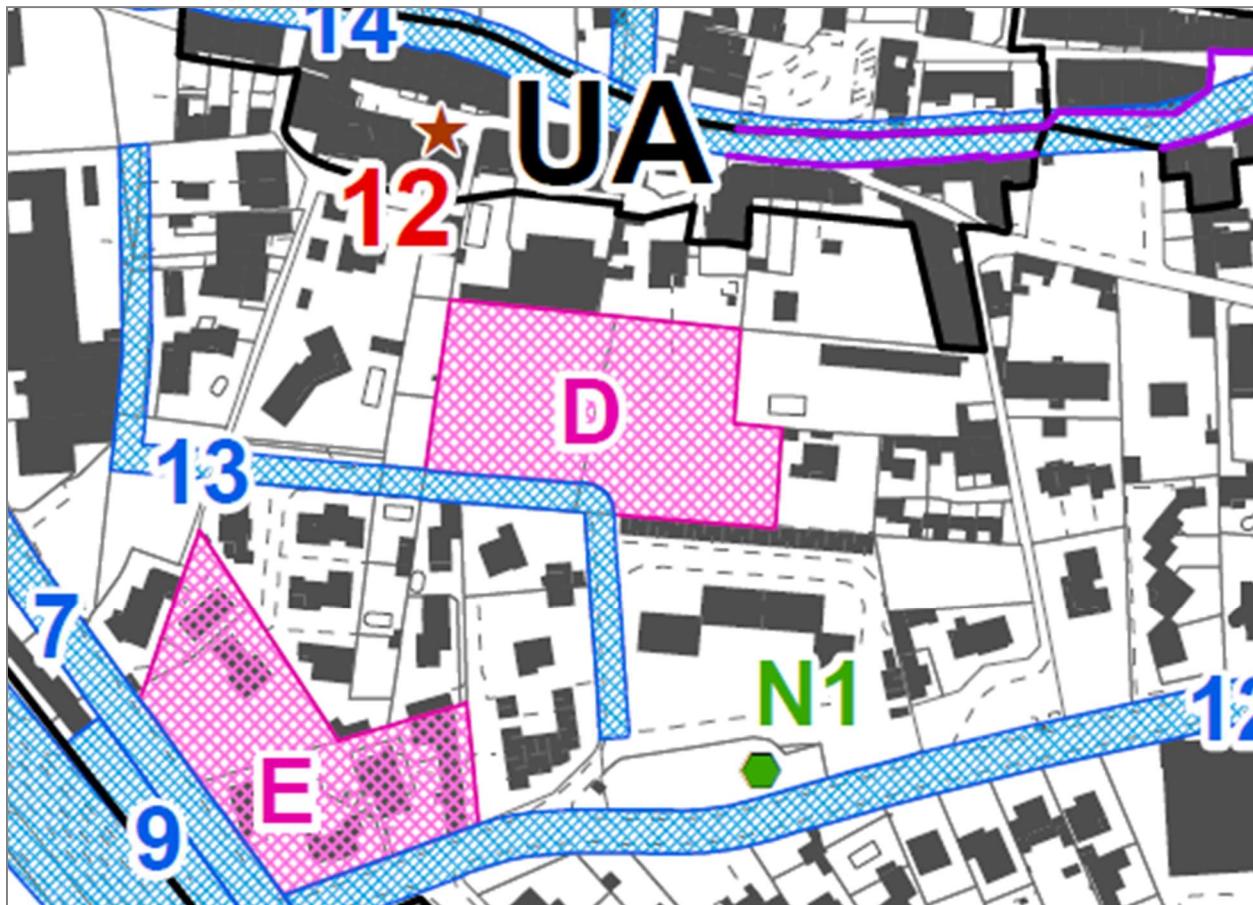
| Emplacements Réservés au titre de l'article L151-41-4° (mixité sociale) au bénéfice de la commune | | | | | | |
|---|---|--------------|---|----------|-----------|-----------------------------------|
| Numéro | Destination | Bénéficiaire | Parcelles | Lieu-dit | Largeur m | Superficie m ² |
| F | Réalisation de 70 logements locatifs sociaux (dont 30% en PLAI) | Commune | BC0237 ; BC0238 ; BC0239 ; BC0271 ; BC0277 ; BC0278 ; BC0279 ; BC0280 ; | La Plage | | +7 991,84 17 235,41 |

Extrait de la liste des Emplacements Réservés au titre de l'article L151-41-4 - Modifications apportées

IV. Suppression de l'Emplacement Réservé D

1. Exposé des motifs

L'emplacement D, sur les parcelles BN 0157 et BN 0158 au lieu-dit Les Borys est un Emplacement Réservé au titre de l'article L151-41-4° pour la réalisation de programme de logements sociaux. Celui-ci avait été désigné pour une opération de **30 logements locatifs sociaux dont 30% en PLAI**.



Extrait de zonage du PLU en vigueur - Localisation de l'Emplacement Réservé D

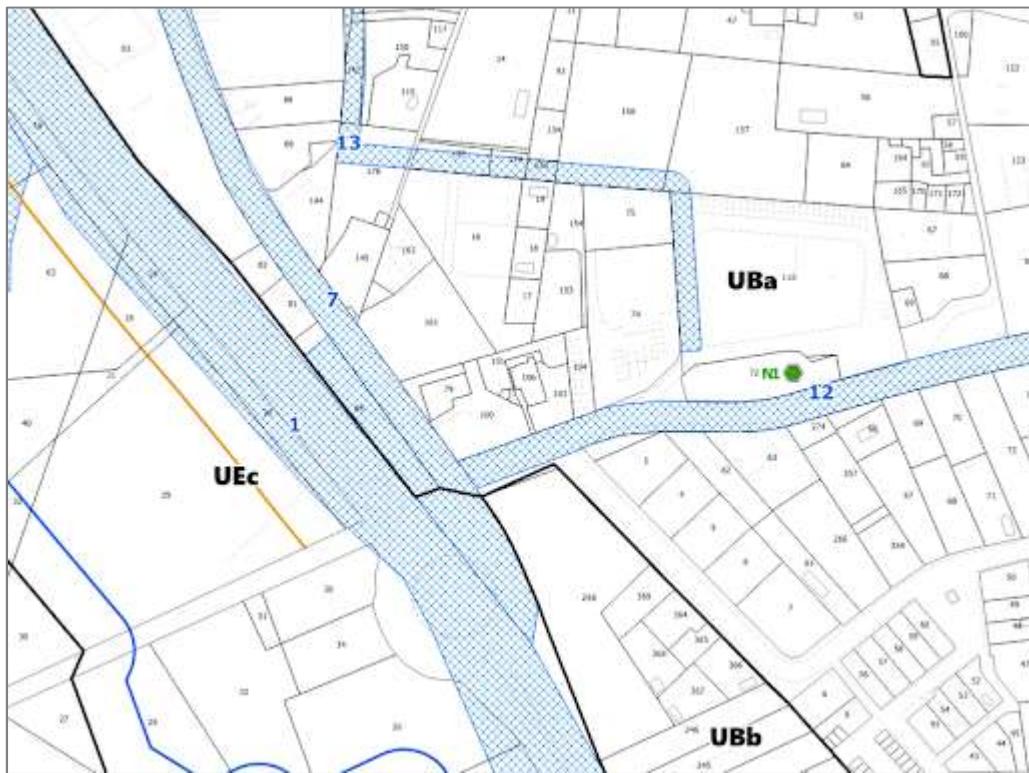
La modification simplifiée permet une mise à jour des emplacements réservés.

Sur l'emplacement D a été réalisé une opération de **30 logements locatifs sociaux, composée de 15 PLAI et 15 PLUS. Soit 6 logements PLAI de plus que les objectifs initiaux**. L'Emplacement Réservé peut-être supprimé.

2. Modification apportée

- Plan de zonage**

Le plan de zonage est modifié pour intégrer la suppression de l'Emplacement Réserve. Les autres Emplacements Réservés sont maintenus.



- Liste des Emplacements Réservés**

Le tableau des Emplacements Réservés au titre de l'article L151-41-4° (mixité sociale) au bénéfice de la commune a été mis en cohérence.

~~En rouge~~ : éléments supprimés

| Emplacements Réservés au titre de l'article L151-41-4° (mixité sociale) au bénéfice de la commune | | | | | | |
|---|---|--------------|-----------------|-----------|-----------|---------------------------|
| Numéro | Destination | Bénéficiaire | Parcelles | Lieu-dit | Largeur m | Superficie m ² |
| D | Réalisation de 30 logements locatifs sociaux (dont 30% en PLAI) | Commune | BN0157 ; BN0158 | Les Borys | | 4 511,44 |

Extrait de la liste des Emplacements Réservés au titre de l'article L151-41-4 – Modifications apportées