



SALON-DE-PROVENCE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 du PLU approuvé le 31 mars 2016

**Dossier de Présentation
(modifié pour tenir compte des avis émis et des
observations du public)**

SOMMAIRE

| | |
|---|----|
| I – CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 | 2 |
| II - JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE | 4 |
| 2.1. L’objet du projet | 4 |
| 2.2. Le champ d’application de la modification simplifiée (articles L 153-31, L 153-36, L 153-41 et L 153-45 du Code de l’Urbanisme)..... | 4 |
| 2.3. Le déroulement de la procédure de modification simplifiée | 5 |
| III – CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE | 7 |
| 3.1. Suppression ou réduction d’emplacements réservés et de marges de recul | 7 |
| 3.1.1. Réduction de l’emplacement réservé n°92 | 7 |
| 3.1.2. Réduction de l’emplacement réservé n°168 | 7 |
| 3.1.3. Réduction de l’emplacement réservé n°174 | 7 |
| 3.1.4. Suppression de l’emplacement réservé n°182 | 7 |
| 3.1.5. Suppression de la marge de recul bordant la RD 538 Nord (Massuguettes)..... | 8 |
| 3.1.6. Retrait de la marge de recul boulevard Frédéric Mistral | 8 |
| 3.2. Modifications règlementaires | 8 |
| 3.2.1. Ajout de définitions | 8 |
| 3.2.2. Modification de la rédaction de quelques articles du Règlement | 9 |
| 3.3. Correction d’erreurs matérielles | 15 |
| 3.3.1. Correction concernant des emplacements réservés | 15 |
| 3.3.2. Correction d’erreurs de représentation graphique | 16 |
| 3.3.3. Suppression de l’annexe 3-D-4 n’ayant plus lieu d’être..... | 17 |
| 3.3.4. Suppression de la référence à la zone N1 | 17 |
| IV – IMPACT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE..... | 17 |

I – CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

1.1 Rappel de l'historique du PLU :

- Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé par arrêté préfectoral le 13 juillet 1977; révisé le 13 décembre 2001 par délibération du Conseil municipal.
- Délibération du Conseil municipal du 24 mars 2005 approuvant une nouvelle révision du POS en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- Délibération du Conseil municipal du 27 juin 2009 prescrivant la révision générale du PLU.
- Modifications du PLU :
 - Modification n°1 approuvée le 10 février 2011
 - Modification simplifiée n°1 approuvée le 14 décembre 2011
 - Modification simplifiée n°2 approuvée le 5 avril 2012
 - Modification n°2 approuvée le 19 décembre 2013.
- Délibération du Conseil municipal du 16 juillet 2014 retirant la procédure de révision en cours.
- Délibération du Conseil municipal du 16 juillet 2014 prescrivant de nouveau la révision du Plan Local d'Urbanisme en vue de modifier certaines règles d'urbanisme pour les rendre conformes aux évolutions législatives récentes et compatibles avec les orientations validées par le Conseil municipal concernant :
 - le développement urbain (maîtrise de la croissance),
 - la réduction de la consommation foncière,
 - la densification douce,
 - la relance de l'activité économique,
 - la protection des espaces naturels et agricoles et la préservation de l'environnement.
- Délibération du Conseil municipal du 26 mars 2015 prenant acte du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLU.
- Délibération du Conseil municipal du 20 juillet 2015 présentant le bilan de la concertation publique et arrêtant le projet de PLU.
- Déroulement de l'enquête publique du 10 novembre au 11 décembre 2015.
- Délibération du Conseil municipal du 31 mars 2016 approuvant la révision générale du PLU.

- Délibération du Conseil municipal en date du 22 septembre 2016 arrêtant les modalités de consultation du public dans le cadre du présent projet de modification simplifiée.

En effet, après plusieurs mois d'application pratique du nouveau PLU, il est apparu nécessaire de procéder à quelques adaptations et rectifications de certaines dispositions du PLU.

- Mise à disposition du public du 15 mai au 15 juin 2017.
- Délibération du Conseil municipal en date du 12 juillet 2017 tirant le bilan de la mise à disposition du public et approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU révisé en date du 31 mars 2016.

II - JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

2.1. L'objet du projet

Le présent projet de modification a pour objet de :

- Supprimer des emplacements réservés n'ayant plus lieu d'être (aménagement réalisés ou projets abandonnés) ;
- Supprimer ou réduire des marges de recul non justifiées du fait de la réalisation d'aménagements ;
- Ajouter des définitions et clarifier la rédaction de quelques articles du Règlement afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et en renforcer la sécurité juridique ;
- Rectifier la superficie de l'emplacement réservé n°187 ;
- Corriger des erreurs de représentation graphique ou de tracé des marges de recul ;
- Supprimer l'annexe 3-D-4 : « liste des lotissements ayant conservé leurs règles » en application de la loi ALUR ;
- Corriger d'autres erreurs matérielles minimales (fautes de frappe, erreurs de tracé sur les documents graphiques...).

2.2. Le champ d'application de la modification simplifiée (articles L 153-31, L 153-36, L 153-41 et L 153-45 du Code de l'Urbanisme)

La procédure de modification simplifiée peut être utilisée dans tous les cas qui ne relèvent pas de la procédure de révision ni de la procédure de modification. Elle peut également être utilisée pour rectifier une erreur matérielle.

Relèvent de la procédure de révision : les évolutions du PLU qui ont pour effet de remettre en cause les orientations définies par le PADD (projet d'aménagement et de développement durables) ou d'ouvrir à l'urbanisation une zone AU inscrite au PLU depuis plus de 9 ans.

Relèvent de la procédure de révision allégée : les évolutions du PLU qui sans porter atteinte au PADD, entraînent une réduction d'une zone agricole, naturelle ou forestière, d'un EBC (Espace Boisé Classé), d'une zone de protection de l'environnement ou induisent de graves risques de nuisance.

Relèvent de la procédure de modification de droit commun : les évolutions du PLU qui ont pour effet :

- soit de majorer de + de 20% les possibilités de construction résultant dans une zone de l'application des règles du PLU,
- soit de réduire ces possibilités de construire,
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone AU datant de moins de 9 ans.

Tous les autres cas relèvent de la procédure de modification simplifiée.

Le présent projet :

- ne porte pas atteinte aux orientations du PADD,
- n'emporte pas ouverture à l'urbanisation d'une zone AU de + de 9 ans,
- ne réduit pas une zone A ou N,
- ne réduit pas un EBC,
- ne réduit pas une zone de protection de l'environnement,
- ne crée pas de graves risques de nuisance.

Il ne relève donc pas de la procédure de révision ou de révision allégée.

Le présent projet :

- corrige des erreurs matérielles,
- modifie le règlement écrit et graphique,

Mais :

- il ne majore pas de 20% ou + les possibilités de construire issues de l'application du PLU,
- il ne réduit pas les possibilités de construire,
- il ne réduit pas une zone U ou AU,
- il n'ouvre pas à l'urbanisation une zone AU de moins de 9 ans.

Il relève donc d'une procédure de modification simplifiée.

2.3. Le déroulement de la procédure de modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée se distingue de celle de modification de droit commun en ce qu'elle ne comporte pas d'enquête publique mais une simple **mise à disposition du public** d'un dossier dans lequel figurent les motifs de la modification et les éléments techniques utiles à la compréhension. Ce dossier est préalablement transmis pour avis aux personnes publiques associées visées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme (Etat, Région, Département, Métropole Aix-Marseille-Provence, Chambre de commerce, Chambre des métiers, Chambre d'agriculture).

Les modalités de la consultation du public ont été définies par délibération du Conseil municipal en date du 22 septembre 2016 comme suit :

- La durée de la mise à disposition du public sera d'un mois au minimum. Les dates d'ouverture et de clôture de la mise à disposition seront fixées ultérieurement par arrêté du Maire.
- Un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu, les jours et horaires où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations, sera affiché en mairie, publié dans un journal diffusé dans le département et inséré sur le site Internet de la ville (www.salondeprovence.fr) au moins huit jours avant le début de la mise à disposition.

- Durant la période de mise à disposition, le dossier de modification, complété le cas échéant par les avis des personnes publiques associées, sera consultable en mairie, à la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement, Immeuble « Le Septier », rue Lafayette, du lundi au vendredi, de 8 heures 30 à 12 heures et de 13 heures 30 à 17 heures ainsi que sur le site Internet de la ville (www.salondeprovence.fr).
- Les observations du public pourront être consignées dans un registre à feuillets non mobiles, préalablement coté et paraphé par le Maire ou son représentant, tenu à disposition dans les mêmes conditions. Les personnes intéressées auront également la possibilité de faire parvenir leurs observations par voie postale à l'adresse suivante : Hôtel de Ville – Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement – Le Septier – rue Lafayette – 13300 Salon-de-Provence ou par messagerie électronique à partir de la rubrique « Nous contacter » du site Internet de la ville.

Les modalités arrêtées par le Conseil municipal seront portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de la mise à disposition. A l'issue de celle-ci, le Maire en présentera le bilan au Conseil municipal qui délibérera et adoptera le projet de modification simplifiée, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et des observations du public.

III – CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

3.1. Suppression ou réduction d’emplacements réservés et de marges de recul

3.1.1. Réduction de l’emplacement réservé n°92

Le maintien de la totalité de cet emplacement réservé le long du chemin du Quintin ne se justifie plus dès lors que les travaux d’élargissement de voirie ayant motivé son inscription au PLU ont été en grande partie réalisés.

Il convient donc d’en supprimer la partie Nord (largeur de 9 mètres) allant du chemin du Quintin au carrefour avec la voie Aurélienne et de corriger en conséquence le tableau des emplacements réservés et les planches 2A, 2E et 2G.

3.1.2. Réduction de l’emplacement réservé n°168

Cet emplacement réservé a été instauré en vue de la réalisation d’une jonction avec le parc d’activités de la Crau et d’un rond-point à l’intersection du Vieux chemin d’Istres et de l’impasse Mistral. En effet, une partie de l’espace réservé pour ce rond-point se trouve sur le domaine public routier et n’a donc pas lieu d’être.

Il convient donc d’en corriger le tracé sur les planches 2A et 2B, ainsi que la superficie indiquée au tableau des emplacements réservés.

3.1.3. Réduction de l’emplacement réservé n°174

Par lettre recommandée reçue le 8 novembre 2016, les propriétaires d’un terrain nu situé chemin des Carriers, parcelle CL 9, ont mis la commune en demeure d’acquérir une partie de ce terrain grevée de l’emplacement réservé n°174, en application de l’article L152-2 du code de l’urbanisme.

Cet emplacement réservé a été mis en place dans la perspective de l’élargissement à 10 mètres du chemin des Carriers. Or, une largeur de 10 mètres pour ce type de chemin apparaît surdimensionnée. Un gabarit de 8,50 mètres de large comprenant du stationnement et un trottoir est plus adapté, compte tenu du projet de construction sur ce terrain d’un programme de 24 logements.

C’est pourquoi le Conseil Municipal a décidé dans sa séance du 16 décembre 2016 de donner une suite favorable à la mise en demeure d’acquérir une partie de l’emplacement réservé permettant la réalisation d’une voie de 8,50 mètres (soit 300 m²) et de renoncer expressément à l’acquisition de la bande d’1,50 mètres subsistante (soit 111 m²), ce qui entraîne la levée de l’emplacement réservé n°174 pour la surface concernée grevant ce foncier et la réduction de son emprise à 300 m² jusqu’à la réalisation du transfert de propriété au profit de la commune.

Le tableau des emplacements réservés et les planches 2A et 2F seront corrigés en conséquence.

3.1.4. Suppression de l’emplacement réservé n°182

Par lettre recommandée reçue le 28 juillet 2016, le propriétaire de la parcelle AD 93, située rue Deiss, a mis la commune en demeure d’acquérir la partie de cette parcelle grevée de l’emplacement réservé n°182, d’une superficie de 220 m², instauré par le PLU de 2005 et reconduit lors de la révision générale approuvée le 31 mars 2016 dans la perspective de l’élargissement de la rue Deiss à 12 mètres.

Or, cette largeur de 12 mètres a été manifestement surestimée. D'autre part, se dessine sur cette parcelle un projet de construction d'une résidence pour personnes âgées pour lequel a été déposée une demande de permis de construire.

Aussi, le Conseil municipal a-t-il décidé par délibération du 22 septembre 2016 de renoncer à acquérir ce bien, ce qui a pour conséquence la levée de l'emplacement réservé n°182 qu'il convient donc de retirer du tableau des emplacements réservés et des planches 2A et 2E.

3.1.5. Suppression de la marge de recul bordant la RD 538 Nord (Massuguettes)

En application de l'ancien article L111-1-4 (aujourd'hui L111-6) du code de l'urbanisme, le PLU de 2005, s'appuyant sur l'étude « Entrées de ville » réalisée par le CETE en 1998, avait imposé une marge de recul de 20 mètres sur le tronçon de la RD 538 Nord situé entre l'embranchement avec le chemin des Vabres et celui avec le chemin de la Lauze et classé le secteur des Massuguettes en zone 1AUd2.

Comme indiqué à l'article L111-6, l'interdiction des constructions le long des routes classées à grande circulation ne s'applique qu'« en dehors des espaces urbanisés des communes ». Or, de 2007 à 2012, le quartier affecté par cette marge de recul a été ouvert à l'urbanisation : la voirie a été aménagée et une quarantaine de maisons individuelles ont été construites. En conséquence, le PLU de 2016 a classé le quartier des Massuguettes en zone UD4.

De ce fait, la marge de recul n'est plus obligatoire dans ce secteur, d'autant que les préconisations de l'étude du CETE précitée ont été suivies : maintien des alignements d'arbres, aménagement de l'accotement pour les piétons et réalisation du carrefour des Catalans. Ces travaux ont permis d'améliorer cette entrée de ville et de renforcer la sécurité des usagers, notamment celle des déplacements piétons issus de tout le secteur des Massuguettes.

Par ailleurs, certaines parcelles de ce quartier sont assez grandes pour accueillir une extension ou une nouvelle construction (piscine, notamment), ce que la marge de recul imposée par le PLU ne permet pas.

C'est pourquoi, comme cela a été fait à Bel Air où la marge de recul longeant le « Hameau de Diane » a été levée lors de la révision du PLU en 2016, il convient à présent de supprimer la marge de recul de 20 mètres bordant la RD 538 Nord (Massuguettes) et d'en effacer le tracé sur les planches graphiques 2A et 2C.

3.1.6. Retrait de la marge de recul, boulevard Frédéric Mistral

Le côté Nord de ce boulevard est impacté par une marge de recul de 3 m. Ce retrait n'est pas nécessaire : l'implantation des constructions sur ce boulevard est discontinuée et l'emprise du boulevard permet une vue dégagée. Cette marge sera donc supprimée.

3.2. Modifications règlementaires

3.2.1. Ajout de définitions

Afin de faciliter la lecture du Règlement et éviter les divergences d'interprétation, il convient d'ajouter la définition de quelques termes dans les Dispositions Générales, article 19.

- Emprise de la voie :

L'emprise de la voie recouvre la chaussée et les accotements et éventuellement le terre-plein central séparant les deux chaussées.

Les accotements sont constitués des espaces entre la chaussée et l'alignement. Ils comprennent notamment, suivant leurs largeurs et par ordre de priorité : les trottoirs, le stationnement en surface, les espaces verts dont plantations d'alignement.

-Espaces libres :

Les espaces libres correspondent à la partie du terrain qui ne peut être occupée par l'emprise au sol des constructions, en application de la règle propre à chaque zone.

- Espaces verts :

Les espaces verts correspondent aux espaces libres qui sont plantés, comme les espaces plantés en pleine terre.

Sont exclus de la superficie des espaces verts les aménagements liés à la circulation et au stationnement des véhicules, même s'ils font l'objet d'une végétalisation sur dalles alvéolaires.

Sont également exclus de la superficie des espaces verts la surface des toitures terrasses végétalisées.

- Marge de recul :

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure à partir du bord extérieur de la chaussée.

- Zone non aedificandi :

Une zone non aedificandi est une zone dans laquelle sont interdites, tant en élévation qu'en sous-sol, la réalisation et constructions ou d'installations, la surélévation, l'extension ou la modification des constructions existantes. Sa largeur se mesure à partir de l'axe qui motive son édiction.

3.2.2. Modification de la rédaction de quelques articles du règlement

Les éléments de modification apportés au règlement sont surlignés en gris. Les justifications de ces modifications mineures sont décrites synthétiquement dans la colonne de droite.

| Règlement modifié | Justification des modifications |
|---|--|
| <p><u>TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES</u></p> <p><u>5.1 – RISQUES D'INONDATION LIEE A LA TOULOUBRE</u></p> <p>SECTION 2 – PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX ZONES BLEU FONCE - ALEA MODERE</p> <p>Article BF 1 – Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p><u>Sont interdits :</u></p> <p>- Les établissements utiles à la gestion de crise</p> | <p>Erreur matérielle : oubli lors de la révision générale de 2016.</p> |
| <p><u>5.7 : RISQUE PRESENTES PAR LES CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES</u></p> <p>Le territoire de la commune est traversé par deux canalisations de transport de gaz (DN 80 et DN 600). La cartographie du tracé de ces canalisations, le risque qu'elles présentent ainsi que les recommandations émises par la Préfecture sont annexés au PLU.</p> | <p>Erreur matérielle, oubli lors de la révision générale de 2016.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Le règlement des zones concernées (UE1, UE2, 2AUe, A et N) reprend ces recommandations.</p> | |
| <p><u>Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux thalwegs naturels et ouvrages hydrauliques</u></p> <p>Le tracé des canaux primaires, secondaires et tertiaires est reporté sur les planches de zonage.</p> <p>....</p> <p>Les canaux primaires</p> <p>Sont le canal de Craponne (toutes branches), le canal du Congrès, le canal des Alpines, le canal de Grans, le canal Neuf et le canal du Merle notamment.</p> <p>Aucune construction ni clôture, ni installation, ni affouillement, ni exhaussement, ni piscine, ni plantation ne peut être implantée à moins de 4 mètres des thalwegs naturels et des berges des canaux primaires.</p> | <p>Modification pour une meilleure compréhension.</p> |
| <p><u>Article 9 – Zones de bruit</u></p> <p>9.1 - Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres :</p> <p>Prise en compte de l'arrêté du 19 mai 2016 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département des Bouches du Rhône.</p> | <p>Mise à jour du tableau des voies concernées.</p> |

Article 17 - Mise en œuvre de la mixité sociale

Normes applicables dans les servitudes de mixité sociale

Des servitudes de mixité sociale ont été portées aux documents graphiques sur le fondement de l'article L 123-2b du Code de l'Urbanisme. Un terrain couvert par une Servitude de Mixité Sociale n'est pas tenu au respect des dispositions du Périmètre de Mixité Sociale (pas de double compte).

Ces servitudes sont opposables à toutes les opérations nommément citées dans le Rapport de Présentation, 1A, au Chapitre « Les objectifs communaux pour le logement social ». Elles sont également présentées dans le document 1E des Pièces Principales du dossier de PLU « Emplacements réservés et servitudes d'urbanismes ». Il en existe 16 réparties en zone Urbaine et A Urbaniser :

- | | |
|--------------------------|-------------------------------|
| - Allées de Craponne | - les aires de la dime |
| - Saint Come | - chemin de quintin |
| - Viougues – Le Guynemer | - les croses |
| - Boulevard de l'Europe | - les croses ouest |
| - Le Touret | - Bel Air – allées des Justes |
| - Route de Grans | - les mouledas |
| - Michelet | - les mouledas |
| - RVI | - rue de la marteline |

La part de logement social à produire est indiquée dans le rapport de Présentation et dans le document « Emplacements réservés et servitudes d'urbanismes ». Elle est traduite en pourcentage applicable au nombre de logements projetés à l'intérieur des servitudes. La répartition des différents types de logements sociaux est également prescrite.

Normes applicables dans le périmètre de réalisation de la mixité sociale

Rappel de l'article L 123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions : [...]

« 4° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

Précisions apportées pour une meilleure compréhension du règlement.

| | |
|---|--|
| <p>TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</p> <p>ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR</p> <p><u>11.1 Les toitures</u> - Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes de courant et de couvert en terre cuite. La tuile romane est exclue. Pour les constructions du XIX^{ème} siècle, les couvertures en ardoise seront maintenues, ainsi que la tuile plate pour les bâtiments conçus avec ces matériaux.</p> | <p>Vu avec l'Architecte des Bâtiments de France.</p> |
| <p><u>ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES</u></p> <p><u>13.4 Aménagement des terrains</u> Le terrain doit être aménagé en espaces verts sur une superficie minimale de 10%. La surface de places de stationnement en matériaux perméables n'est pas prise en compte au titre du pourcentage de la superficie d'espace vert.</p> | <p>Ajout pour plus de précision.</p> |
| <p><u>ARTICLES UB 12, UC 12, UD 12, 1AUH 12 STATIONNEMENT</u></p> <p><u>12.1 Pour les constructions à usage d'habitation</u> - Maison individuelle : 2 places de stationnement par logement doivent être réalisées en surface libre. Ces places de stationnement réalisées au sol pourront être couvertes (auvent, préau) - Logement collectif (permis groupé, opération d'ensemble) : 2 places de stationnement par logement doivent être réalisées. Le stationnement non réalisé en ouvrage devra respecter la règle ci-dessus ou être réalisé en profondeur avec niveaux (parking souterrain) ou en élévation à l'extérieur (parking aérien à étages ou silo).</p> | <p>Précisions apportées pour une meilleure compréhension du règlement.</p> |
| <p><u>ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT</u></p> <p><u>12.2 Pour les constructions à usage de bureaux, services et artisanat</u>, 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher de vente.</p> | <p>Correction d'une erreur matérielle.</p> |
| <p><u>ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES</u></p> <p><u>13.4 Aménagement des terrains :</u> Le terrain doit être aménagé en espaces verts sur une superficie minimale de 25%. La surface des toitures terrasses végétalisés ainsi que celle de places de stationnement en matériaux perméables, n'est pas prise en compte au titre du pourcentage de la superficie d'espace vert.</p> | <p>Ajout pour plus de précision.</p> |

| | |
|---|---|
| <p><u>ARTICLE UD 7 ET 1AUH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u></p> <p><u>7.1 Dans les secteurs UD1, UD2, UD3 et UD4</u> <u>7.2 Secteur 1AUH d2 et 1AUH d2a</u></p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point des constructions au point de la limite qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.</p> <p>Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives dans une bande de 4 mètres de large sous réserve que leur hauteur en limite n'excède pas une hauteur maximale de 3.80 mètres (4.80 mètres au sein des secteurs de risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial et de risque d'inondation délimités aux plans de zonage) et à condition que le linéaire total d'implantation (y compris l'existant) n'excède pas 1/2 du linéaire d'implantation concerné par les constructions projetées.</p> | <p>Meilleure compréhension du texte.</p> |
| <p><u>ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p><u>10.2 La hauteur maximale</u> <u>Pour les constructions à destination d'habitation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Secteurs UD1, UD2 et UD4 : la hauteur ne doit pas excéder 6 m. - Secteur UD30 : la hauteur ne doit pas excéder 7.5 m ; cette hauteur peut être portée à 9 mètres sur 50 % de l'emprise au sol des bâtiments principaux (hors annexes et garages), pour les bâtiments (ou parties de bâtiments) situés à plus de 10 mètres des limites du terrain. - Sous-secteur UD30 : les hauteurs supérieures à l'existant sont interdites. <p>La hauteur maximale ne doit pas excéder 3.80 mètres dans la bande de 4 mètres de large par rapport aux limites séparatives.</p> <p>...</p> <p><u>Pour les autres destinations</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Secteur UD1, UD2 et UD4, la hauteur maximale des constructions est portée à 7 m - Secteur UD 3, la hauteur des constructions est 7.5 m - Secteur UD3₀, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser l'existant. | <p>Modification pour une meilleure mixité des usages.</p> |
| <p><u>ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR</u></p> <p><u>11.2 Toitures</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La pente des toitures ne doit pas excéder 35 %. - Les toitures–terrasses sont interdites pour les constructions neuves à destination d'habitation : maisons individuelles, maisons groupées et logements collectifs. <p>Cette interdiction ne s'applique pas aux extensions de bâtis existants et aux annexes.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les terrasses de toiture telles que définies au titre 1 sont autorisées. Elles doivent avoir une pente minimale de 5%. - Les couvertures en tuiles sont conseillées. | <p>Précision du règlement.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES</p> <p>13.3 Aménagement des terrains Les terrains doivent être aménagées en espaces verts sur une superficie minimale de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 50 % dans le secteur UD1 - 30% dans le secteur UD2 et UD4 - 15 % dans le secteur UD3 - 10 % dans le sous-secteur UD30 <p>La surface des toitures terrasses végétalisées ainsi que celle des places de stationnement en matériaux perméables, n'est pas prise en compte au titre du pourcentage de la superficie d'espace vert.</p> | <p>Erreur matérielle.</p> |
| <p>ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR</p> <p>11.3 Les toitures Les pentes doivent être de 35 % maximum et ne pas être inférieure à 5 %.</p> <p>Dans le cas de toiture à pentes, celles-ci ne devront pas excéder 35% et être inférieures à 5%.</p> | <p>Précision du texte.</p> |
| <p>ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES</p> <p>Les terrains doivent être aménagées en espaces verts plantés sur une superficie minimale de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 % dans le secteur UE1. Il est permis de remplacer chaque tranche de 25 m² de cette superficie par un arbre de haute tige. - 20% dans le secteur UE2 et UE. | <p>Meilleure adaptation aux zones existantes.</p> |
| <p>ARTICLES UE, UEP, 1AUH, 1 AUE, 1 AUL, 2AUH ET 2AUE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES</p> <p>La surface des toitures terrasses végétalisées ainsi que celle des places de stationnement en matériaux perméables, n'est pas prise en compte au titre du pourcentage de la superficie d'espace vert.</p> | <p>Ajout pour plus de précision.</p> |
| <p>TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</p> <p>ARTICLE 1AUH 11 – ASPECT EXTERIEUR</p> <p>11.2 Les toitures - Dans le cas de toiture en pente, celles-ci ne doivent pas excéder 35% et être inférieures à 5%.</p> | <p>Cohérence entre les zones urbaines, UB et UD et les zones à urbaniser 1AUH b1, d2 et d2a.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>- Les couvertures en tuiles sont conseillées. - Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.</p> <p>Pour les zones 1AUH b1, 1AUH d2 et d2a : les toitures-terrasses sont interdites pour les constructions neuves à destination d'habitation : maisons individuelles, maisons groupés et logement collectifs. Cette interdiction ne s'applique pas aux extensions de bâtis existants et aux annexes.</p> <p>Les terrasses de toiture telles que définies au titre 1 sont autorisées. Elles doivent avoir une pente minimale de 5%</p> | |
| <p>Article 1AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR</p> <p>11.3 Les toitures Les pentes doivent être de 35% maximum et ne pas être inférieure à 5%.</p> <p>Dans le cas de toiture à pentes, celles-ci ne devront pas excéder 35% et être inférieures à 5%.</p> | <p>Cohérence entre les zones urbaines, UE et les zones à urbaniser 1AUE.</p> |
| <p>TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</p> <p>ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Sont interdits : Les aires de stationnement et les aires de jeux et de sport ouvertes au public non réalisées dans les conditions définies à l'article 2 suivant.</p> | <p>Correction d'un oubli.</p> |

3.3. Correction d'erreurs matérielles

3.3.1. Correction concernant des emplacements réservés

3.3.1.1. ER n°162

La largeur de l'emplacement réservé n°162 indiquée comme étant de 10 mètres dans le tableau figurant au PLU approuvé le 31 mars 2016 est erronée. La largeur réelle de cet emplacement réservé est de 9 mètres.

En effet, pour l'aménagement futur du chemin des Fraises, une largeur de 9 mètres est suffisante.

Il convient donc de rectifier la largeur indiquée au tableau des emplacements réservés.

3.3.1.2. ER n°187

La superficie de l'emplacement réservé n°187 indiquée comme étant de 7581 m² dans le tableau figurant au PLU approuvé le 31 mars 2016 est erronée. Selon le document

d'arpentage récemment réalisé dans le cadre de la procédure d'acquisition de ce terrain par la Métropole Aix Marseille Provence en vue d'y implanter une déchetterie, la superficie réelle de l'emplacement réservé n°187 est de 19 510 m².

Il convient donc de rectifier la superficie indiquée au tableau des emplacements réservés en remplaçant 7581 m² par 19 510 m² et de corriger par voie de conséquence le total des surfaces en fin de tableau.

3.3.2. Correction d'erreurs de représentation graphique

Des erreurs de représentation graphiques, déjà existantes sur les planches de l'ancien PLU ont été reportées par mégarde.

3.3.2.1. RD 69 : Gabins – Route de Miramas

Il convient d'effacer le tracé bordant la zone A, correspondant à une zone non aedificandi d'une largeur de 20 mètres, reporté par erreur sur les planches 2A, 2B et 2G.

3.3.2.2. RD 113 : Rond-point Marie Curie – Route de Grans

Il convient de corriger la représentation graphique erronée : remplacer les pointillés par un trait plein sur les planches 2A, 2 E et 2G (il s'agit d'une marge de recul et non d'une zone non aedificandi).

3.3.2.3. RD 538 Sud – Broquetiers - Milani

Il convient de corriger la représentation graphique erronée : en zone N, remplacer les pointillés par un trait plein (il s'agit d'une marge de recul et non d'une zone non aedificandi) et supprimer le tracé en zone A (planches 2A, 2G).

3.3.2.4. Abords de la Touloubre

Il convient de corriger la représentation graphique erronée sur les planches 2A et 2I : remplacer les pointillés par un trait plein (il s'agit en effet d'une marge de recul et non d'une zone non aedificandi).

3.3.2.5. Suppression de la représentation graphique d'un emplacement réservé maintenue par erreur

L'emplacement réservé n°161, instauré en vue de la réalisation du rond-point de la zone de la Crau, a d'ores et déjà été supprimé du tableau des emplacements réservés mais sa représentation graphique a été maintenue par erreur. Il convient donc d'en effacer le tracé (planches 2A et 2B).

3.3.2.6. Corrections de la planche 2B

Sur cette planche, il convient de réparer une omission : reporter en légende la représentation graphique correspondant au périmètre de protection immédiat du captage de la Crau.

Il convient aussi d'effacer la marge de recul qui traverse le site du centre de détention.

3.3.2.7 Corrections de la planche 2E

La zone UB1 au centre de la planche en section AK, est traversée par une limite de zonage inutile. Elle sera supprimée.

Le tracé du périmètre de mixité sociale (PMS) n'englobe pas la zone UC2-if jouxtant la zone UEp (centre hospitalier), alors que le document écrit précise que ce périmètre concerne « l'ensemble des zones urbaines de la commune de Salon-de-Provence ».

Ce tracé doit être corrigé.

3.3.2.8. Correction de la planche 2F

La marge de recul est prolongée jusqu'à la fin de la zone UEP-if, il s'agit d'un oubli lors de la révision générale de 2016.

3.3.3. Suppression de l'annexe 3-D-4 n'ayant plus lieu d'être

Cette annexe concerne la liste des lotissements ayant conservé leurs règles en application de l'alinéa 2 de l'article L315-2-1 (devenu article L442-9) du code de l'urbanisme. Deux lotissements sont inscrits sur cette liste : « Le Hameau des Viougues » et « La Cheminotte ».

Or, depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR, la possibilité de maintenir au-delà de 10 ans les règles propres d'un lotissement approuvé a été supprimée (nouvelle rédaction de l'article L442-9 du code de l'urbanisme).

Cette liste n'a donc plus lieu de figurer en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

3.3.4. Suppression de la référence à la zone N1

Ce zonage n'existe plus. Or, en raison d'une erreur de frappe, ce zonage est mentionné dans le rapport de présentation du PLU et apparaît sur la planche 2A à proximité de la limite de commune avec Aurons. Ces erreurs seront corrigées.

IV – IMPACT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme n'aura pas d'impact significatif sur le milieu ou le paysage.

En effet, elle n'entraîne pas l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones constructibles mais ouvre seulement de nouvelles possibilités d'extension ou de construction d'annexes ou de piscines sur la largeur anciennement « gelée » par des marges de recul instaurées dans des secteurs où aucun aménagement de sécurité n'avait été réalisé à l'époque de leur édicition le long des routes qu'elles bordaient.

Par ailleurs, les emplacements réservés supprimés ou réduits le sont en raison de l'achèvement des travaux qui avaient justifié leur instauration ou du fait de l'abandon du projet en vue duquel ils avaient été prévus.