PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°2

COMMUNE
DE

SALON-DE-PROVENCE

Note de présentation

PLU approuvé	**Par délibération municipale le**	24/03/2015
Révision n°1 approuvée	**Par délibération municipale le**	31/03/2016
Modification simplifiée n° 1 approuvée	**Par délibération municipale le**	12/07/2017
Modification simplifiée n° 2 approuvée	**Par délibération Métropolitaine le**	24/10/2019

I – PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Salon-de-Provence a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 24 mars 2015 et révisé le 31 mars 2016.

Celui-ci a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 12 juillet 2017. En outre, une procédure de révision allégée a été lancée par la commune de Salon-de-Provence par Conseil Municipal du 19 octobre 2017 et du 12 décembre 2017. Elle concerne le développement d'activités économiques génératrices d'emplois aux abords de la RDn113 Sud, sur le quartier des Broquetiers et l'implantation du nouveau centre hospitalier, quartier Bel-Air.

Conformément à l'article L 5218-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, à compter du 1er janvier 2018, la Métropole Aix-Marseille-Provence est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme et documents en tenant lieu.

La commune de Salon-de-Provence a saisi le Conseil de Territoire du Pays Salonais par courrier en date du 13 décembre 2018 afin qu'il sollicite le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour engager la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU.

Le Conseil de Territoire du Pays Salonais a saisi par délibération du 27 février 2019, le Conseil de la Métropole afin qu'il sollicite de la Présidente l'engagement de la modification simplifiée n°2 du PLU de la Commune de Salon-de-Provence et a défini les modalités de la mise à disposition du public.

La Métropole, par délibération du Conseil Métropolitain du 28 février 2019, a sollicité de sa Présidente, l'engagement de la procédure de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Salon-de-Provence.

Il convient aujourd'hui d'effectuer une modification du document d'urbanisme afin de permettre l'aménagement d'un site « gelé » par le PLU en vigueur. Il s'agit du « Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement » 1, « Périmètre d'étude à l'intérieur de l'îlot dit Lèbre ». Elle consiste également à mettre à jour par ailleurs la liste des emplacements réservés.

Ces modifications n'apportent aucun changement aux orientations du PLU et ne modifient en aucune manière le PADD.

II – OBJECTIF DE LA MODIFICATION

La présente modification a pour objectif de réaliser les aménagements et les constructions nécessaires à la concrétisation du projet d'aménagement du site « Lèbre » et d'actualiser la liste des emplacements réservés.

Il s'agit de permettre la construction dans le secteur « Lèbre » d'un établissement de santé privé validé par l'Agence Régionale de Santé, venant s'articuler avec le centre de gérontologie public dont il complétera l'offre de soins en parfaite cohérence avec les besoins et aspirations de la population. Il s'inscrit également dans la suite logique de la présence à proximité de résidences seniors déjà existantes (Marcel Lyon et Ensouleïado) ou actuellement en cours de construction (allées de Craponne).

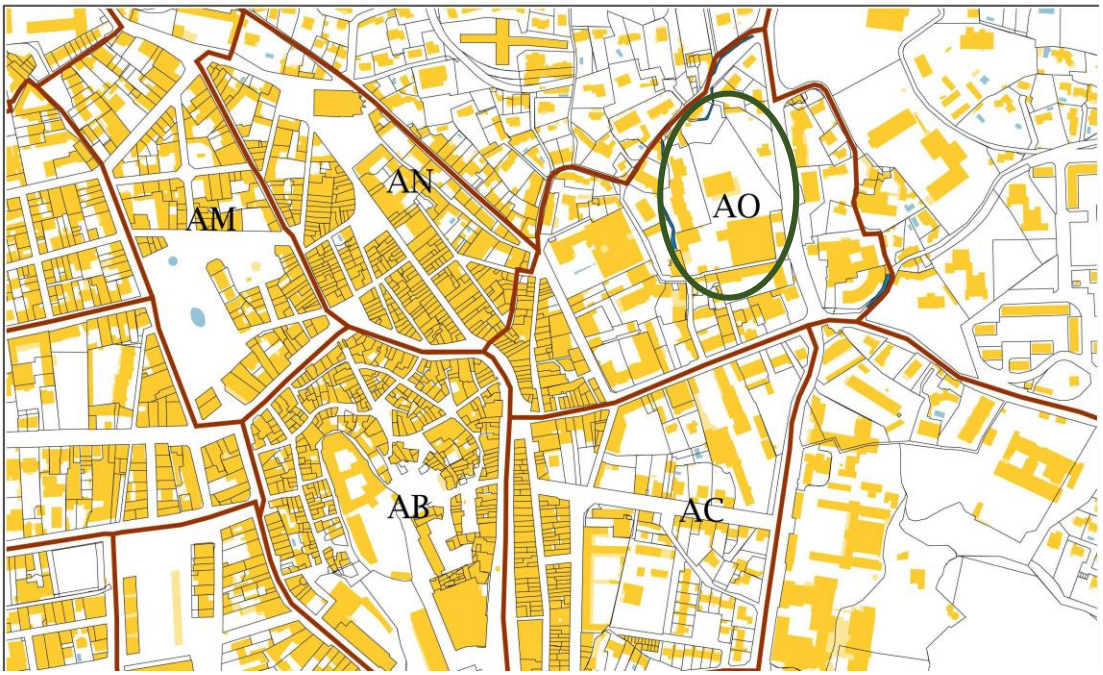
En effet, le site « Lèbre », reconnu à haute performance urbaine par le SCoT en vigueur est actuellement soumis à une servitude de constructibilité limitée par un « Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement ».

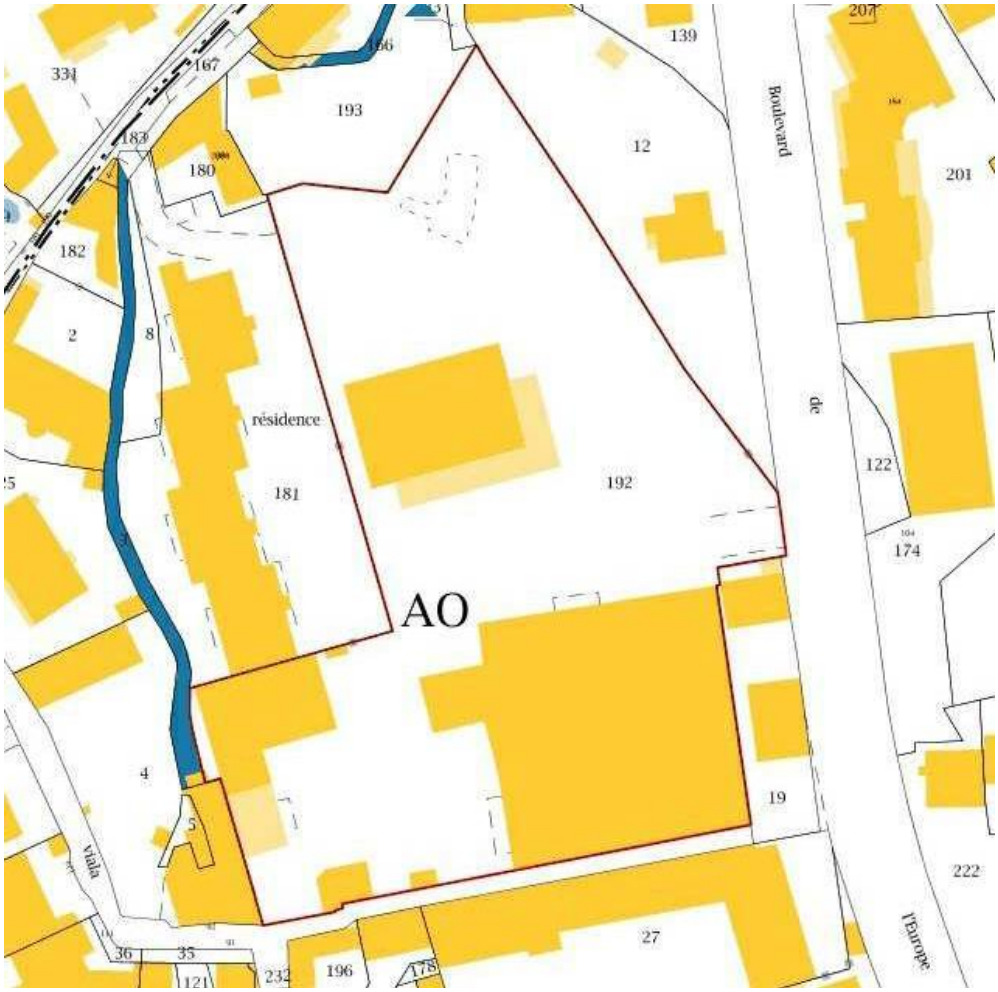
Le projet d'aménagement du site répond aux orientations générales du PADD, notamment les orientations 1 et 3 visant au renouvellement urbain du centre-ville par l'implantation d'activités tertiaires. Dans ce cadre, le « Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement » peut être levé par cette procédure de modification simplifiée.

III- LE PROJET

Le site

Le terrain du projet se situe dans la partie Est du centre ancien de la Commune de Salon-de-Provence entre la rue Edmond Rostand et le boulevard de l'Europe.





Il occupe une superficie de 4 550 m² sur une partie de la parcelle cadastrée AO 192 (qui comptabilise 10 291 m² pour l'ensemble), avec une servitude de passage de 146 m² sur l'autre partie de parcelle permettant un accès depuis le boulevard de l'Europe.

Le site est actuellement occupé par une construction métallique datant d'une quarantaine d'années qui s'impose sur pratiquement la moitié du terrain dédié. Elle abrite l'activité d'une entreprise de négociant en matériaux.

Quelques vieux entrepôts artisanaux et dépendances vétustes sont situés à l'Ouest. Ils servent de stockages de bois et de matériaux de constructions. L'ensemble de ces bâtiments seront démolis.

Depuis l'entrée boulevard de l'Europe jusqu'à la rue Edmond Rostand et la rue Viala Lacoste, une déclivité est perceptible avec une différence de niveau d'environ 2,50 mètres à 3,50 mètres.

Aucune végétation remarquable n'est présente sur la partie de parcelle du projet.

La presque totalité du sol est imperméabilisée par la présence des bâtiments ou des cheminements et parkings en enrobé.

Le projet est situé en zone UC3 du règlement d'urbanisme.

<u>L'historique</u>

La parcelle mentionne sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme un "immeuble ou ilot" à protéger au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme actuellement abrogé (nouvel article L151-19 du Code de l'Urbanisme).

Il s'agit des constructions à l'angle Ouest de l'assiette foncière du projet. Au cours d'une visite sur place en présence de la Direction des Affaires Culturelles de la Commune, un inventaire plus précis des éléments patrimoniaux a été réalisé.

Il en résulte que la protection instituée au PLU en 2016 est liée à l'histoire de ce site qui utilisait l'eau du canal de Craponne à des fins industrielles au XIXème siècle.

En ce sens, les services municipaux, après accord du propriétaire, retireront les pièces significatives du site, dans le but de les conserver.

Pour ce qui concerne les bâtiments, ses caractéristiques ne nécessitent pas son maintien. Sa démolition est nécessaire afin d'assurer la sécurité des usagers et la salubrité publique.

La préservation de certains éléments spécifiques respecte donc les dispositions de l'article 14 des dispositions générales du règlement du PLU.

Le paysage environnant

Sur l'autre partie de parcelle existe un ancien entrepôt avec un alignement de platanes parallèle à la limite entre les deux parties.

Au Nord-Ouest, un immeuble d'habitation récent élevé en R+3 jouxte la limite. A l'Ouest, une vieille bâtisse est édifiée contre la limite mitoyenne.

Au Sud, depuis la rue Edmond Rostand, tout le long de la limite, une rue en impasse dessert des habitations anciennes en R+1 et R+2, côté opposé.

A l'Est, côté boulevard de l'Europe, sont situés deux petits bâtiments en R+1.

Au Sud et à l'Est, le quartier est constitué d'un tissu de petits immeubles d'habitations anciens et denses en R+1, R+2 (côté centre historique).

Au Nord, le parcellaire est plus lâche avec un habitat plus clairsemé, laissant plus de place aux espaces verts.

A l'Ouest, le boulevard de l'Europe marque la limite avec l'extension de l'urbanisation des soixante dernières années.

Description générale du projet

Le projet consiste à la réalisation d'un établissement de soins dont les activités principales sont les suivantes :

- Une clinique de soins de suite et rééducation d'environ 85 lits ;
- Un service d'hôpital Public d'environ 25 lits ;
- Un jardin thérapeutique en terrasse ;
- Une Unité Cognitive Comportementale d'environ 10 lits ;
- Un hôpital de jour d'environ 15 places ;
- Une maison de consultation avec laboratoire de prélèvement ;
- Les locaux nécessaires à son fonctionnement ;
- Un parking pour les visiteurs et le personnel en sous-sol d'environ 85 places.

Le parti architectural et paysager

Le bâtiment sera placé en partie centrale du tènement de façon à respecter les prospects par rapport aux limites et bâtiments voisins.

La volumétrie a été dictée par l'optimisation fonctionnelle des locaux et par la volonté de minimiser l'impact à proximité des limites.

Il se traduit par une architecture de terrasses et redents tournée vers le Sud, les volumes plus denses se trouvant vers les constructions plus hautes (angle Nord-Ouest).

La volumétrie a également été cassée pour éviter les trop grands linéaires de façades. Cette cassure est visible en plan et dans le traitement des façades et des hauteurs du bâtiment, nettement marquée par le changement de toiture et de matériaux en partie centrale.

Les espaces extérieurs seront engazonnés et plantés d'arbres à hautes tiges d'essences locales en bosquets ou isolés et de sujets à petit développement de façon à composer un espace paysager qui permette à la fois d'intégrer le bâtiment dans la verdure vis-à-vis du voisinage et d'offrir une intimité pour les locaux situés plus proches des limites.

Un soin particulier sera apporté au jardin thérapeutique en terrasse.

IV- LES DOCUMENTS MODIFIES

1. MODIFICATIONS DU REGLEMENT

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
Dispositions générales Article 3 - Division de zones Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles. Ces différentes zones figurent sur le document graphique. Sur les plans figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, les terrains concernés par une protection au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, le tracé des canaux d'irrigation (primaires, secondaires et tertiaires), la localisation, au sein des Z.A.C., des espaces publics à créer ou conserver, des principaux ouvrages publics et installations d'intérêt général et des espaces verts ainsi que les secteurs soumis à des risques particuliers (voir article 5 infra), des servitudes de mixité sociale, et un périmètre d'attente de projet d'aménagement. **CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC** **Caractère de la zone** La zone UC est une zone urbaine de densité moyenne. Elle accueille des constructions en ordre continu sur une limite ou en ordre discontinu, généralement implantées en recul par rapport à l'alignement. La zone UC est décomposée en trois secteurs : UC1, UC2, UC3 au sein desquels la hauteur autorisée est différente.	**Dispositions générales** Article 3 - Division de zones Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles. Ces différentes zones figurent sur le document graphique. Sur les plans figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, les terrains concernés par une protection au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, le tracé des canaux d'irrigation (primaires, secondaires et tertiaires), la localisation, au sein des Z.A.C., des espaces publics à créer ou conserver, des principaux ouvrages publics et installations d'intérêt général et des espaces verts ainsi que les secteurs soumis à des risques particuliers (voir article 5 infra), des servitudes de mixité sociale, ~~et un périmètre d'attente de projet d'aménagement.~~ **CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC** **Caractère de la zone** La zone UC est une zone urbaine de densité moyenne. Elle accueille des constructions en ordre continu sur une limite ou en ordre discontinu, généralement implantées en recul par rapport à l'alignement. La zone UC est décomposée en trois secteurs : UC1, UC2, UC3 au sein desquels la hauteur autorisée est différente.

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
Cette zone est concernée par les **voies bruyantes** le long desquelles la valeur de l'isolement acoustique requise pour chaque façade du bâtiment à usage d'habitation, par rapport à la voie sera justifiée dans la demande entrant dans le champ d'application du permis de construire ou d'autorisation de lotir, conformément aux articles 6 et 7 de l'arrêté du 30 mai 1996 (voir l'article 9.1 du titre 1 du présent règlement). Les sections de ces voies concernées par ces dispositions sont repérées aux plans de zonage, les arrêtés préfectoraux de classement des voies figurant en annexe. Cette zone est concernée par le **plan d'exposition au bruit (PEB)** approuvé le 28 juillet 1999 par arrêté préfectoral. Les zones de bruit définies par le PEB sont reportées aux plans de zonage, le dossier de PEB figurant en annexe au présent dossier. Ses dispositions sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées (voir article 9.2 du titre 1 du présent règlement). Les dispositions du plan d'exposition au bruit prévalent sur les occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous condition définies aux articles 1 et 2 de chaque zone du plan local d'urbanisme. Cette zone est concernée par un **secteur de risque d'inondation lié à la Touloubre,** graphiquement délimité aux plans de zonage. Ce secteur de risque correspond à des prescriptions réglementaires spécifiques précisées à l'article 5.1 du titre I « dispositions générales » du présent règlement. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forage et exhaussements des sols devront se conformer d'une part au règlement propre à la zone (U, AU, A ou N) et d'autre part, aux dispositions spécifiques du secteur de risque, en suivant les dispositions liées au secteur de risque en cas de règles divergentes. Cette zone est concernée par un **risque incendie** (-if et -if1), secteur dans lequel s'appliquent les dispositions générales du Titre 1 du présent règlement pour la sécurité contre le risque incendie.	Cette zone est concernée par les **voies bruyantes** le long desquelles la valeur de l'isolement acoustique requise pour chaque façade du bâtiment à usage d'habitation, par rapport à la voie sera justifiée dans la demande entrant dans le champ d'application du permis de construire ou d'autorisation de lotir, conformément aux articles 6 et 7 de l'arrêté du 30 mai 1996 (voir l'article 9.1 du titre 1 du présent règlement). Les sections de ces voies concernées par ces dispositions sont repérées aux plans de zonage, les arrêtés préfectoraux de classement des voies figurant en annexe. Cette zone est concernée par **le plan d'exposition au bruit (PEB)** approuvé le 28 juillet 1999 par arrêté préfectoral. Les zones de bruit définies par le PEB sont reportées aux plans de zonage, le dossier de PEB figurant en annexe au présent dossier. Ses dispositions sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées (voir article 9.2 du titre 1 du présent règlement). Les dispositions du plan d'exposition au bruit prévalent sur les occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous condition définies aux articles 1 et 2 de chaque zone du plan local d'urbanisme. Cette zone est concernée par **un secteur de risque d'inondation lié à la Touloubre,** graphiquement délimité aux plans de zonage. Ce secteur de risque correspond à des prescriptions réglementaires spécifiques précisées à l'article 5.1 du titre I « dispositions générales » du présent règlement. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forage et exhaussements des sols devront se conformer d'une part au règlement propre à la zone (U, AU, A ou N) et d'autre part, aux dispositions spécifiques du secteur de risque, en suivant les dispositions liées au secteur de risque en cas de règles divergentes. Cette zone est concernée par un **risque incendie** (-if et -if1), secteur dans lequel s'appliquent les dispositions générales du Titre 1 du présent règlement pour la sécurité contre le risque incendie.

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
Cette zone est concernée par le **risque chute de blocs et glissement de terrains**, secteur dans lequel s'appliquent les dispositions générales du titre I article 5.4 du présent règlement. Les projets situés dans les secteurs exposés aux phénomènes de chutes de blocs devront être compatibles avec la nature (Cb/p) et l'intensité (faible) de l'aléa mis en évidence. La zone UC est concernée par un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement au titre de l'article L123-2a. Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur hauteur, sont de nature à porter atteinte à l'harmonie des constructions environnantes.	Cette zone est concernée par le **risque chute de blocs et glissement de terrains**, secteur dans lequel s'appliquent les dispositions générales du titre I article 5.4 du présent règlement. Les projets situés dans les secteurs exposés aux phénomènes de chutes de blocs devront être compatibles avec la nature (Cb/p) et l'intensité (faible) de l'aléa mis en évidence. ~~La zone UC est concernée par un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement au titre de l'article L123-2a.~~ Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur hauteur, sont de nature à porter atteinte à l'harmonie des constructions environnantes.
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	**SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**
Article UC 1 – Occupations et utilisations du sols interdites	Article UC 1 – Occupations et utilisations du sols interdites
Sont interdits: - les carrières - les caravanes isolées, les habitations légères de loisirs - les terrains d'accueil de camping-caravanage, les parcs résidentiels de loisirs - les garages collectifs de caravanes - les dépôts de véhicules non réalisés dans les conditions définies à l'article 2 suivant - les constructions à usage activités industrielles, d'entrepôts commerciaux - les constructions à usage d'activité agricole - les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article 2 suivant - les affouillements et exhaussements du sol non réalisés dans les conditions définies à l'article 2 suivant	**Sont interdits:** - les carrières - les caravanes isolées, les habitations légères de loisirs - les terrains d'accueil de camping-caravanage, les parcs résidentiels de loisirs - les garages collectifs de caravanes - les dépôts de véhicules non réalisés dans les conditions définies à l'article 2 suivant - les constructions à usage activités industrielles, d'entrepôts commerciaux - les constructions à usage d'activité agricole - les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article 2 suivant - les affouillements et exhaussements du sol non réalisés dans les conditions définies à l'article 2 suivant
Article UC 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Article UC 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Dans les secteurs UC-if et -if1 Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 5.6 Risque Incendie de Feux de Forêt du Titre 1 article 5.6 des Dispositions Générales du présent Règlement d'Urbanisme.	**Dans les secteurs UC-if et -if1** Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 5.6 Risque Incendie de Feux de Forêt du Titre 1 article 5.6 des Dispositions Générales du présent Règlement d'Urbanisme.

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
Prise en compte d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Dans le secteur de l'Avenue de l'Europe est positionnée une servitude de projet urbain en application de l'article L123-2a du Code de l'Urbanisme imposant pendant une durée de 5 ans à compter de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme une limitation à 15 m² de surface de plancher (extension technique, mise en sécurité....) par unité foncière de façon à ne pas rendre plus onéreux et plus complexe la réalisation du projet urbain.	~~**Prise en compte d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement**~~ ~~Dans le secteur de l'Avenue de l'Europe est positionnée une servitude de projet urbain en application de l'article L123-2a du Code de l'Urbanisme imposant pendant une durée de 5 ans à compter de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme une limitation à 15 m² de surface de plancher (extension technique, mise en sécurité....) par unité foncière de façon à ne pas rendre plus onéreux et plus complexe la réalisation du projet urbain.~~
Prise en compte des Servitudes de Mixité Sociale Dans les secteurs concernés par une servitude de mixité sociale au titre de l'article L 123-2b du Code de l'Urbanisme, l'autorisation d'urbanisme est conditionnée à la réalisation effective préalable d'une contractualisation réelle entre la Commune de SALON-DE-PROVENCE, un organisme agréé en réalisation de logement social et le futur bénéficiaire de l'autorisation, cette contractualisation devant respecter les objectifs de mixité sociale inscrits à la servitude.	**Prise en compte des Servitudes de Mixité Sociale** Dans les secteurs concernés par une servitude de mixité sociale au titre de l'article L 123-2b du Code de l'Urbanisme, l'autorisation d'urbanisme est conditionnée à la réalisation effective préalable d'une contractualisation réelle entre la Commune de SALON-DE-PROVENCE, un organisme agréé en réalisation de logement social et le futur bénéficiaire de l'autorisation, cette contractualisation devant respecter les objectifs de mixité sociale inscrits à la servitude.
Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après : - les installations classées liées à la vie quotidienne du quartier à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation. - les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admise dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. - les dépôts de véhicules liés à une activité admise dans la zone et sous réserve de bénéficier d'une insertion visuelle permettant d'en limiter l'impact visuel	**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :** - les installations classées liées à la vie quotidienne du quartier à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation. - les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admise dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. - les dépôts de véhicules liés à une activité admise dans la zone et sous réserve de bénéficier d'une insertion visuelle permettant d'en limiter l'impact visuel

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
- l'extension des activités existantes interdites à l'article UC 1 dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante et à condition de ne pas aggraver les nuisances et les risques. - la constructibilité des zones exposées à un niveau de risque 3 (moyen) à 2 (faible) mouvement de terrain sera dépendante de la compatibilité des projets avec la nature et l'intensité du risque identifié sur les zones concernées. Les protections à mettre en œuvre (mise en place de moyens de protection, purge, grillage, ancrage, optimisation de l'implantation de la construction, etc. ...) devront être définies par une étude géologique/géotechnique.	- l'extension des activités existantes interdites à l'article UC 1 dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante et à condition de ne pas aggraver les nuisances et les risques. - la constructibilité des zones exposées à un niveau de risque 3 (moyen) à 2 (faible) mouvement de terrain sera dépendante de la compatibilité des projets avec la nature et l'intensité du risque identifié sur les zones concernées. Les protections à mettre en œuvre (mise en place de moyens de protection, purge, grillage, ancrage, optimisation de l'implantation de la construction, etc. ...) devront être définies par une étude géologique/géotechnique.

2. MODIFICATION DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

2.1 Correction d'erreurs matérielles concernant les emplacements réservés

- **L'emplacement réservé n°28**, chemin des Viougues, a été supprimé de la liste des ER car les travaux prévus ont été entièrement réalises mais a été maintenu sur les planches 2F et 2H. Il convient donc de corriger cette erreur en effaçant le tracé sur les planches 2F et 2H.

- **L'emplacement réservé n°31**, boulevard Louis Pasquet, figurant sur la planche 2E, a été supprimé de la liste des ER alors que son maintien partiel est nécessaire pour obtenir un alignement sur tout le boulevard : en effet, aujourd'hui, la parcelle AH 86 est la seule sur ce boulevard dont la clôture empiète sur l'alignement. Il convient donc de corriger cette erreur en rétablissant l'emplacement réservé sur le tronçon de voie correspondant à ladite parcelle, soit une superficie de 65 m2 environ, à reporter sur la planche 2E et sur la liste des ER.

- **L'emplacement réservé n°40**, chemin de la Croix Blanche, figurant sur les planches 2F et 2H, a été supprimé de la liste des ER alors que son maintien est nécessaire sur la partie sud du chemin (entre le rond-point de la Croix Blanche et le rond-point des Médaillés militaires), compte tenu de la circulation automobile dans ce secteur. Il convient donc de corriger cette erreur en supprimant la représentation graphique de l'ER sur la partie nord (planche 2F) et en rectifiant la superficie indiquée dans la liste des ER.

- **L'emplacement réservé n°42**, boulevard des Blazots, Winston Churchill et impasse de la Draisine, a été supprimé de la liste des ER et sur la planche 2.E (Bd des Blazots) et maintenu sur la planche 2.C (bd Winston Chruchill et impasse de la Draisine). Or, si les aménagements prévus sur le boulevard des Blazots et impasse de la Draisine ont été

entièrement réalisés, ce n'est pas le cas en ce qui concerne le bd Winston Churchill sur lequel il convient de maintenir l'emplacement réservé sur les parcelles BL 454 et 298 pour une superficie de 100 m2. La commune ayant acquis la propriété de la parcelle BL 392 et de la partie de la parcelle BL 233 impactée par un emplacement réservé, leur maintien sur ces terrains s'avère inutile. Il convient donc de rectifier la liste des ER en conséquence ainsi que la planche 2.C.

- **L'emplacement réservé n°56**, chemin de la Valentine, figurant sur la planche 2F, a été supprimé de la liste des ER alors que son maintien est nécessaire pour permettre l'élargissement à 10 mètres de ce chemin sur un tronçon particulièrement étroit. Il convient donc de corriger cette erreur.

- **L'emplacement réservé n°138**, promenade des Tamaris, figurant sur les planches 2F et 2H, a été supprimé de la liste des ER alors que son maintien est nécessaire en vue de l'aménagement futur d'un carrefour desservant les villas situées à l'ouest de la promenade. Il convient donc de corriger cette erreur.

2.2 Mise à jour de la liste des emplacements réservés

INFRASTRUCTURES

- **Réduction de l'emplacement réservé n°29**

Le maintien de la totalité de cet emplacement réservé ne se justifie plus dès lors que la commune, par délibération du conseil municipal en date du 16 mars 2017, a décidé, suite à la mise en demeure qui lui a été signifiée par les propriétaires de la parcelle AT 179, d'acquérir une partie du terrain grevé par cet emplacement réservé.

Il convient donc de réduire de 48 m2 la surface de cet emplacement réservé et de corriger en conséquence le tableau des emplacements réservés et les planches 2A et 2G. La nouvelle superficie de l'ER n°29 est de 842 m2.

- **Réduction de l'emplacement réservé n°38**

Cet emplacement réservé, situé chemin des Aires de la Dîme et figurant sur la planche 2E, a été maintenu sur la liste des ER alors que pour l'essentiel les acquisitions foncières et les aménagements de voirie ont été réalisés. Il convient de le maintenir uniquement sur la parcelle BC 25 pour une superficie d'environ 400 m2.

- **Suppression de l'emplacement réservé n°160**

Cet emplacement réservé a été mis en place, initialement au profit de l'Etat, dans le cadre des prévisions d'aménagement sur la route départementale n°113, au lieudit « carrefour des Milani ».
Suite à la demande d'un administré, le Conseil départemental, devenu propriétaire de la route, lui a notifié le délaissement de cet emplacement réservé, au motif que les travaux d'aménagement du carrefour des Milani sont achevés.

Il convient donc de supprimer l'emplacement réservé n°160 du tableau des emplacements réservés et de corriger en conséquence les planches 2G et 2I.

- **Suppression de l'emplacement réservé n°183**

Par délibération en date du 27 juin 2019, le Conseil municipal a décidé de supprimer du Plan Local d'Urbanisme l'emplacement réservé numéro183 qui avait été instauré en vue d'élargir la rue de l'Ancienne Tour des Juifs. En effet, compte tenu de l'importance des démolitions qu'impliquerait cet élargissement, ce projet a dû être abandonné.
Il convient donc de supprimer l'emplacement réservé n°183 du tableau des emplacements réservés et de corriger en conséquence la planche 2E.

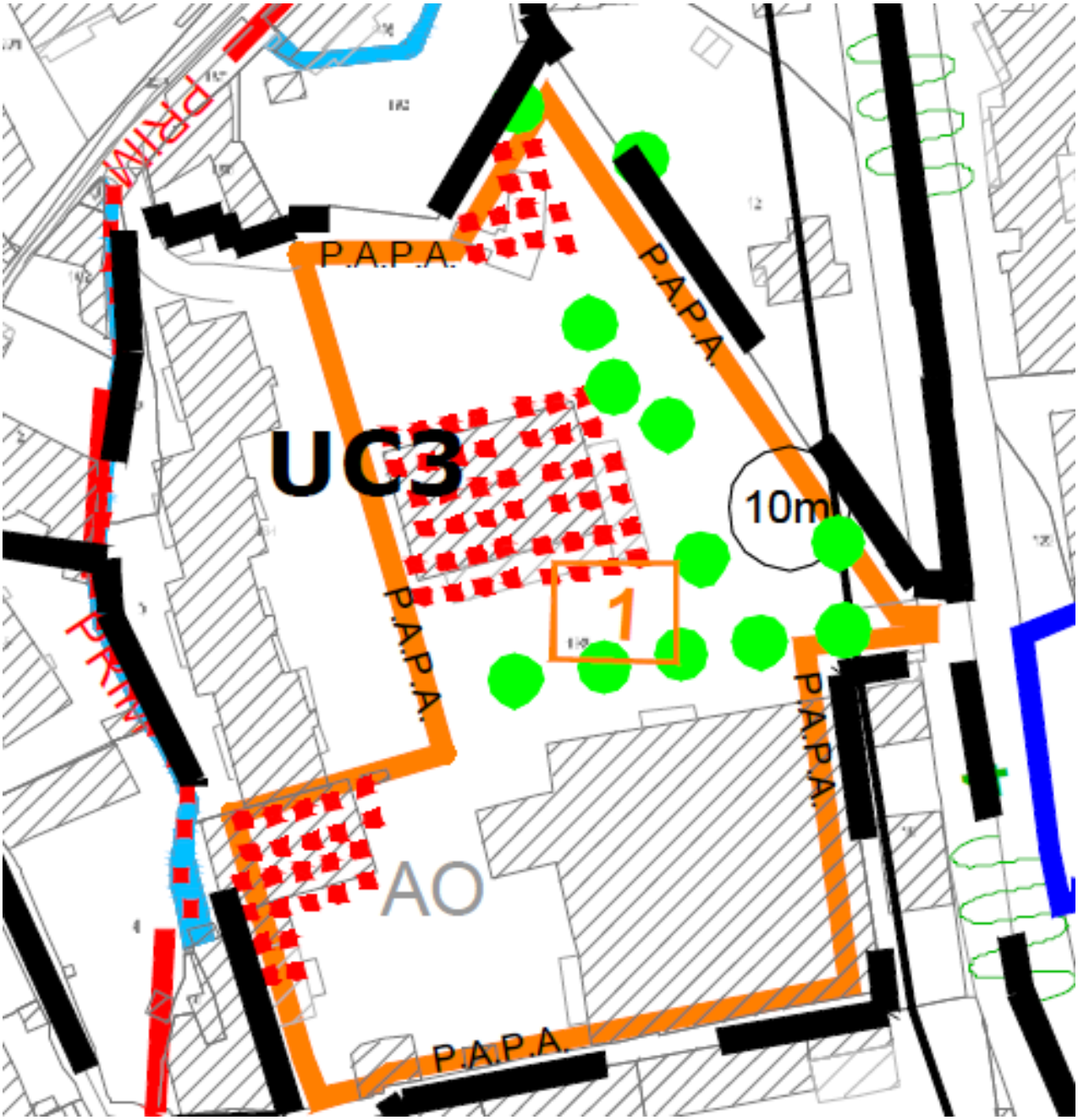
<u>SUPERSTRUCTURES</u>

- **Transfert à la Métropole de l'ER n°75 au bénéfice du SIAT**

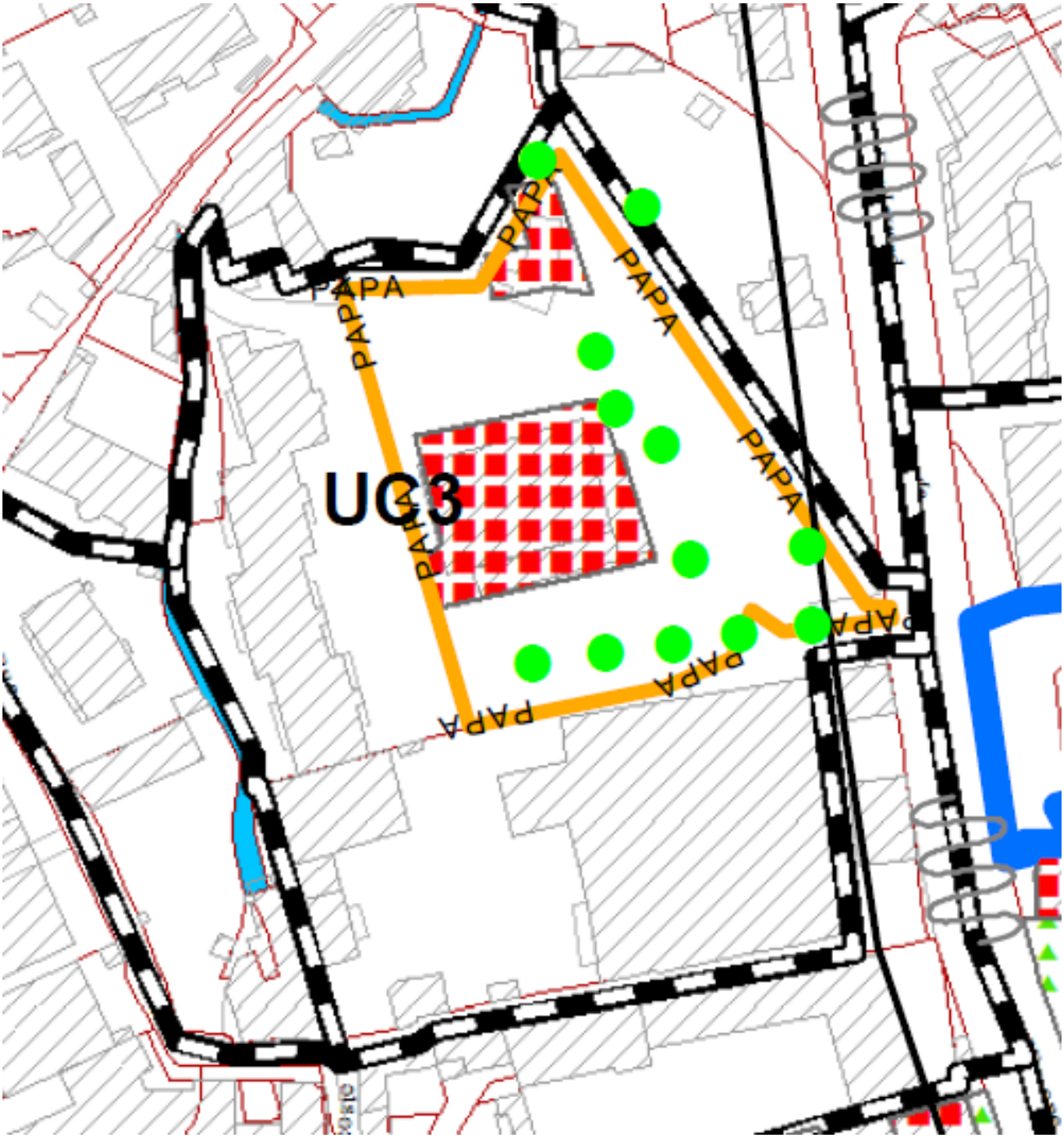
  La Métropole Aix Marseille Provence exerce la compétence GEMAPI (gestion de milieux aquatiques et prévention des inondations) depuis le 1er janvier 2018. A cette date, le Syndicat Intercommunal d'Aménagement de la Touloubre (SIAT) a été dissout et ses compétences ont été transférées à la Métropole.
  Il convient donc de modifier le nom du bénéficiaire de l'emplacement réservé n°75 sur la liste des ER en vue d'équipements de superstructures.

  Nota : La numérotation des emplacements réservés de superstructure est reportée sur les planches du PLU avec une représentation graphique différente de celle de la numérotation des ER d'infrastructures : le numéro de l'ER infrastructure figure à chaque extrémité de la voie et la largeur prévue pour celle-ci est notée dans un cercle accolé au tracé de l'ER (quadrillage rouge) ; le numéro de l'ER superstructure figure dans un rectangle apposé sur le tracé de l'ER.

PLAN DE ZONAGE EXISTANT



PLAN DE ZONAGE FUTUR



III – PROCEDURE :

La modification simplifiée d'un Plan Local d'Urbanisme est l'une des procédures d'urbanisme prévues par les articles L. 153-36 et L. 153-45 du Code de l'urbanisme pour permettre aux communes dotées d'un PLU de le faire évoluer.

La procédure de modification simplifiée est notamment engagée dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de modification n'a pas pour effet :
  - Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
  - Soit de diminuer ces possibilités de construire,
  - Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- Dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues par le Code de l'urbanisme,
- Lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle,

Le présent projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme répond en tout point aux prescriptions du Code de l'urbanisme et notamment aux articles sus visés.

Le présent projet sera notifié aux Personnes Publiques Associées conformément à l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme.

Il sera mis à la disposition du public dans les conditions prévues à l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme.

A l'issue de cette mise à disposition, le projet sera présenté au Conseil Métropolitain pour approbation conformément à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU modifié sera alors tenu à la disposition du public et publié selon les règles applicables pour sa modification conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'urbanisme.