



VILLE DE *Salon de Provence*

Enquête publique : note de présentation du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Salon-de-Provence

**Partie A/ les évolutions apportées par le nouveau PLU pour la croissance
économique et sociale de Salon-de-Provence**

**Partie B/ les évolutions apportées par le nouveau PLU pour le
développement durable et l'amélioration du cadre de vie de Salon-de-
Provence**

Partie A/ les évolutions apportées par le nouveau PLU pour la croissance économique et sociale de Salon-de-Provence

1/ Le PLU de 2005, un document à actualiser au regard de la législation et de la réglementation intercommunale

La commune de Salon-de-Provence est l'une des premières à s'être dotée d'un Plan Local d'Urbanisme dès 2005 (24/03/2005). Ce document d'urbanisme a été innovant pour son époque en développant notamment de nombreux outils de protection (bâtiments protégés, paysage végétal, haies à conserver...).

La succession d'évolutions réglementaires depuis cette date (Engagement pour le Logement de 2006, Grenelle 1 et 2 et enfin ALUR et LAAF en 2014) a mis le PLU de la Ville en décalage avec les nouvelles attentes du Code de l'Urbanisme en la matière.

Parmi ces points de décalage, on peut citer :

- une sur-représentation des zones 2AU qui n'ont été que le basculement des anciennes zones NB du POS en zone d'urbanisation future ;
- l'utilisation du COS pour la réglementation de certaines zones d'habitat futur ;
- l'absence de dimension énergie et sobriété des constructions.

L'intercommunalité dont fait partie Salon-de-Provence a établi depuis cette date 3 documents de planification importants qui évidemment ne sont pas pris en compte dans le PLU en vigueur :

- 1) le Programme Local de l'Habitat pour la période 2010-2015 ; toutefois, les objectifs de ce document ne s'opposent plus au PLU 2015, le PLH devenant caduc à compter de mars 2016 ;
- 2) le Plan de Déplacement Urbain approuvé qui fixe des objectifs de développement des transports en commun et de stationnement avec pour Salon, un grand parc multimodal sur le site de la Gare en cours d'aménagement ;
- 3) et surtout le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé le 15 avril 2013 qui liste parmi les 11 grandes orientations contenues dans son Document d'Orientations Générales de nombreuses prescriptions et recommandations qui sont intégrées au nouveau PLU.

Le délai de mise en compatibilité du PLU avec le SCoT étant de 3 ans, la révision du PLU de Salon-de-Provence était donc absolument nécessaire pour respecter cette échéance.

2/ Un projet mieux intégré à l'environnement naturel et urbain

Avec l'achèvement du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et du Schéma Régional Climat Air et Energie (SRCAE), le PLU doit dorénavant mieux intégrer les problématiques de développement durable.

La révision a été l'occasion d'intégrer dans la démarche la notion de trame verte et bleue en reportant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) les axes végétaux urbains recensés par le Service Espaces Verts de la Ville et la trame verte de couronnement de chacune des nouvelles opérations d'aménagement, conformément aux prescriptions du SCoT.

Concernant la trame bleue, l'inventaire du patrimoine hydraulique aboutit à une classification en 3 typologies (primaire, secondaire et tertiaire) et à l'instauration de règles de recul adaptées à leur emprise permettant ainsi de conserver leur fonction de corridor dans le tissu urbain.

L'autre volet de l'intégration concerne la construction neuve dans son environnement urbain avec, pour l'exemple de Bel Air, de nouvelles règles destinées à éviter une densité d'habitat trop forte avec des immeubles en R+2 dans un environnement rural.

Il en est de même de l'emprise au sol des constructions dans les zones d'intensité douce (les zones UD) où le PLU intervient pour modérer l'impact de l'imperméabilisation du sol (objectif prioritaire du futur SDAGE Rhône Méditerranée).

Le projet d'urbanisme de la Ville est effectivement de mieux assurer le respect des morphologies des quartiers, et proposer des règles d'urbanisme qui assurent le vivre ensemble (majoration d'un mètre des reculs par rapport aux limites séparatives, augmentation du taux d'espaces verts et prescriptions visant à assurer leur pérennité...).

		UB	UC	UD	1AUh-b1	1AUh-C1	1AUh-D2	1AUh-D2a
PLU 2005		marges d'implantation	alignement ou 4 mètres	3	4	4	3	3
PLU 2005		3 mètres	3 mètres	3	3	3	3	3
PLU 2005		80%	60%	40%/60%/80%	70%	60%	50%	60%
PLU 2005		7, 9,12 et 15	9,12 et 15	7 et 7,5 mètres	10 mètres	9 mètres	7 mètres	7 mètres + 50% à 10 mètres
PLU 2005		10%	20%	50%/30% et 15%	15%	20%	30%	20%

A noter que pour les lotissements et opérations d'ensemble, la surface d'espaces verts exigée a été doublée en toutes zones par rapport à celle applicable aux constructions individuelles.

3/ La mise en cohérence du zonage avec le nouveau projet de territoire

Le constat fait par l'équipe municipale lors de la phase Diagnostic est double :

- une croissance démographique trop forte au regard de la capacité de la Ville à réaliser les équipements publics rendus nécessaire par cette croissance (besoin d'un nouveau groupe scolaire pour l'Ouest de la Ville, besoins d'espaces verts nouveaux pour freiner le ruissellement qui génère des dysfonctionnements importants, besoins de stationnement public pour soulager les rues où règne un fort sur-stationnement) ;
- la nécessité de recentrer les efforts sur l'emploi et la création d'activités économiques.

Le renouveau économique Salonais a besoin de foncier rapidement disponible. Encore faut-il que les sites proposés soient réellement opérationnels, c'est-à-dire compatibles avec la préservation de la nappe de la Crau et la protection des bonnes terres agricoles, et sans une trop forte valeur écologique qui imposerait des compensations financières difficiles à équilibrer dans le bilan de l'opération d'aménagement.

De nouveaux sites économiques s'avèrent nécessaires : les Broquetiers ,Lurian, les Basses Viougues, les Barettes et la route de Bel Air, le centre ville de Salon.

Enfin, le PLU n'oublie pas l'importance de l'économie du tourisme avec une réglementation en zone agricole qui va stimuler l'agro-tourisme, et le développement de trois unités touristiques existantes en zone A et N, sous forme de Site de Taille et Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) : le camping Nostradamus, le domaine de Roquerousse et l'Abbaye de Sainte-Croix.

Un quatrième STECAL est instauré en zone N pour permettre la modernisation et le développement des établissements existants d'accueil de personnes en situation de handicap.

Il faut citer également en zone N, un projet de parc solaire dont la localisation initiale portée sur les plans du PLU arrêté par le conseil municipal de Salon-de-Provence le 20 juillet 2015 a été revue après concertation avec l'ONF pour être fixée sur une zone dépourvue de boisement.

4/ La préservation des terres agricoles

Avec l'assistance de la Chambre d'Agriculture, la ville a souhaité s'engager dans une démarche de regain agricole (labellisation, circuits-courts...) dont l'effet le plus visible est le **reclassement en zone agricole de plus de 280 hectares de zones d'urbanisation future** à la fois dans la plaine de la Crau mais aussi sur le site des Basses Plaines - les Viougues, nouvelle interface et coupure d'urbanisation entre Pélissanne et Salon.

Ce reclassement massif de terres agricoles cultivées a également été examiné en matière d'impact économique dans la partie justification des choix du PADD. Il s'accompagne d'une écriture plus complète des occupations et utilisations du sol dans les zones agricoles pour maintenir et accueillir toute la filière agricole (et notamment les équipements mutualisés de stockage et de valorisation des produits agricoles) et redonner du dynamisme à l'agrotourisme, modèle de développement touristique bien adapté au territoire.

5/ Un nouvel encadrement des formes urbaines

La disparition de la superficie minimale et du COS édictée par la loi ALUR a eu peu d'incidences sur l'urbanisme salonnais car ces outils étaient pas ou peu utilisés dans le PLU de 2005.

La préoccupation de l'équipe PLU s'est plutôt focalisée sur la capacité à mieux réussir l'intégration de l'urbanisation nouvelle dans les zones d'habitat individuel dans le respect de la morphologie urbaine de ces quartiers. Cette ambition s'est traduite par :

- une division par deux des emprises au sol dans la zone UD pour réduire l'imperméabilisation du sol, jugée trop importante dans cette zone ;
- l'imposition d'une trame verte autour de chaque opération d'aménagement pour créer des séparations végétales significatives d'avec les parties déjà urbanisées ;
- l'abaissement à deux niveaux de construction (contre 3 dans le PLU de 2005) comme règle de base dans le hameau de Bel Air, autour des secteurs d'habitat individuel.

6/ Une politique d'équipement en cohérence avec les choix d'urbanisation

Avec la forte poussée démographique enregistrée depuis le milieu des années 1990, la commune a pris du retard dans l'offre d'équipements publics qu'elle met à disposition. Le PLU 2015 s'engage pour combler ce déficit avec :

- à l'ouest, la réalisation d'une déchetterie et d'un nouveau centre d'intervention d'incendies et de secours, proches de Bel Air, et bien connectés à l'A54 ;
- à Bel Air, la réalisation d'un nouveau terrain de grands jeux autour du pôle d'équipements publics existants et l'amélioration de l'offre de stationnement public (emplacements réservés n°186 et 191) ;
- dans l'agglomération principale, l'aménagement par phases des nouveaux grands quartiers d'habitat (l'opération de la route de Grans) avec l'exigence d'un nouveau groupe scolaire à réaliser pour l'ouest de Salon avant l'avancement dans les dernières tranches.

Avec l'instauration d'une nouvelle typologie d'occupation des sols, les Constructions et Installations Nécessaires Au Fonctionnement des Services Publics (C.I.N.A.S.P.I.C) et des zones dédiées à leur réalisation (zone UEp), le PLU 2015 facilite dans toute la ville la réalisation des équipements publics dont elle a besoin (écoles, équipements sanitaires, sportifs....).

Enfin, en tant que règle générale, le PLU privilégie l'urbanisation nouvelle dans les secteurs les mieux équipés ou situés au plus proche des réseaux techniques urbains (voirie, assainissement et AEP). C'est pourquoi, compte tenu des capacités financières de la ville qui ne peut plus supporter de grandes ouvertures à l'urbanisation, il a été choisi :

- de privilégier le comblement des dents creuses dans l'agglomération ,
- de limiter l'ouverture à l'urbanisation des Moulédas en distinguant une phase à court terme (la zone 1AUh-b1) et une phase de plus long terme (zone 2AU), étant entendu que le phasage des zones 1AUh-b1 interviendra après l'aménagement de la route de Grans.
- de finaliser l'opération Bel Air sur les terrains les mieux desservis.

7/ Un PLU plus volontariste en matière de stationnement

L'insuffisance du stationnement dans la ville est ressentie comme un des points faibles du PLU de 2005.

Avec la réalisation d'un parc public de stationnement (ER 186), le document d'urbanisme corrige le tir sur le quartier de Bel Air, le plus impacté par la faiblesse de l'offre.

L'engagement du PLU porte également sur la majoration du ratio de stationnement demandé dans la construction neuve, et notamment les opérations d'habitat collectif avec :

- le remplacement du ratio d'une place par tranche de 50m² de surface habitable par la norme minimale de 2 places de stationnement par logement, quelle que soit la taille des logements ;
- en dehors du centre ville (UA et UB), l'augmentation du nombre de places visiteurs de 1 à 2 pour chaque tranche commencée de 5 logements.

Ces évolutions ne doivent pas cependant venir pénaliser le développement économique de Salon. C'est pourquoi :

- en zone UB aucun stationnement n'est requis pour les activités de commerce et de restauration ;

- la norme de stationnement réclamée aux agents économiques demeure identique à celle de 2005, qui se situait déjà dans une fourchette haute (1 place par tranche de 40m² de surface de plancher) par rapport à d'autres territoires.

Enfin, le PLU intervient en profondeur sur les normes du stationnement 2 roues (motorisés ou pas) :

- instauration d'un ratio de 1m² pour 75 m² de surface de plancher d'habitat qui n'existait pas dans le PLU 2005 (qui imposait l'obligation de réaliser un local sans en mentionner la jauge)
- augmentation de la surface dédiée au stationnement des 2 roues de 1 à 1,5% de la surface de plancher totale pour les activités économiques en zone résidentielle.

8/ Une meilleure répartition de la mixité sociale

Salon-de-Provence est une ville qui compte du logement social et qui entend conserver cette typologie utile aux familles.

Le PLU 2015 développe deux nouveaux outils garants de la production du parc public aidé dans les 15 prochaines années :

- 17 Servitudes de Mixité Sociale appelées à produire près de 550 logements publics d'ici 2025 ;

- un Périmètre de Mixité Sociale qui couvre toutes les zones d'habitat de la ville et qui impose la réalisation de 20% de logements sociaux pour les opérations de plus de 15 logements ou 800 m² de surface de plancher habitation. Les opérations soumises à l'application de cette PMS ont été recensées par le rapport de présentation. La production attendue est de 180 logements.

Le PLU acte également la dé-densification du parc d'habitat social des Canourgues à hauteur de 200 logements (démolition du Saint Norbert notamment) dans le cadre de l'ANRU - l'opération faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement dans le PLU.

Avec un total de 730 logements sociaux sur les 2800 logements prévus, cette implication pour le logement public représente près de 24% de la production neuve et un volume d'affaires important pour l'économie Salonaise de la construction.

Partie B/ les évolutions apportées par le nouveau PLU pour le développement durable et l'amélioration du cadre de vie de Salon-de-Provence

1/ Une meilleure prise en compte de la biodiversité

Les études menées par le PLU sur la biodiversité ont mis en évidence le riche réseau écologique qui maille la ville, ses campagnes et ses grands sites naturels. Le PLU s'est saisi de toute la palette des nouveaux outils de l'organisation de l'espace pour ménager, voire réparer, les fonctionnalités écologiques de son territoire.

La volonté de protection des connexions entre les grandes entités naturelles a conduit à la mise en place d'une grammaire nouvelle à partir des 4 composantes de la géographie naturelle de Salon-de-Provence :

a) les réservoirs de biodiversité

Ils correspondent aux grandes zones naturelles et agricoles du territoire Salonais qui demeurent très peu constructibles, voire pas du tout comme la réserve naturelle des Coussouls de Crau (A1) et le champ de captage des Aubes (A2).

Avec le reclassement en agro-parc de Crau de plus de 250 hectares, la ville protège la plus grande partie de ses terres irriguées dédiées à la culture du foin de Crau, ce qui représente un intérêt considérable pour la biodiversité.

Il en est de même sur le quartier des Basses Plaines (+15 hectares) sur des terrains encore très naturels.

b) la trame bleue

Elle est nettement intensifiée par le choix de reporter sur les plans de zonage le réseau de canaux d'irrigation et de majorer les marges de reculs de toutes les constructions, y compris les clôtures. La reconnaissance comme futur parc urbain des abords du Canal Usinier va dans le même sens avec l'idée de redonner de la diversité biologique au domaine de Saint-Norbert et au petit massif de la Bastide Haute.

c) la trame verte urbaine existante

Elle est concentrée dans le secteur est de la Ville. Elle consiste à assurer la protection du corridor liant le Canal Usinier à la Pinède Saint-Léon (bois de l'IUT) ainsi que le lien entre le domaine Saint-Norbert et les Canourgues.

Avec l'inventaire des alignements végétaux et poches d'espaces verts en ville, réalisé par le service municipal des Espaces Verts (OAP Trame Verte et Bleue), l'intention est de s'assurer de la continuité du maillage pour l'avifaune et la petite faune.

d) la trame verte urbaine de demain

Tout le dispositif de végétalisation des périmètres autour des OAP va contribuer au maintien de la nature en ville (et à la réduction du ruissellement). Conformément au PADD, l'objectif est de composer d'ici 25 ans une ceinture verte autour du cœur d'agglomération, de reconnecter, potentiellement, les franges Ouest et Est du territoire et d'œuvrer pour la conservation de la biodiversité dans les espaces habités de Salon-de-Provence.

2/ Un risque inondation mis à jour mais qui reste à préciser

Lors de la phase du Porter à Connaissance, Monsieur le Préfet a demandé que le risque inondation Touloubre issu du Projet d'Intérêt Général soit reporté sur les emprises du Ministère de la Défense, le service Risques de la DDTM ayant confirmé depuis cette disposition.

Avec l'apport de la connaissance inondation par le nouvel atlas des zones inondables de 2004 publié en 2006 qui ajoute la notion de risque résiduel, c'est l'ensemble du zonage risque sur la partie Sud de la Ville qui a été modifié.

Reste que la commune appréhende encore insuffisamment le risque ruissellement rural et urbain, avec notamment les conséquences importantes de l'urbanisation accumulée au cours des dernières décennies.

C'est pourquoi, il a été choisi au terme des études de la révision du PLU :

- de mettre à l'étude un Schéma Directeur des Eaux Pluviales pour investiguer l'aléa et bâtir une connaissance du risque et des travaux à réaliser ;
- de conditionner l'ouverture à l'urbanisation des grandes zones 2AU des Broquetiers et des Moulédas à cette réalisation, afin que les aménagements hydrauliques nécessaires à la réduction des phénomènes et à la mise en sécurité des biens et des personnes soient préalablement achevés.

3/ Un aléa incendie de feux de forêt intégré au zonage du PLU

Conformément au Porter à Connaissance de l'Etat, l'aléa incendie de feux de forêt est mieux pris en compte par le document d'urbanisme. Les niveaux d'aléa fort et très fort font notamment l'objet d'un repérage sur les documents graphiques (-if) alors qu'ils concernent autant des zones urbaines (celles situées à l'est de l'A7 essentiellement), des zones techniques (installations EDF...) et des zones agricoles et naturelles.

La réglementation restrictive sur laquelle s'appuie l'Etat pour refuser toute nouvelle augmentation de capacité d'accueil dans la Chaîne des Costes a toutefois été pondérée en ajoutant à l'article 5.6 du règlement d'urbanisme que cette interdiction ne s'applique que pour les sites dénués d'aménagements adaptés face à l'aléa incendie.

4/ Un patrimoine bâti et paysager confirmé

L'inventaire du bâti protégé et du végétal remarquable a été maintenu dans le PLU révisé à l'exception de deux protections de patrimoine bâti sans valeur reconnue (sur une vieille bâtisse au croisement du boulevard de la Reine Jeanne et du boulevard de Grans et sur d'anciens bâtiments de la base aérienne sur le site des Viougues – Guynemer).

Le cahier des recommandations architecturales réalisé par le CAUE pour la bonne mise en valeur du paysage urbain est maintenu en annexe du document.

Le PLU conserve la réglementation de protection sur le patrimoine bâti.

Il améliore également la réglementation sur le patrimoine végétal de la ville, en autorisant pour des raisons pratiques des aménagements techniques ponctuels (comme des allées) ou paysagers (treilles, pergolas...) dans les emprises identifiées.

Enfin, le PLU introduit la notion d'espaces agrestes urbains pour les terrains agricoles cultivés en ville comme par exemple le projet privé d'olivaie en façade de l'avenue Chaban-Delmas (RD113) qui apportera une ambiance végétale permettant d'équilibrer la séquence bâtie à ce niveau du quartier de Bel Air.

5/ Des mesures supplémentaires pour la protection du patrimoine hydraulique

L'inventaire du réseau hydraulique en ville a été porté aux documents graphiques du PLU.

Hierarchisé selon la taille et l'importance de débit des canaux, le réseau d'irrigation de Salon fait l'objet de mesures de protection accrue:

- les canaux principaux (Craponne, Congrès, Alpines, Canal Neuf et canal du Merle) sont protégés sur une largeur de 4 mètres à compter de leur thalweg ;
- les canaux secondaires (entretien par une structure collective et débit de pointe de 30 litres seconde) sont protégés sur une largeur de 2 mètres ;
- les canaux tertiaires sont protégés sur une largeur de 1 mètre.

L'ensemble de ces dispositions permet, concomitamment, :

- de garantir leur pérennité,

- d'envisager à terme la réalisation de modes doux peu aménagés sur leurs abords (notamment les canaux primaires),
- d'agir en tant que Trame Bleue pour la connexion écologique entre les milieux, et le maintien de la nature en ville.

6/ Un volet performance environnementale intégré au Règlement d'Urbanisme

Autre nouveauté du PLU 2015 portée au Règlement d'Urbanisme : la performance environnementale est introduite dans l'acte de bâtir à Salon-de-Provence.

a) la promotion de la sobriété énergétique

Le PLU prépare la transition énergétique en mobilisant les pétitionnaires vers la réalisation de constructions à énergies positives, au premier rang desquels la ville de Salon elle-même lorsqu'elle réalise des équipements publics.

Il est dorénavant demandé lors des opérations de plus de 500 m² que les concepteurs argumentent de la prise en compte du bio-climatisme (exposition au soleil, ventilation naturelle, chauffage et rafraîchissement 0 carbone).

Dans les opérations plus importantes, le PLU invite à développer des solutions énergétiques collectives moins consommatrices (comme des réseaux de chaleur, de la production électrique collective, des réseaux énergétiques intelligents...)

b) la réduction de la consommation d'eau potable

Le PLU conseille la valorisation des eaux pluviales recueillies par les dispositifs de rétention ou d'infiltration, notamment leur utilisation sur des usages non domestiques comme l'irrigation et le lavage.

c) le stationnement des éco-mobilités

En demandant qu'un tiers des nouvelles places de stationnement couvertes soit désormais dotés des gaines techniques et des câbles nécessaires à la recharge électrique, le PLU cherche, par l'offre, à accélérer la mutation du parc automobile pour une réduction des gaz à effet de serre, une amélioration de la qualité de l'air et du bruit en ville.

Cette nouvelle norme s'appliquera à partir des opérations d'au moins deux logements et aux places destinées aux salariés des nouveaux bâtiments tertiaires.

Salon-de-Provence, le 15 octobre 2015