VILLE DE
châteaurenard
DE PROVENCE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Département des
BOUCHES DU RHONE

Commune de

CHATEAURENARD

Auto-évaluation dans le cadre de la saisine au titre de l'examen au cas par cas

Pour la modification simplifiée n°1 du PLU :

Atelier d'Urbanisme Michel LACROZE
et Stéphane VERNIER
8, place de la Poste
Résidence Saint-Marc
30131 PUJAUT

Tél : 04-90-26-39-35
Em@il : atelier@lacroze.fr

PLU approuvé le 19.07.06
Modification n°1 approuvée le 25.09.08
Modification n°2 approuvée le 07.07.11
Modification n°3 approuvée le 26.09.13
Modification n°4 approuvée le 27.05.15
Modification n°5 approuvée le 15.07.15
Modification n°6 approuvée le 29.11.18
Modification n°7 en cours
Révision simplifiée n°1 approuvée le 29.09.10
Révision simplifiée n°2 approuvée le 25.11.10
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU approuvée le 30.01.20
Mises à jour : 03.04.13, 27.09.16, 03.02.20, 06.08.20, 29.10.20, 07.09.21

Sommaire

Sommaire 1

1. Historique du PLU 2

2. Objet de la modification simplifiée n°1 du PLU 2

3. Exposé des motifs : suppression de l'emplacement réservé K 3

4. Traduction réglementaire 6

4.1 Au niveau des documents graphiques 6

4.2 Au niveau de la liste des emplacements réservés 7

4.3 Bilan des surfaces 7

5. Raisons pour lesquelles le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement 8

1. Historique du PLU

La révision du plan d'occupation des sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Châteaurenard a été approuvée le 19 juillet 2006. Il a ensuite été modifié afin de mettre en place les conditions règlementaires nécessaires à l'évolution du document d'urbanisme :

Désignation	Approbation
Révision du POS valant élaboration du PLU	19 / 07 / 2006
Modification n°1 : adaptations réglementaires et de zonage	25 / 09 / 2008
Révision simplifiée n°1 : extension du cimetière communal	29 / 09 / 2010
Révision simplifiée n°2 : installation d'une centrale photovoltaïque	25 / 11 / 2010
Modification n°2 : ouverture à l'urbanisation de l'écoquartier de Vigneret	07 / 07 / 2011
Modification n°3 : ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUc destinée à l'implantation du lycée, toilettage réglementaire, etc.	26 / 09 / 2013
Modification n°4 : adaptation du document d'urbanisme pour permettre l'extension de la zone d'activités de la Chaffine de compétence intercommunale	27 / 05 / 2015
Modification n°5 : ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUc pour créer un programme de logement et un hôtel ; suppression de l'emplacement réservé T destiné à l'extension du cimetière et institution d'une servitude dite de mixité sociale ; suppression de l'emplacement réservé n°20	15 / 07 / 2015
Modification n°6 : traduction réglementaire du projet de requalification du quartier de la gare, prise en compte de l'approbation du PPRi, suppression, modification et création d'emplacements réservés, adaptations réglementaires diverses	29 / 11 / 2018
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU : permettre la réalisation d'un pôle logistique en lien avec le redéploiement du Marché d'Intérêt National sur le secteur des Iscles	30 / 01 / 2020
Modification n°7 : ajustements du règlement, du zonage et des orientations d'aménagement et de programmation du secteur UAd relatif au projet de requalification du quartier de la gare	En cours

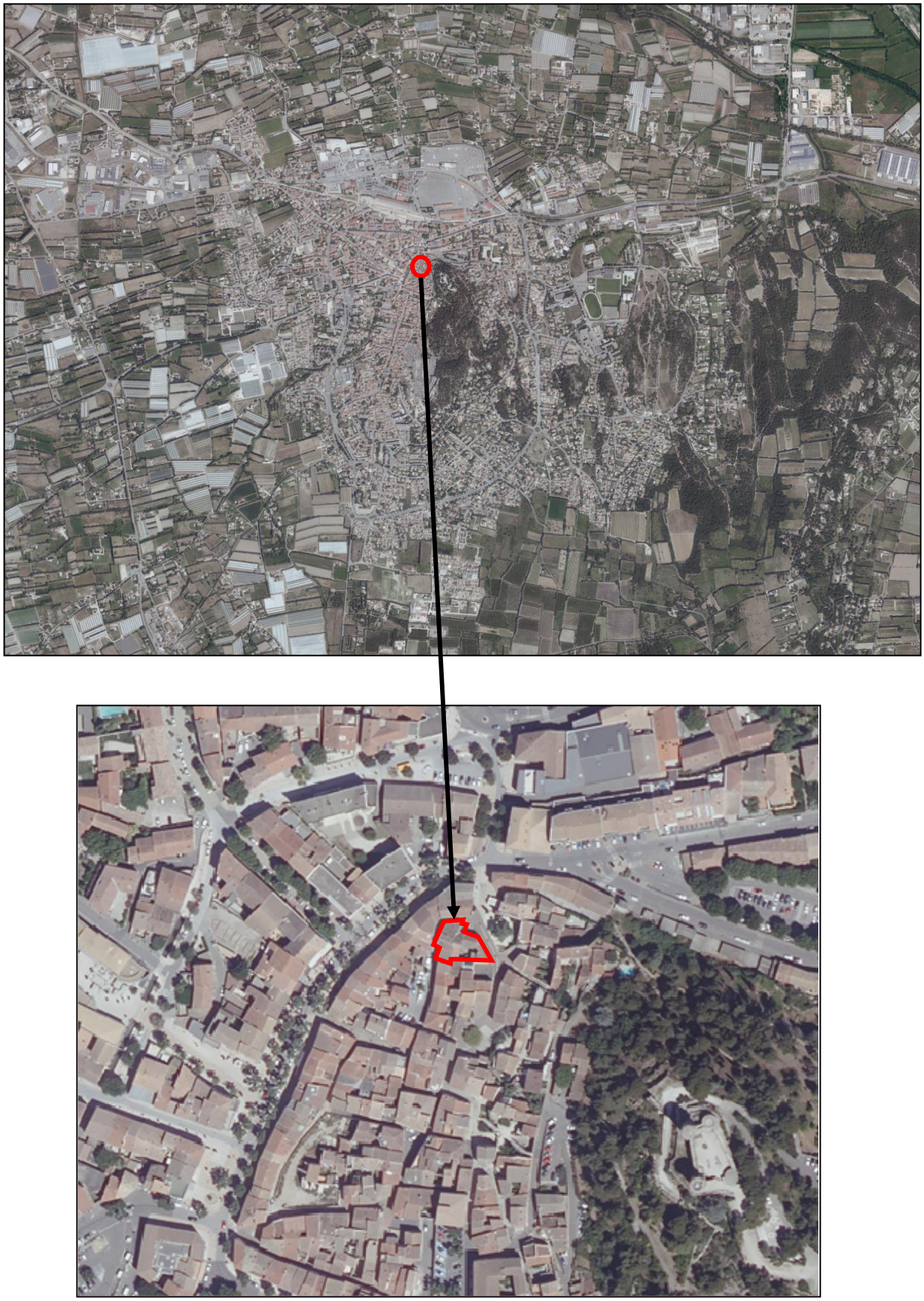
2. Objet de la modification simplifiée n°1 du PLU

Elle comporte un seul objet : suppression de l'emplacement réservé K. La commune en profite pour procéder à un « toilettage » de la liste des emplacements réservés (ceux réalisés ou supprimés lors des précédentes modifications du PLU sont retirés de la liste).

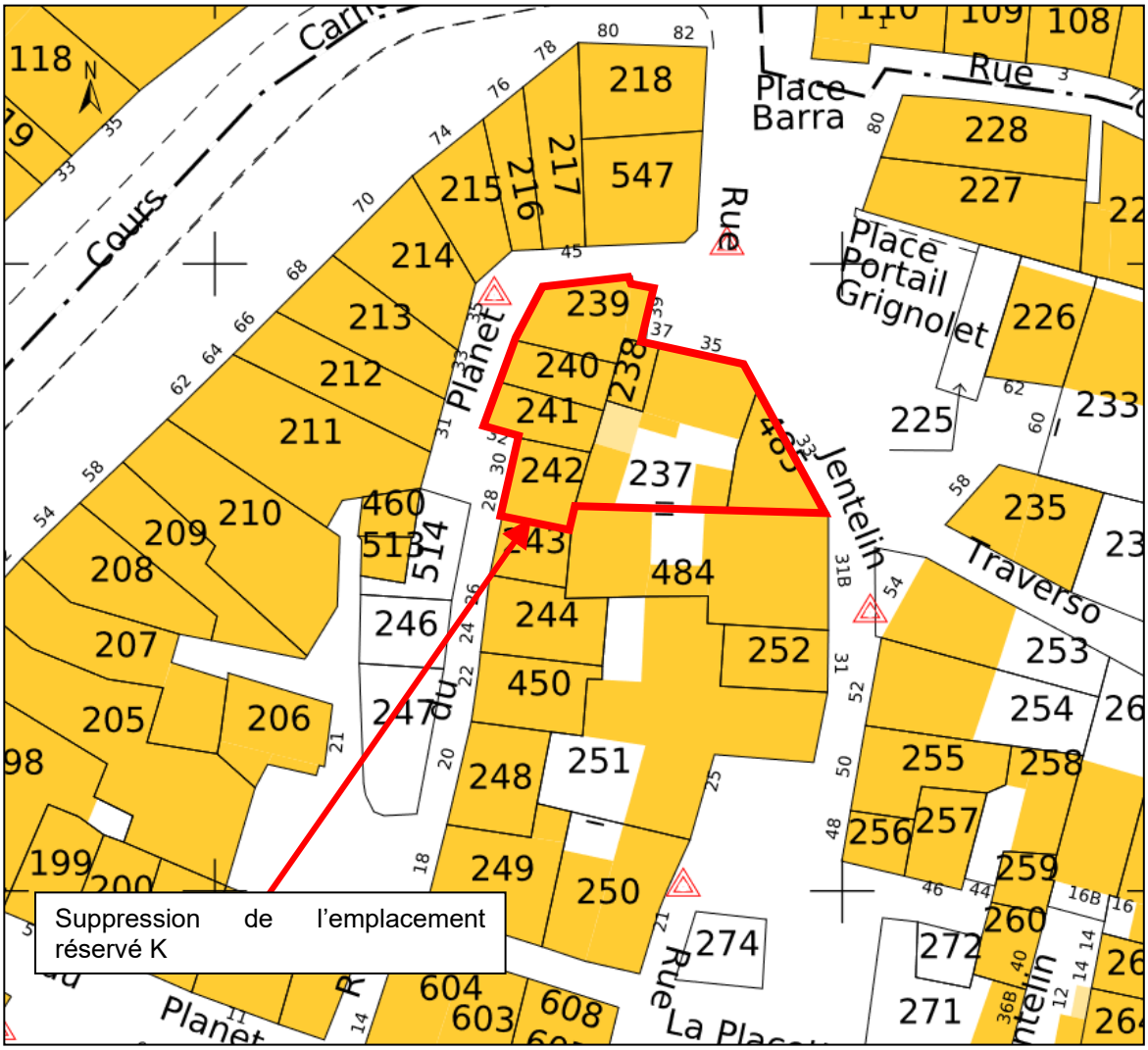
3. Exposé des motifs : suppression de l'emplacement réservé K

La Commune est propriétaire dans le centre ancien de la parcelle bâtie AC 484 rue Jentelin qui abrite le musée communal. Dans un objectif d'agrandissement de ce musée, la Commune avait mis en place, dans son PLU de 2006, un emplacement réservé K sur plusieurs parcelles jouxtant le musée avec pour intitulé « équipement culturel ».
Aujourd'hui il n'y a plus de projet d'extension, ou de projet culturel particulier et cet emplacement réservé n'a plus lieu d'exister. Il est par ailleurs en contradiction avec les procédures mises en place par la Commune pour réhabiliter son centre-ancien.
La Commune a en effet mis en place, dans un souci de rénovation de son centre ancien, une procédure d'OPAH RU comportant un outil coercitif qu'est la DUP ORI sur plusieurs biens touchés par cet emplacement réservé.
La DUP ORI impose de réhabiliter les bâtiments à des fins uniquement de logement or l'emplacement réservé K permet seulement la réalisation d'équipement culturel.
Afin de permettre la réhabilitation de son centre-ancien et la création de logements, la Commune souhaite supprimer l'emplacement réservé K.

Localisation de l'emplacement réservé K – Centre ancien de Châteaurenard



Extrait du cadastre



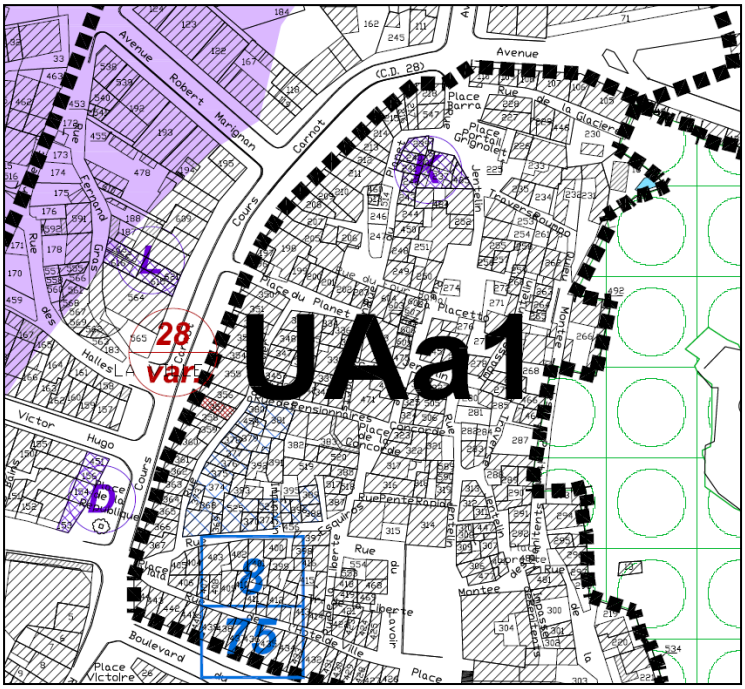
Source : cadastre.gouv.fr

4. Traduction réglementaire

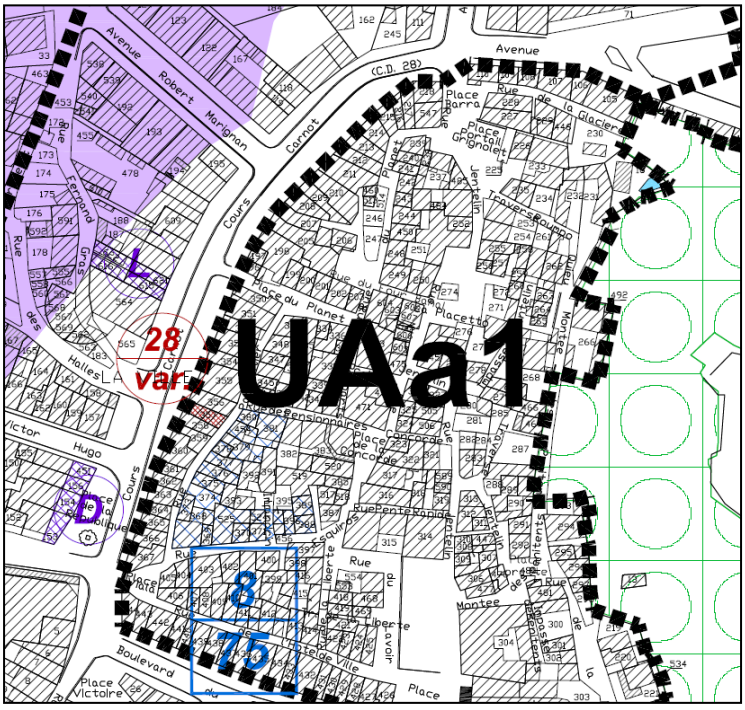
4.1 Au niveau des documents graphiques

L'emplacement réservé K est supprimé.

Extrait du plan de zonage avant modification simplifiée n°1 du PLU



Extrait du plan de zonage après modification simplifiée n°1 du PLU



4.2 Au niveau de la liste des emplacements réservés

La liste des emplacements réservés est modifiée pour supprimer l'emplacement réservé K. La commune en profite pour procéder à un « toilettage » de la liste des emplacements réservés (ceux réalisés ou supprimés lors des précédentes modifications du PLU sont retirés de la liste).

4.3 Bilan des surfaces

Il n'y a pas de changement au niveau du bilan des surfaces dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLU.

Tableau d'évolution des surfaces des zones du PLU

	AVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU		APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU	
Zone	Superficie (ha)	%	Superficie (ha)	%
UA	72,7		72,7	
UB	33,4		33,4	
UC	185,6		185,6	
UL	23		23	
UZ	157,6		157,6	
Total U	**472,3**	**13,8**	**472,3**	**13,8**
1AUb	8,1		8,1	
1AUc	33,4		33,4	
1AUd	12,5		12,5	
2AUc	38		38	
1AUl	2,6		2,6	
2AUl	13		13	
1AUz	50,5		50,5	
2AUz	33		33	
Total AU	**185,6**	**5,4**	**185,6**	**5,4**
Total A	**2 209,4**	**64,5**	**2 209,4**	**64,5**
Na	22		22	
Nb	51		51	
Nc	20,9		20,9	
Nd	245		245	
Nda	15,2		15,2	
Ne	8		8	
Nlb	12		12	
Nld	135		135	
Nle	3		3	
Nh	27,1		27,1	
Ns	19,5		19,5	
Total N	**558,7**	**16,3**	**558,7**	**16,3**
Total	**3 426**	**100**	**3 426**	**100**

5. Raisons pour lesquelles le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement

Thématique	Incidences sur l'environnement
Agriculture	Aucun impact sur l'agriculture. La suppression de l'emplacement réservé K concerne un ilot bâti dans le centre ancien.
Milieux naturels	Aucun impact sur les milieux naturels. La suppression de l'emplacement réservé K concerne un ilot bâti dans le centre ancien.
Consommation foncière	La suppression de l'emplacement réservé K va permettre la création de logements dans le centre ancien dans le cadre d'une OPAH-RU, il n'y a pas de consommation foncière. Cette démarche de renouvellement urbain et de réhabilitation du centre ancien va dans le sens du dispositif législatif en vigueur notamment la loi dite « Climat et Résilience » qui a pour objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050.
Déplacements	La suppression de l'emplacement réservé K va permettre la création de logements en centre-ville à proximité immédiate des commerces et services ce qui va dans le sens de la diminution des déplacements en véhicules ce qui est positif en terme de flux de circulation, de maintien de la qualité de l'air, etc.
Risques	Le secteur de l'emplacement réservé K n'est pas concerné par le risque inondation ou le risque feu de forêt. Il est concerné par le risque sismique et le risque retrait gonflement des argiles. Pas d'incompatibilité avec le projet de requalification.

Au regard de l'objet de la modification simplifiée n°1 du PLU qui consiste uniquement en la suppression d'un emplacement réservé, elle n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.