

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MARSEILLE

COMMUNE DE CHATEAURENARD

ENQUETE PUBLIQUE CONCERNANT LE PROJET DE MODIFICATION N°7 DU PLU

ADAPTATION DU ZONAGE ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMATION DU
SECTEUR UAd RELATIF AU PROJET DE REQUALIFICATION DU QUARTIER DE LA GARE

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

LUC CASTIGLI

COMMISSAIRE ENQUETEUR

GEOMETRE EXPERT HONORAIRE – URBANISTE

LE 12 JANVIER 2023

CONCLUSIONS DU COMMISSARE ENQUÊTEUR

***Dans le règlement du PLU la zone UA comporte quatre secteurs (UAa, UAb, UAc, UAd)**

***La modification n°7 du PLU est essentiellement réglementaire ,puisque' elle consiste à l'intérieur de l'actuelle zone UAd , à insérer une sous zone UAd1 qui va permettre en outre à autoriser en rez-de-chaussée des commerces qui n'étaient pas autorisés en zone UAd et à modifier le nombre les places obligatoires par logement . Le nombre des places visiteurs étant inchangé.**

***Le conseil municipal par délibération du 02 Décembre 2021 à l'unanimité a approuvé l'acquisition d'un partie de la parcelle CT37 (friche industrielle de la gare SNCF)qui appartenait à l'Etablissement Public Foncier (EPF PACA)d'une superficie d'environ 28 800 m² , en vue d'un programme d'aménagement qualitatif dans cette sous zone UAd1**

***L'enjeu du futur grand projet consiste à aménager une surface de 20 hectares (avec le MIN actuel) située à 5 mn du centre ville ,en réalisant une connexion entre le Bd Genevet et le Bd Gambetta et le centre ville pour renforcer l'activité commerciale de l'hyper centre . Créer des logements qualitatifs ,des espaces publics paysagés, et des équipements publics complémentaires , conserver et valoriser le patrimoine paysager et culturel ,garder une réserve foncière pour l'accueil des grandes manifestations et le stationnement des véhicules .**

***La commune par l'aménagement d'un piste piétonne sur l'ancien tracé de la voie ferrée et par la transformation de la Rotonde en scène musicale a déjà amorcé l'idée de la transformation de cette friche industrielle de la gare.**

***L'EPF PACA en attendant le déplacement complet du MIN a conservé la partie des entrepôts de l'ancienne gare qui sont encore occupés par des activités liées au MIN .**

*Toute opération d'aménagement et de transformation de cette friche industrielle doit pouvoir être autorisée dans un cadre réglementaire.

*C'est dans cette optique que la commune de Chateaurenard a demandé la modification n°7 du PLU .

*Ce qui oblige à une réécriture des articles AU1,AU2,et AU12 du règlement de la zone AUd Les autres articles sont inchangés .

*Cette modification n° 7 du PLU paraît primordiale pour fixer les règles de constructibilité dans cette nouvelle sous zone UAd1.

JE DONNE UN AVIS FAVORABLE A LA MODIFICATION N°7 DU PLU

Observation du CE : Pour assurer un bon mixage et une bonne transformation de la future friche industrielle de 20 hectares en relation et en complémentarité avec le centre ancien , il sera nécessaire qu'un plan d'ensemble soit établi rapidement .

Fait à Salon de Provence le 12 Janvier 2023 en toute indépendance

Le Commissaire Enquêteur Luc CASTIGLI

