VILLE
DE
CHATEAURENARD
BOUCHES DU RHONE

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

BT/CL

Nombre de Conseillers :

en exercice	33
présents	25
votants	29

L'an DEUX MILLE TREIZE
le : VINGT HUIT MARS
le Conseil Municipal de la commune de CHATEAURENARD
dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire,

à la Mairie, sous la présidence de M. Bernard REYNES Député Maire

Date de convocation du Conseil Municipal : 20 mars 2013

PRESENTS :
Mmes TRON, CESTIER, PONCHON, SALZE,
MM. MARTEL, LOMBARDO, DIJON, MARTEEL,

Mmes BANGIL, CHAINE, JOUMOND, COURTIAL, KOTZARIKIAN, PONCET, AUBERT, CHARRON,
MM. SEISSON, FOURNIER, BOUCHET, GAILLARDET, INISAN, NICOLAS, PIETRI, THEVENON,

Absents excusés :
Mmes NICOLAS Patricia (pouvoir à S. PONCHON), BARRY Marie (pouvoir à F. CESTIER), RAOULX Laurence (pouvoir à F. NICOLAS)
M. Didier RAGOT (pouvoir à M. LOMBARDO)

S/PREFECTURE D'ARLES
15 AVR. 2013
ARRIVEE

Absents :
Mmes LUCIANI GAMONET Marina, TROUCHET Geneviève
M. AOUNI Hedi, LALANDE Rémy

Secrétaire de Séance : Madame Annie SALZE

20130328 - 25. DEFINITION D'UN PERIMETRE D'ETUDE ET APPLICATION D'UN SURSIS A STATUER OPPOSABLE A TOUTE DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME ET LANCEMENT D'ETUDES PREALABLES DANS LE QUARTIER DE LA GARE

Contexte

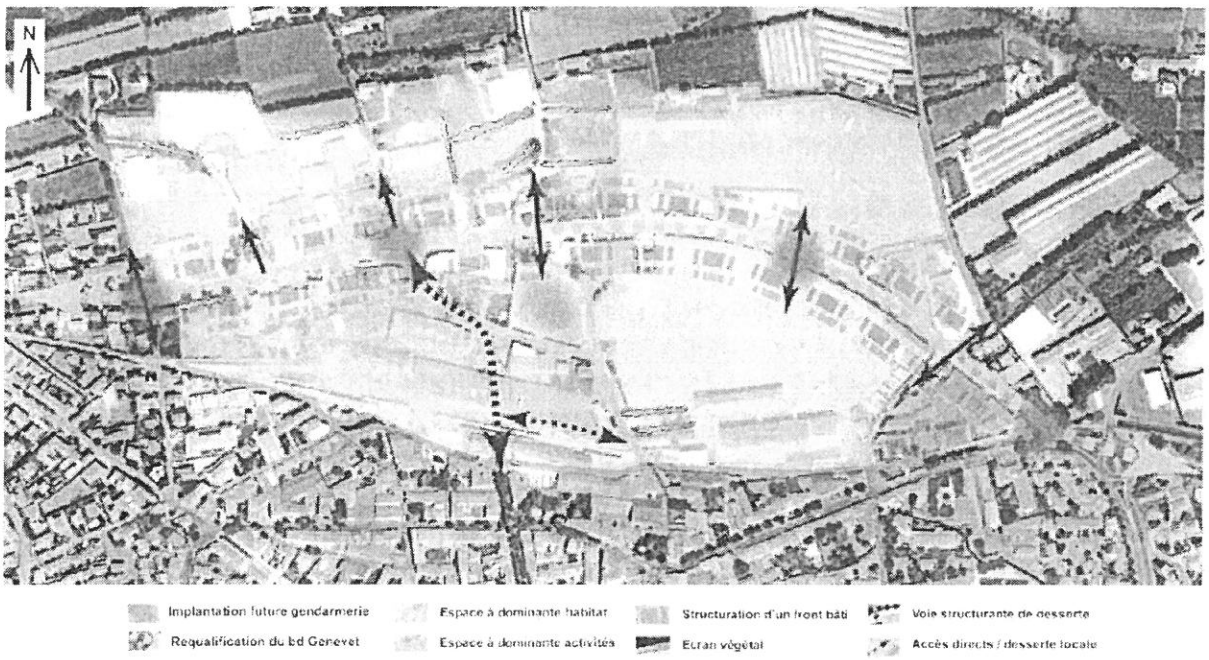
Ville-centre d'une communauté d'agglomération de plus de 50 000 habitants, Châteaurenard a vu ces dernières années sa population croître à un rythme plus soutenu que la moyenne régionale (1,4% entre 1999 et 2009, contre 0,8% en PACA). La croissance s'est concrétisée par quelques bâtiments collectifs d'habitation, mais principalement par du développement urbain sous forme d'habitat individuel, peu dense.
Parallèlement à ce fait, le boulevard Ernest Genevet qui contournait la ville a vu son trafic fortement augmenter et l'implantation des constructions le long de l'axe ne s'est pas toujours faite de manière ordonnée.
Au total, la ville doit faire face à plusieurs problématiques :

- la nécessité de réduire la consommation d'espace, tout en continuant à accueillir et à permettre aux jeunes Châteaurenardais de se loger à des prix abordables,

- mettre en relation, pour éviter une dichotomie, le centre ancien et le secteur du Boulevard Genevet,
- la requalification du boulevard Genevet.

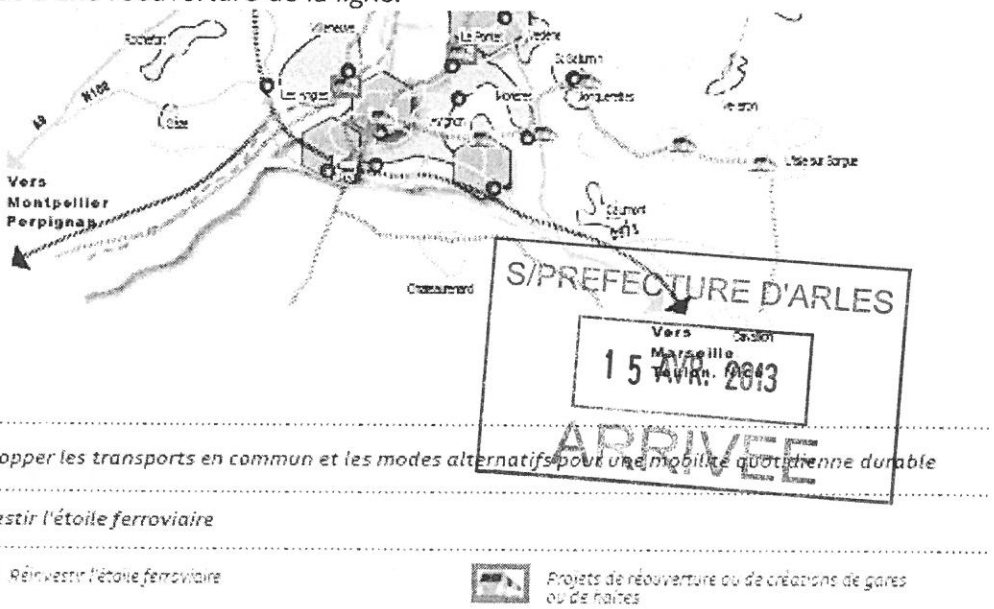
Un espace concentre toutes ces problématiques: la gare, qui apparaît pour l'instant comme un secteur sous-exploité entre les deux pôles puissants que sont le centre ancien et le Boulevard Genevet.
Il constitue un espace presque libre d'occupation sur le territoire communal et il convient d'étudier dès à présent son aménagement afin de le structurer.

Les premières orientations
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable approuvé lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme en 2006 définit quelques orientations sur le secteur du Boulevard Genevet. La volonté est marquée de vouloir relier le centre ancien au boulevard Genevet, en s'appuyant sur un équipement important, la Gendarmerie, via notamment l'avenue Léo Lagrange et un axe reliant le chemin de l'Oratoire à l'avenue de la Gare, tangentant le supermarché « Super U ».
Le boulevard Genevet doit, quant à lui, muter vers un boulevard urbain, grâce à un traitement du profil de la voie en 2x2, avec terre-plein central, accotements permettant la circulation de modes doux et la création d'un alignement de façades sur les propriétés riveraines.



Les nouvelles orientations et la définition du périmètre
Depuis l'approbation du PADD, la ville et le contexte général de l'urbanisme en France ont évolué. Ainsi, si le périmètre défini dans le Document d'Orientations Particulières d'Aménagement apparaît opportun, quelques orientations sont en revanche à redéfinir. Le besoin en logements s'est accru, favorisant une augmentation des prix de l'immobilier. Les services de l'Etat veillent à ce que le renouvellement urbain soit favorisé aux dépens de

l'étalement urbain. Malgré la DOPA, l'extension de la ville vers le Boulevard Genevet ne s'est pas opérée.
En conséquence, la commune souhaite redéfinir les orientations d'aménagement.
La réutilisation d'anciennes lignes ferroviaires font l'objet de vifs intérêts. Si la concrétisation est cependant difficile, longue et coûteuse, ces lignes sont porteuses de nombreux espoirs. Ainsi, il apparaît désormais comme indissociable de l'avenir de ce secteur une réouverture de la ligne Barbentane-Plan d'Orgon (BPO) connectée à l'étoile ferroviaire d'Avignon. En ce sens, et cela dépasse le cadre anecdotique, le schéma de cohérence territorial du bassin de vie d'Avignon, dans son PADD (p.45) fait clairement référence à une réouverture de la ligne.



S/PREFECTURE D'ARLES
15 AVR. 2013
ARRIVEE

Ainsi, l'espace utilisé actuellement par les rails devra être conservé et un secteur les jouxtant sera réservé pour un équipement public de type gare de voyageurs. Des études ultérieures viendront préciser les dimensions et la localisation précise.

Par essence, les quartiers situés autour des gares mutent progressivement vers des secteurs principalement axés sur des services, lorsqu'il s'agit de gares de grande ampleur ou alors elles restent cernées par des zones d'habitation pour les gares périphériques.
A terme, bien que liée avec l'étoile ferroviaire d'Avignon et située à sa périphérie, Châteaurenard veut maintenir son statut de ville-centre du Nord Alpilles. De ce fait, la collectivité prévoit le développement d'un quartier mixte au niveau des usages : habitat, mais aussi activités et équipements publics.
S'il est encore trop tôt pour définir les proportions dans lesquelles les fonctions apparaîtront, la volonté politique est la création d'un quartier de ville où l'on peut habiter, travailler, consommer, se divertir...

Engagée dans un Agenda 21 ambitieux, lauréate du programme AGIR, lauréate du concours Ecoquartier en 2009, la ville souhaite poursuivre ses efforts en matière de développement urbain durable. En ce sens, après l'écoquartier du Vigneret, la commune envisage de façonner le quartier de la Gare selon les principes de la ville durable. De ce fait, la réflexion sera particulièrement poussée en terme de mobilité (intermodalité), mais aussi qualité des

espaces publics, mixité sociale, qualités thermiques des constructions à venir et de leur bonne insertion dans le paysage urbain. Le traitement des façades, les formes urbaines des constructions nouvelles ou des extensions et quelles que soient les fonctions (commerces, services, habitat, ...), devront être adaptées à cette nouvelle portion de ville. Il conviendra de trouver la bonne adéquation entre qualité de vie, densité, coût raisonnable de la construction.

Les enjeux sont tels que seul un périmètre élargi est en mesure d'y répondre et une réalisation par phase pour s'adapter au contexte macroéconomique. Une requalification du tronçon du Boulevard Genevet allant du giratoire de la Turbine au croisement de la rue Paul Aubert est indispensable. Réalisé à la fin des années 1950, il a permis une meilleure accessibilité au MIN, qui souffrait, à l'origine de difficultés d'accès. La part des productions transportée par des poids lourds tendaient déjà à augmenter au détriment du fret ferroviaire. En conséquence, le boulevard a muté vers un axe purement routier, majoritairement tourné vers des activités liées à la circulation de poids lourds. La ville ayant peu à peu rattrapé cet espace auparavant à la lisière de l'agglomération (des commerces de détails se sont créés: cave à vin, presse, boulangerie, fleuriste), il convient de s'interroger sur la vocation et le traitement de cet axe.
Les premières bases de la réflexion ont été lancées, elles méritent d'être poursuivies, notamment sur l'espace bâti. En effet, cela entraînera une réorganisation du front bâti situé de part et d'autre de l'axe (sur une profondeur de 25m au nord à partir de l'axe de la voie) afin de lui faire perdre le statut d'axe périphérique. Une attention toute particulière devra être portée aux nuisances sonores générées par le trafic qui, dans le meilleur des cas, restera sur un volume constant. D'après les études de trafic effectuées, la réalisation du tronçon 2 de la liaison Est-Ouest par l'Etat ne devrait qu'absorber la croissance du trafic (entre 1 et 2%/an) et non pas le réduire.

Au total, le périmètre, annexé à la présente délibération, couvrira les zones urbaines à vocation d'activité, la gare et une frange sud du secteur, notamment, le long de l'Avenue Léo Lagrange.
Concernant cette dernière, c'est pratiquement l'ensemble de l'îlot qui est couvert, sauf les maisons de ville en alignement sur l'avenue de la Libération. Ces dernières forment un ensemble cohérent dont les possibilités de mutation sont limitées.
Enfin, une extension plus limitée est proposée au nord de l'avenue du froid : 4 parcelles de 3 500m2 au total et en partie construites pourraient muter. Afin de se prémunir contre un projet qui ne conviendraient pas aux principes d'aménagement, ces lots ont été intégrés au périmètre.
Le périmètre étant vaste, une première perspective monumentale apparaît nécessaire. Elle liera l'avenue de la Gare au Chemin de l'Oratoire. Une deuxième peut être envisagée à partir de la salle de l'Etoile et l'ex-banque CHAIX vers le boulevard Genevet. Toutes deux favoriseraient véritablement une mise en relation du centre ancien avec le boulevard Genevet.

Outil réglementaire
La réalisation d'un tel projet nécessite des études préalables poussées sur la base des orientations politiques précitées (par exemple : adaptation des formes urbaines en fonction du marché immobilier, répartition de la typologie des logements en fonction des

sources de financement). Ces études indispensables, sont relativement longues et, par conséquent, afin de ne pas obérer les orientations politiques par la réalisation de constructions qui seraient incompatibles, il convient d'instituer un sursis à statuer sur le périmètre précédemment défini et dont le régime juridique est fixé par les articles L111-7, L111-8 et L111-10 du code de l'urbanisme. Instauré par le présent projet de délibération, le périmètre, permettant de surseoir à statuer, durera pendant 10 ans à compter de l'approbation de la délibération.

La commission Urbanisme s'est réunie le 12 mars et a examiné ce dossier.

LE CONSEIL MUNICIPAL :

OUI l'exposé de son rapporteur et après en avoir délibéré,

APPROUVER le périmètre représenté sur le plan joint en annexe à la présente délibération où pourra être opposé un sursis à statuer pour toutes demandes d'autorisation d'urbanisme qui le nécessiteront, dans l'attente de la finalisation des études préalables,

APPROUVER le lancement des études préalables qui permettront de répondre aux enjeux et besoins dégagés pour le périmètre précité,

AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous documents y afférents.

S/PREFECTURE D'ARLES
15 AVR. 2013
ARRIVEE

ADOPTE à la majorité, 3 abstentions.

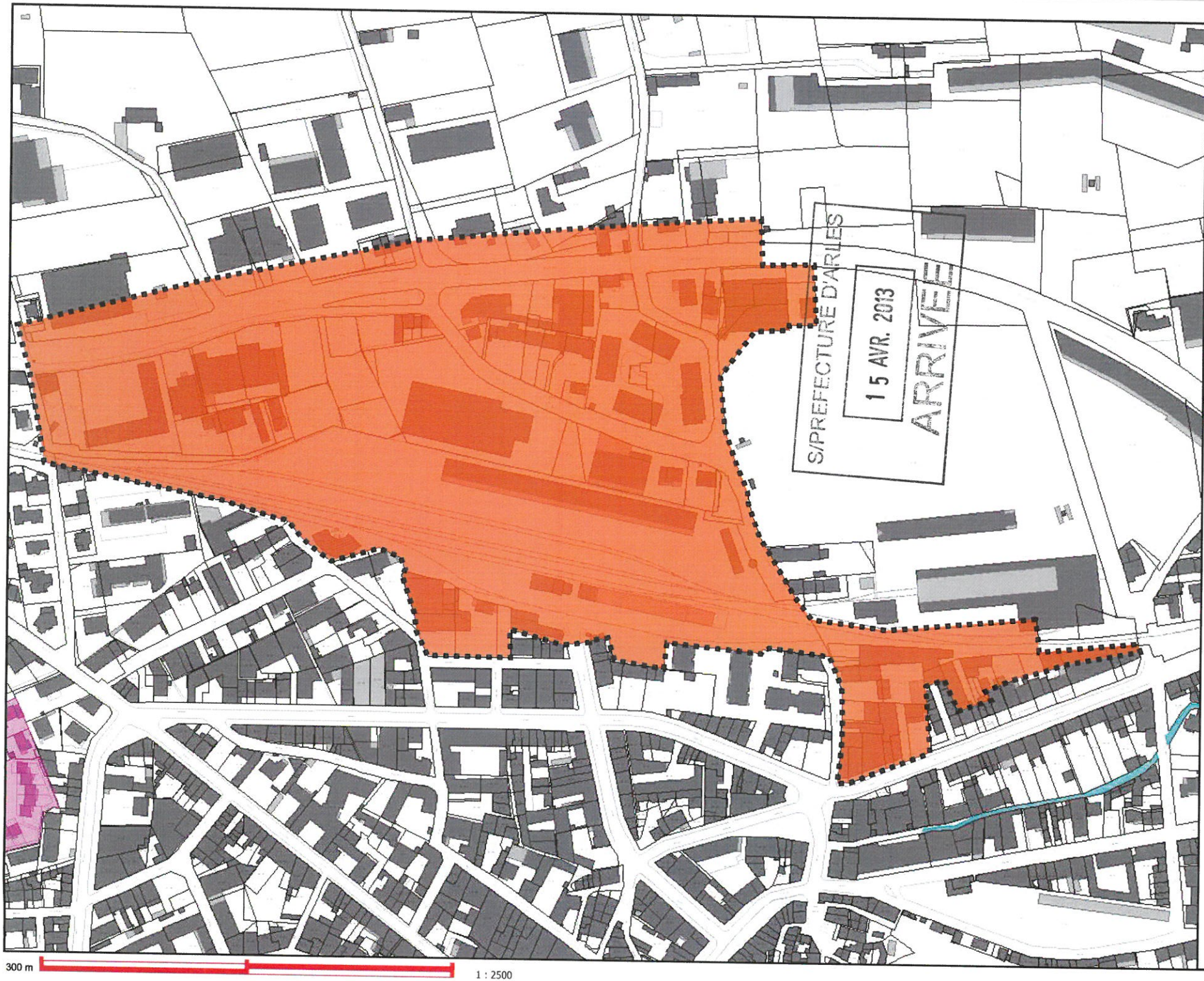
Ainsi fait et délibéré en séance, les jour mois et an que dessus.

ONT SIGNE LES MEMBRES PRESENTS.
EXTRAIT CERTIFIE CONFORME.

Châteaurenard, le 29 mars 2013

LE DEPUTE MAIRE
Bernard REYNES

MAIRIE DE CHATEAURENARD (B.-du-Rh.)



Nord
Ouest Est
Sud

Châteaurenard de Provence

Légende

- Parcelle2012Pqprio2012
- NumeroParcelle2012
- BatiLeger2012
- Batidur2012
- Parcelle2012
- Habillages2012

périmètre d'étude au titre du code de l'urbanisme article L111-10 du code de l'urbanisme à l'intérieur duquel la commune peut sursoir à statuer sur les demandes d'autorisation

Vu pour être annexé à la délibération du 28 mars 2013

300 m

1 : 2500

© 2012 Mairie de Châteaurenard
Service Informatique/SIG