

**Département des Bouches-du-Rhône
Commune de Plan D'Orgon**



PLAN LOCAL D'URBANISME

ANNEXE 3

Rapport de présentation

Modification de droit commun n°2

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 27 janvier 2026 approuvant la modification n°2 du PLU

Département des Bouches-du-Rhône
Commune de Plan D'Orgon



PLAN LOCAL D'URBANISME

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

Modification de droit commun n°2

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 27 janvier 2026 approuvant la modification n°2 du PLU

Le Maire, Jean-Louis LEPIAN

SOMMAIRE

1.	Cadre règlementaire	3
1.1	Justification du choix de la procédure	3
1.2	Procédure.....	4
1.3	Articulation avec les documents supra-communaux.....	5
2.	Objets de la modification.....	6
2.1	Mise à jour de l'OAP n°1 – Secteur des écoles	6
2.2	Ajustement de l'OAP n°2 – Secteur de Maunoyers	7
2.3	Modification des catégories de logements sociaux suite à l'entrée de la commune dans le dispositif de la loi SRU	8
2.4	Correction d'une erreur matérielle de zonage au lotissement « les Alpilles »	8
2.5	Liste des emplacements réservés	9
a.	Suppression de l'emplacement réservé n°3	9
b.	Création d'un emplacement réservé sur la parcelle BK 521 pour l'aménagement d'un équipement public en lien avec le Centre de Loisirs Sans Hébergement existant (ER 17)	9
c.	Création d'un emplacement réservé au Nord sur les parcelles AX 160 et AX 210 pour réalisation d'une liaison douce (ER 16)	10
d.	Synthèse liste ER.....	10

1. CADRE REGLEMENTAIRE

1.1 JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

La commune de Plan d'Orgon est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 23 avril 2018. En date du 29 novembre 2021, le Conseil Municipal a approuvé la modification N°1 du PLU en vue de la réalisation d'un centre de loisirs et d'un parking dans le centre-ville (emplacement réservé n°6).

Par arrêté N°2025/15 du 5 février 2025, la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme a été engagé et a pour objets :

- La modification globale de l'OAP n°1 pour prise en compte des projets d'habitats en cours de réalisation et cohérence d'ensemble ;
- Création d'un emplacement réservé sur la parcelle BK 521 pour l'aménagement d'un équipement public en lien avec le Centre de Loisirs Sans Hébergement ;
- L'ajustement de l'OAP n°2 : Modification de la densité et des catégories de logements sociaux suite à l'entrée de la commune dans le dispositif de la loi SRU ; Modification du zonage d'une parcelle pour permettre la réalisation de logements ; Création d'un emplacement réservé au Nord des parcelles AX 154, 446 et 449 pour réalisation d'une liaison douce ; Prise en compte de l'étude hydraulique de la Cereg sur le secteur ;
- La correction d'une erreur matérielle de zonage au lotissement « les Alpilles » ;
- Suppression de l'emplacement réservé n°3 identifié au Plan Local d'Urbanisme.

Article L153-36 du Code de l'Urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37 du Code de l'Urbanisme

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38 du Code de l'Urbanisme

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-39 du Code de l'Urbanisme

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-40 du Code de l'Urbanisme

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41 du Code de l'Urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° 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 ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La présente procédure de modification du PLU est établie conformément aux textes en vigueur.

Le dossier établi fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une évaluation environnementale de modification de Plan Local d'Urbanisme. Le dossier établi a été transmis à l'autorité environnementale dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas.

1.2 PROCEDURE

Conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification est notifié avant enquête publique :

- Au Préfet des Bouches-du-Rhône ;
- Au Président du Conseil Régional Provence Alpes Côte d'Azur ;
- Au Président du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône ;
- Aux Présidents de la Chambre d'Agriculture 13, de la Chambre du Commerce et de l'Industrie 13, de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat 13 ;
- Au Président du PETR Pays d'Arles chargé du suivi du Schéma de Cohérence Territorial ;

- Au Président de Terre de Provence Agglomération chargé du suivi du Programme Local de l'Habitat et compétent en matière de transports urbains ;

L'enquête publique dure 31 jours (ou 17 jours consécutifs si le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale). Dans le délai de 31 jours qui suit la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur établit un rapport présentant le déroulé de l'enquête et rédige des conclusions motivées en précisant leurs caractères favorables ou défavorables. Ces documents sont tenus à disposition du public en mairie. À la suite de l'enquête publique, le projet de modification peut éventuellement être modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur. La modification du PLU sera ensuite approuvée par le conseil municipal. Cette délibération suivie des mesures de publicité met un terme à la procédure.

1.3 ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

La commune de Plan d'Orgon est concernée par :

- Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de la Région Sud approuvé le 15 octobre 2019, en cours de modification depuis le 17 février 2021.
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée entré en vigueur le 21 mars 2022.
- Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du PETR Pays d'Arles approuvé le 13 avril 2018, en cours de révision depuis juin 2023.
- Le Plan Local d'Habitat (PLH) de Terre de Provence Agglomération est arrivé à échéance le 5 septembre 2018.

2. OBJETS DE LA MODIFICATION

2.1 MISE A JOUR DE L'OAP N°1 – SECTEUR DES ECOLES

La présente modification vise à actualiser le projet d'aménagement de l'OAP n°1 « secteur des écoles » afin de le mettre en cohérence avec les projets d'habitat réalisés et les acquisitions foncières opérées par la commune depuis l'approbation du PLU.

Un secteur situé au sud-ouest du périmètre est désormais identifié pour l'aménagement d'espaces verts publics ou collectifs. Ce secteur, dont le foncier est maîtrisé par la commune, s'inscrit dans une logique de renforcement de la qualité du cadre de vie.

Par ailleurs, la vocation à l'habitat du secteur est confirmée, à l'exception d'un petit décroché à l'est, désormais exclu du périmètre constructible pour des raisons de cohérence d'aménagement.

Enfin, un arbitrage communal a été opéré concernant les capacités constructibles résiduelles. Il en résulte la création d'un emplacement réservé au nord-est de l'OAP 1, destiné à l'accueil d'un futur équipement public en lien avec les équipements publics à proximité, gymnase, école, CLSH. Cette évolution traduit la volonté de la commune de structurer l'offre d'équipements à l'échelle du quartier, dans une logique de mixité fonctionnelle et de proximité.

Commune de PLAN D'ORGON

Secteur Les écoles

OAP n°1

Superficie : 2,0 ha

Nombre de logements : 24

Densité : 30 logements/ha



Figure 1 : OAP modifiée

2.2 AJUSTEMENT DE L'OAP N°2 – SECTEUR DE MAUNOYERS

La présente modification du PLU prévoit plusieurs ajustements concernant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°2 – secteur de Maunoyers, afin de tenir compte des évolutions du contexte local, des projets engagés et des données techniques actualisées.

La parcelle AX 172 est classée en zone UC afin de permettre la réalisation d'un programme de logements, incluant une part de logements sociaux. Ce projet, porté par un opérateur privé, contribue au rééquilibrage du nombre de logements à produire à l'échelle du PLU, notamment par un transfert partiel des objectifs initialement portés par l'OAP n°1 vers l'OAP n°2, sachant que la zone 2AU n'a pas pour vocation à être ouverte à l'urbanisation à court et moyen termes.

La liaison douce est déplacée au nord notamment pour favoriser un accès à la partie boisée, en continuité du skate park.

Les modalités d'aménagement de l'OAP sont adaptées pour intégrer les conclusions de l'étude hydraulique réalisée par le bureau d'études CEREG sur la parcelle AX 171. Cette étude, annexée au présent dossier, propose un schéma d'aménagement destiné à assurer l'exondation du secteur, et constitue une base technique désormais prise en compte dans la planification du secteur.

Commune de PLAN D'ORGON

Secteur Maunoyers

OAP n°2

Superficie : 13,6 ha

Nombre de logements : 120

Densité : 75 logements/ha



Figure 2 : OAP modifiée

2.3 MODIFICATION DES CATEGORIES DE LOGEMENTS SOCIAUX SUITE A L'ENTREE DE LA COMMUNE DANS LE DISPOSITIF DE LA LOI SRU

La présente modification intègre les objectifs de production de logements sociaux fixés par le Préfet dans le cadre de l'application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), à la suite de l'entrée de la commune de Plan d'Orgon dans le dispositif.

Conformément aux orientations définies par les services de l'État, la commune adapte son règlement écrit afin de préciser la répartition des catégories de logements sociaux attendue dans les secteurs concernés.

Extrait du règlement écrit modifié :

Dans les secteurs UBa :

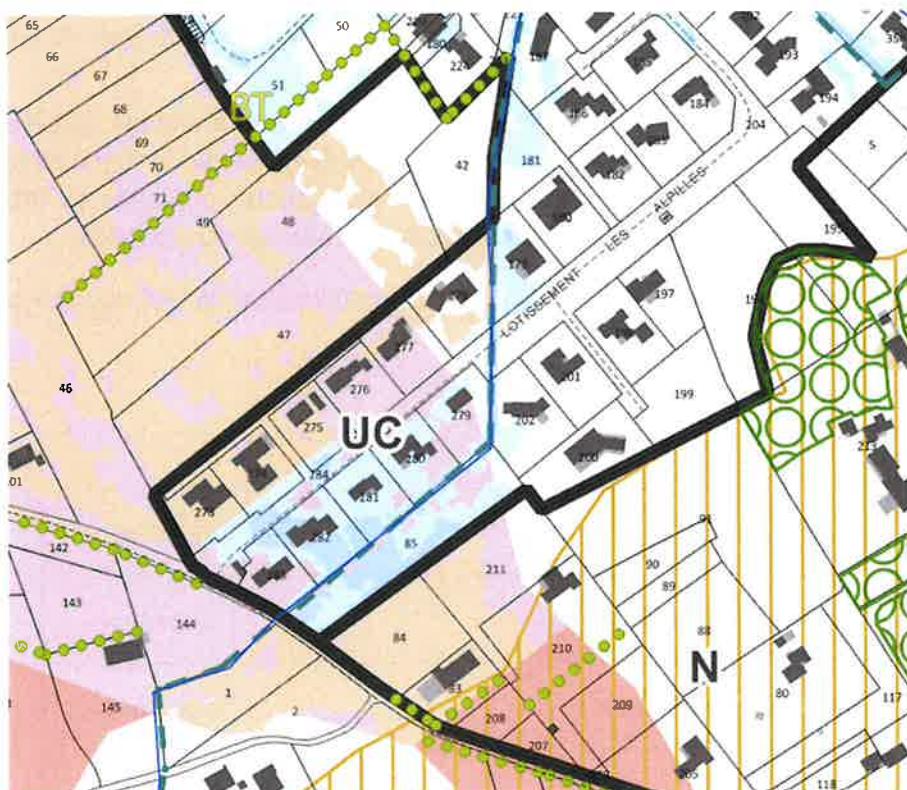
[...]

Lors de la réalisation du programme de logements, la distribution devra respecter les catégories suivantes :

- 30% de PLAI minimum (Prêt Locatif Aidé d'intégration)
- 20% de PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)
- 30% de PLS maximum (Prêt Locatif Social)

2.4 CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE DE ZONAGE AU LOTISSEMENT « LES ALPILLES »

Dans le cadre de la présente modification, la commune de Plan d'Orgon souhaite procéder à la rectification d'une erreur matérielle repérée sur le document graphique du zonage. En effet, le tracé de la limite de zone au nord du lotissement *Les Alpilles* a été positionné de manière erronée lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2018. Cette incohérence entre le zonage réglementaire et la réalité du terrain est sans lien avec une volonté d'évolution de la destination des sols, et relève manifestement d'une erreur de report. La présente procédure de modification est l'occasion de corriger cette anomalie afin d'assurer la cohérence du document d'urbanisme avec les conditions d'urbanisation existantes.



2.5 LISTE DES EMBLACEMENTS RESERVES

a. Suppression de l'emplacement réservé n°3

Au sein du PLU en vigueur, il était prévu un ER N°3 d'une superficie d'environ 9 100 m² ayant pour vocation la création d'un bassin de rétention au bénéfice de la commune.

L'emplacement réservé n°3, inscrit au PLU approuvé en 2018, avait pour vocation l'aménagement d'un bassin de rétention dans le cadre d'un projet global d'aménagement d'un giratoire. Ce projet, qui répondait à des objectifs de gestion des eaux pluviales et d'amélioration de la circulation, a été abandonné depuis. En l'absence de projet d'aménagement à court ou moyen terme sur ce secteur, le maintien de cet emplacement réservé n'est plus justifié. Sa suppression permet de libérer les propriétaires concernés de contraintes foncières devenues sans objet, tout en conservant la capacité de la commune à répondre à ses enjeux de gestion des eaux pluviales dans d'autres secteurs, en cohérence avec les besoins actualisés et les orientations du PLU.

b. Création d'un emplacement réservé sur la parcelle BK 521 pour l'aménagement d'un équipement public en lien avec le Centre de Loisirs Sans Hébergement existant (ER 17)

Dans le cadre de la présente modification, un emplacement réservé est créé sur la parcelle BK 521 (2006 m²), située au sein du périmètre de l'OAP n°1. Cette réservation foncière a pour objectif de permettre l'aménagement futur d'un équipement public en lien avec les équipements publics à proximité, gymnase, école.

Cette orientation s'inscrit dans la volonté communale de renforcer et d'adapter les équipements publics aux besoins du territoire, en cohérence avec les enjeux d'accueil des jeunes publics identifiés dans le cadre du projet d'aménagement global de ce secteur.

c. Création d'un emplacement réservé au Nord sur les parcelles AX 160 et AX 210 pour réalisation d'une liaison douce (ER 16)

La commune procède à une modification de la localisation d'un emplacement réservé initialement prévu pour la réalisation d'une liaison douce. L'emplacement réservé n°10 est ainsi supprimé, et un nouvel emplacement réservé (ER 16) est créé au Nord sur les parcelles AX 160 et AX 210, afin de permettre la mise en œuvre de cette liaison dans un secteur plus adapté.

Le déplacement de cette liaison douce au nord permettra notamment de favoriser un accès à la partie boisée, en continuité du skate park.

d. Synthèse liste ER

Désignation	Superficie	Destination	Bénéficiaire
ER1	4 300 m ²	<i>Logements locatifs sociaux</i>	Commune
ER2	430 m ²	<i>Aire de stationnement</i>	Commune
ER3	9 100 m ²	<i>Bassin de rétention</i>	Commune
ER4	1 300 m ²	<i>Voie</i>	Commune
ER5	2 400 m ²	<i>Voie</i>	Commune
ER6	2 300 m ²	<i>Aire de stationnement et équipement public</i>	Commune
ER7	2 100 m ²	<i>Voie</i>	Commune
ER8	175 m ²	<i>Aménagement d'un carrefour</i>	CD 13
ER9	1 000 m ²	<i>Aire de stationnement</i>	Commune
ER10	1 800 m ²	<i>Voie</i>	Commune
ER11	1 100 m ²	<i>Voie</i>	Commune
ER12	20 100 m ²	<i>Espace vert</i>	Commune
ER13	14 000 m ²	<i>Espace vert</i>	Commune
ER14	4 900 m ²	<i>Bassin de rétention</i>	Commune

Objets de la modification

<i>ER15</i>	<i>6 700 m²</i>	<i>Extension de la station d'épuration</i>	<i>CA Terre de Provence</i>
<i>ER 16</i>	<i>1 800 m²</i>	<i>Liaison douce</i>	<i>Commune</i>
<i>ER 17</i>	<i>2 006 m²</i>	<i>Equipements publics</i>	<i>Commune</i>