



Simiane-Collongue

Plan Local d'Urbanisme

Déclaration de projet emportant
mise en compatibilité du PLU

Site des Frênes

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Pièce N°6 - Réunion d'examen
conjoint du 6 novembre 2018

Procès-Verbal

PRESENTS :

M. Philippe ARDHUIN – Maire de Simiane-Collongue

M. Philippe CHANTRAINE – 2^{ème} adjoint au Maire de Simiane-Collongue

M. RUFFIER – Cabinet du Maire

Mme Catherine EUSTACHE – DGS de la commune de Simiane-Collongue

Mme Magali GIRAUD – Responsable du service urbanisme de la commune de Simiane-Collongue

Mme Amapola VENTRON – Mairie de Bouc Bel Air/ SIGV

Mme Coraline ZAKARIAN – DDTM 13, adjointe STE

Mme Catherine TOROSSIAN – Aix Marseille Provence Métropole – CT2

M. Mathieu ARCENS – Aix Marseille Provence Métropole – CT2

Mme Sylvie MARTIN – Conseil Départemental 13 – Direction des routes

Mme Lucie BORDES – urbaniste – CITADIA Conseil

EXCUSEE :

Mme Paulette RICHARD – Conseil Départemental 13 – Direction des routes

ORDRE DU JOUR :

Examen conjoint relatif à la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Simiane-Collongue sur le secteur des Frênes.

Le dossier a été transmis préalablement à l'examen conjoint à l'ensemble des Personnes Publiques Associées

M. le Maire introduit la séance : M. le Maire rappelle le contexte de la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU sur le secteur des Frênes et rappelle le double intérêt du projet :

- création d'un centre de surveillance urbaine mutualisé avec la commune de Bouc Bel Air ;
- création d'une opération de 70 nouveaux logements (comprenant 50% de logements locatifs sociaux), opération attendue notamment par les simianais en recherche de logements.

M. Chantraine souligne ensuite que cette procédure est initiée par la commune dans la mesure où le projet de logement est d'intérêt communal. Toutefois, la Métropole ayant désormais la compétence PLU, c'est la Métropole qui approuvera la mise en compatibilité du document d'urbanisme. Compte tenu de cette spécificité, c'est le Préfet qui est en charge de l'organisation de l'enquête publique.

Il rappelle ensuite les principaux points nécessitant une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune actuellement en vigueur :

- le site étant actuellement classé en zone UE à vocation d'activités économiques, un nouveau zonage adapté au projet de logements et d'équipement doit être défini ;
- le règlement doit être adapté afin de permettre la réalisation du projet de logement, et notamment le petit collectif en R+2 prévu au Sud de l'opération.

Mme BORDES présente de manière synthétique le dossier de Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU :

1/ Rappel du contexte et la procédure :

- Un Contrat de Mixité Sociale (CMS) conclu avec l'Etat qui prévoit la construction de 63 logements sociaux entre 2017 et 2019 dont 35 logements sociaux sur le secteur dit « des Frênes » ;
- Un PLU approuvé le 8 octobre 2013 et modifié en 2015 et 2016 qui ne permet pas la réalisation de ce projet ;
- Un besoin de mise en compatibilité du PLU pour permettre la réalisation du projet ;
- Un intérêt général qui justifie le recours à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

2/ Présentation du projet et justification de son intérêt général :

Le site :

- Un enjeu de renouvellement urbain (anciennes activités artisanales aujourd'hui fermées) ;
- Un site propice pour le développement d'une offre de logement complémentaire ;
- Un objectif de confortement de la vocation résidentielle du secteur.

Le projet :

- La création de 70 logements dont 35 maisons de ville (T5) avec jardin, 3 maisons de ville en logement social, un immeuble de 32 logements collectifs sociaux allant du studio au T3 ;
- L'aménagement d'un espace d'équipement permettant notamment l'accueil du futur centre de surveillance urbaine mutualisé avec la commune de Bouc-Bel-Air ;
- Un souci d'intégration paysagère et de cohérence urbaine (jardins privatifs, noue paysagère...).

L'intérêt général :

Le projet permettra de :

- Développer une offre d'habitat diversifiée afin d'accompagner la croissance démographique et le renouvellement de la population : production de logements abordables favorisant l'accueil et le maintien des jeunes ménages ;
- Développer une offre de logements plus petits et plus abordables pour assurer la continuité des parcours résidentiels : accession à la propriété, vieillissement de la population ;
- Réaliser un nouveau pôle d'équipements pour la protection urbaine.

➤ **Modifications du zonage, du règlement et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) réalisées dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU :**

- reclassement du site de projet en zone UD à vocation d'habitat et d'équipements et en création d'un **sous-secteur UDa sur l'emprise de l'opération**, afin d'adapter le zonage et le règlement au projet du clos des Frênes.
- complément des règles de la zone UD pour **intégrer les dispositions particulières au secteur UDa** créé ;
- adaptation du PADD pour **permettre la création d'un projet de logements sur un site anciennement voué à de l'activité**.

➤ **Evaluation des incidences sur l'environnement :**

- Des incidences du projet sur l'environnement jugées globalement non significatives ;
- Une absence d'incidences sur les zones Natura 2000.

SYNTHESE DES ECHANGES ET AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES SUR LE PROJET DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Intervention de Mme ZAKARIAN (DDTM 13) :

Mme ZAKARIAN indiquera à la commune les modalités de saisine du Préfet en vue de l'organisation de l'enquête publique.

Intervention de Mme VENTRON (Mairie de Bouc Bel Air) :

Mme Ventron rappelle que le projet de centre de surveillance urbaine (CSU) est bien avancé et que le dépôt de permis pourrait se faire avant approbation de la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. De plus, l'objectif de livraison du CSU est fixé à fin 2019.

Mme Ventron souhaite avoir confirmation que les délais de la procédure ne remettront pas en cause le calendrier de réalisation du projet de CSU.

Réponse de M. ARDHUIN (Maire de Simiane Collongue) :

Le CSU peut d'ores et déjà se réaliser car le règlement de la zone UE, dans laquelle se trouve actuellement la parcelle concernée par le projet de CSU, admet l'implantation des équipements publics.

Dans le cadre de la Déclaration de Projet, cette parcelle est reclassée en secteur UDa au même titre que le reste du site de projet dans un souci de cohérence globale : en effet, à terme, le site n'aura plus de vocation artisanale c'est pourquoi un reclassement en zone résidentielle UDa de l'ensemble du site a été privilégié.

Le règlement futur de la zone UDa admettra également les équipements de sorte que l'évolution de zonage est sans conséquence pour la réalisation du CSU.

Intervention de Mme MARTIN (Conseil Départemental 13) :

Mme Martin rappelle qu'à ce jour les projets présentés concernant les accès à l'opération n'indiquent pas clairement les modalités de connexion avec la route départementale.

Le projet actuel propose la création d'un plateau traversant mais n'est pas validé par le département en raison d'un manque de précisions (question notamment de la séparation avec les accès des lotissements voisins existants).

Mme Martin rappelle également que la desserte du projet de logement nécessitera la mise en place d'une convention entre le département et le promoteur. Ceci nécessite une concertation préalable et des délais d'instruction sont également à prévoir.

Le Département donne **un avis favorable au projet** tout en demandant qu'une concertation préalable sur l'organisation des accès ait lieu en amont des différents dépôts de permis.

Intervention de Mme VENTRON (Mairie de Bouc Bel Air) :

Dans la mesure où le projet de CSU n'est pas impacté, la commune de Bouc Bel Air émet donc **un avis favorable** au projet de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU de Simiane.

Mme Ventron insiste également sur la nécessité de clarifier rapidement la question de l'organisation des accès au CSU.

Intervention de Mme TOROSSIAN (Aix Marseille Provence Métropole) :

La Métropole attire l'attention de la commune sur la nécessité d'intégrer au planning de la procédure les délais d'instruction des dossiers par la Métropole. En effet, les dossiers doivent être transmis au Territoire 2 mois avant présentation en Conseil de Territoire puis en conseil de Métropole.

La délibération du Conseil Municipal déclarant l'intérêt général du projet devra avoir lieu avant l'approbation de la mise en compatibilité du PLU par la Métropole et la date de conseil municipal devra être également communiquée au Territoire dans un délai de 2 mois avant présentation en Conseil de Territoire puis en conseil de Métropole.

La Métropole formule ensuite plusieurs remarques sur les modifications apportées au règlement du secteur UDa :

- Le secteur UDa ne prévoit plus le maintien d'un pourcentage minimal d'espaces verts ;
- Les dispositions relatives à la continuité des modes doux et à la sécurité des piétons ont également été supprimées en secteur UDa ;
- La hauteur de 9m à l'égout projetée en secteur UDa ne permet pas de distinguer la hauteur des habitations individuelles de celle du petit collectif.

La Métropole invite ainsi la commune à affiner le règlement sur ces points et formule un **avis favorable** assorti des recommandations suivantes :

- Ajout d'un pourcentage minimal d'espaces verts à maintenir ;
- Reprise des dispositions relatives à la continuité des modes doux et à la sécurité des piétons telles qu'en zone UD ;
- Adaptation des hauteurs afin de distinguer le logement individuel de l'opération de logements locatifs sociaux.

Intervention de M. CHANTRAINE (Adjoint au maire de Simiane Collongue) :

La commune souhaite en effet que les dispositions règlementaires en secteur UDa soient le plus proche possible de celles en vigueur en zone résidentielle UD afin de garantir une intégration optimale du projet au quartier d'habitat existant.

La commune souscrit aux demandes de la métropole et modifiera le règlement du secteur UDa de la façon suivante en vue de l'approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Simiane Collongue :

- Ajout d'un pourcentage d'espaces verts : Au sein du secteur UDa, il sera prévu le maintien de 20 % de la superficie des terrains de l'opération en surfaces non imperméabilisés afin de maintenir les jardins, de favoriser le maintien des trames vertes et de la biodiversité existantes, et de lutter contre l'imperméabilisation des sols.
- Reprise de la mention relative à la sécurité des piétons et modes doux prévue en UD : La mention suivante sera reprise en secteur UDa : « *La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats. Toute opération doit assurer la continuité des liaisons piétonnes et cyclables existantes.* »
- Modification concernant la hauteur des constructions admises au sein de la zone :

La hauteur des constructions au sein du secteur UDa ne devra pas excéder 7m à l'égout comme en zone UD.

Afin de permettre une bonne adaptation des règles au projet de CSU, la hauteur des équipements publics ou d'intérêt collectif ne sera pas réglementée.

Il sera prévu une possibilité de majoration du volume constructible réservée exclusivement au logement social (art. L 151-28 du code de l'urbanisme), de l'ordre de 35%, permettant d'atteindre une hauteur maximale de 9,45 m à l'égout pour le bâtiment collectif prévu au sud de la zone UDa.

Intervention de Mme ZAKARIAN (DDTM 13) :

Mme ZAKARIAN demande si la commune a reçu l'avis de l'autorité environnementale. Cet avis n'ayant pas encore été reçu Mme ZAKARIAN attire l'attention de la commune sur le fait que des recommandations pourraient être émises au regard de la proximité de la RD concernant nuisances sonore et la qualité de l'air.

Une autre recommandation pourrait porter sur la prise en compte du risque de ruissellement dans la mesure où le projet ne localise pas précisément les bassins de rétention projetés.

Sur ce point CITADIA rappelle que la Déclaration de projet est une procédure réglementaire qui vient en amont du dépôt de permis. A ce stade, le projet n'est en effet pas totalement finalisé et ne permet pas d'apporter ce type d'informations précises. Ces points seront précisés dans le cadre du dépôt de Permis.

Les services de l'Etat n'ont **pas d'autres remarques à formuler.**

<i>Après vérification suite à la réunion d'examen conjoint, CITADIA précise que l'autorité environnementale n'a émis aucune observation sur le projet Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU de Simiane-Collongue dans le délai imparti de 3 mois.</i>
--

En l'absence d'autres remarques, M. le Maire clôt la séance.