

Département des Bouches-du-Rhône

Commune de Simiane-Collongue

Enquête publique sur la procédure de déclaration
de projet valant mise en compatibilité du PLU
Projet de logements du clos de Frênes

Conclusion du Commissaire enquêteur

Marc CHALLEAT
Commissaire enquêteur

Août 2019

Sommaire

1. Généralités.....	3
1.1. Objet de l'enquête – Cadre juridique.....	3
1.2. Présentation du projet soumis à l'enquête.....	3
1.3. La composition du dossier soumis à l'enquête.....	3
1.4. L'environnement administratif et juridique.....	4
1.4.1. <i>Historique des délibérations et débats du conseil municipal.....</i>	<i>4</i>
1.4.2. <i>Textes nationaux et document supra-communaux.....</i>	<i>4</i>
1.5. Avis du commissaire enquêteur.....	5
2. L'organisation et le déroulement de l'enquête.....	5
2.1. Désignation du commissaire enquêteur.....	5
2.2. Préparation de l'enquête et information complémentaire.....	5
2.2.1. <i>Arrêté du Préfet.....</i>	<i>5</i>
2.2.2. <i>Visite du territoire communal, entretiens et échanges complémentaires.....</i>	<i>6</i>
2.3. Modalités de l'enquête.....	6
2.3.1. <i>Contrôle de la bonne information du public.....</i>	<i>6</i>
2.3.2. <i>Ouverture, paraphe et mise à disposition du registre d'enquête.....</i>	<i>6</i>
2.3.3. <i>Clôture du registre d'enquête.....</i>	<i>6</i>
2.4. Information du public.....	7
2.4.1. <i>Avis dans la presse.....</i>	<i>7</i>
2.4.2. <i>Affichage et information pour l'enquête.....</i>	<i>7</i>
2.4.3. <i>Réunion publique.....</i>	<i>7</i>
2.5. Observation générale sur le déroulement de l'enquête.....	7
2.5.1. <i>Affichage et information du public.....</i>	<i>7</i>
<i>Climat de l'enquête.....</i>	<i>8</i>
2.5.2. <i>Procès-verbal de synthèse sur les observations.....</i>	<i>8</i>
2.5.3. <i>Réponse du responsable du projet.....</i>	<i>8</i>
2.6. Avis du commissaire enquêteur sur le déroulement de l'enquête.....	8
3. Analyse du projet.....	8
3.1. Notice de présentation.....	8
3.1.1. <i>Le contexte et la justification de son intérêt général.....</i>	<i>9</i>

3.1.2. <i>Cadrage réglementaire : articulation et compatibilité avec les documents de niveaux supérieurs.....</i>	9
3.1.3. <i>Modalités de mise en compatibilité du PLU.....</i>	10
3.1.4. <i>L'évaluation environnementale incluant l'étude des incidences Natura 2000.....</i>	10
3.2. Avis du commissaire enquêteur sur la notice de présentation.....	10
4. Avis émis lors de l'examen conjoint, lors de la concertation préalable à l'enquête publique et lors de la réunion publique du 03 juillet 2019.....	11
4.1. Réunion d'examen conjoint.....	11
4.2. Concertation préalable volontaire.....	11
4.3. Réunion publique du 03 juillet 2019.....	12
5. Observations (public, personnes publiques).....	12
5.1. Observations sur la localisation du projet.....	12
5.2. Observations sur le nombre et le type de logements.....	12
5.3. Observations sur la circulation.....	13
5.4. Observations sur les vis-à-vis.....	13
5.5. Observations sur le bassin de rétention.....	13
5.6. Observations sur les modifications du règlement du PLU.....	13
5.7. Observations sur le chantier.....	13
5.8. Avis du commissaire enquêteur sur les observations du public.....	14
6. Avis conclusif du commissaire enquêteur.....	14

1. Généralités

1.1. Objet de l'enquête – Cadre juridique

L'enquête publique objet de ce rapport concerne la déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Simiane-Collongue relative à la réalisation du projet de logements du clos des Frênes.

La déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU s'inscrit dans le cadre de la procédure de déclaration de projet établie par le code de l'urbanisme, notamment aux articles L.300-6, L.153-54 à L.153-59 et suivants. Le code de l'urbanisme confère aux collectivités territoriales la capacité de se prononcer, après enquête publique, sur l'intérêt général d'une action ou opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Dans le cas présent, le plan local d'urbanisme (PLU)¹ en vigueur de Simiane-Collongue ne permet pas la mise en œuvre du projet de logements du clos des Frênes. La réalisation du projet nécessite donc d'engager une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

Au terme de l'article 5.104-9 du code de l'urbanisme, la présente déclaration de projet est soumise à évaluation environnementale. La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de la région PACA a dû être saisie.

1.2. Présentation du projet soumis à l'enquête

L'opération projetée est une opération mixte de 70 logements qui comprend :

- 50 % de logements sociaux, soit un immeuble de 32 logements collectifs sociaux, en R+1 et R+2 selon les orientations, studios, T2 et T3, ;
- 50 % de logements en accession à la propriété, soit 35 maisons de ville (T5) avec jardin ;
- 3 maisons de ville en logement social.

Un projet d'équipement public est également projeté, il s'agit d'un centre de surveillance urbaine, en entrée nord du site sur un terrain de 2 700 m². Ce centre comprenant de la vidéo-surveillance et de la vidéo-protection sera mutualisé avec la commune limitrophe de Bouc-Bel-Air.

1.3. La composition du dossier soumis à l'enquête

Le dossier soumis à l'enquête comprend :

- une notice de présentation qui rappelle la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, le contexte du projet et sa justification, le cadre réglementaire et notamment l'articulation et la compatibilité avec les documents supérieurs, l'évaluation environnementale et un résumé non technique.
- le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) modifié du PLU;
- le règlement modifié du PLU
- les documents graphiques réglementaires modifiés : zonage aux échelles de 1/2 000, 1/5 000, 1/10 000.

A ces documents sont joints :

- l'arrêté préfectoral du 03 juin 2019 portant ouverture de l'enquête publique,
- la délibération du conseil municipal du 29 juin 2018 de lancement de la déclaration de projet,
- la délibération du conseil municipal du 27 septembre 2018 portant abrogation partielle de la délibération précédente pour fixer les nouvelles modalités de la concertation préalable volontaire,
- la délibération du conseil municipal du 20 décembre 2018 approuvant le bilan de la concertation préalable,
- le procès verbal de la réunion d'examen conjoint du 6 novembre 2018,
- l'avis de l'autorité environnementale (avis tacite),
- une note afférente à l'enquête publique qui rappelle les textes, précise l'insertion de l'enquête publique dans la procédure administrative, rappelle l'objet de l'enquête publique et reprend le résumé non technique figurant dans la notice de présentation précédemment évoquée.

1.4. L'environnement administratif et juridique

1.4.1. Historique des délibérations et débats du conseil municipal

- la première délibération du conseil municipal date du 29 juin 2018, elle décide le lancement de la procédure de déclaration de projet portant sur l'intérêt général du projet avec mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune ;
- la délibération du conseil municipal du 27 septembre 2018 porte abrogation partielle de la délibération précédente pour fixer les nouvelles modalités de la concertation préalable volontaire ; elle fixe les modalités de concertation préalable du 15 octobre au 15 novembre 2018 ;
- la délibération du 20 décembre 2018 approuve le bilan de la concertation préalable volontaire et les modifications apportées au projet pour répondre aux observations recueillies ;
- une réunion publique s'est tenue le 03 juillet 2019 dans la salle du conseil municipal.

1.4.2. Textes nationaux et document supra-communaux

- Code de l'urbanisme.
- Directive territoriale d'aménagement (DTA) des Bouches-du-Rhône approuvée par décret du 10 mai de 2007 qui fixe les enjeux et les objectifs de l'État sur le territoire départemental en terme d'aménagement.
- Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays d'Aix approuvé le 17 décembre 2015 et exécutoire depuis le 21 février 2016. Il affiche la volonté de s'appuyer sur l'armature territoriale pour organiser le développement de demain, et concilier développement du territoire et maintien de la qualité du cadre de vie.

- Le programme local de l'habitat du Pays d'Aix (PLH) approuvé par le conseil communautaire le 17 décembre 2017. Il retient neuf objectifs dont celui de «Démultiplier les moyens pour développer le parc public et l'accès sociale en diversifiant les produits, dans le programme neuf, pour les actifs ».
- Le plan de déplacements urbains (PDU) du Pays d'Aix vise à réduire la place de la voiture en favorisant le transport public, notamment ferroviaire, incite à de nouvelles pratiques de mobilité et incite à laisser plus de place au vélo et à la marche à pieds.
- Le schéma directeur de l'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) 2016-2021 du bassin Rhône-Méditerranée fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. Il vise en particulier à lutter contre les pollutions et prévoit d'augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

1.5. Avis du commissaire enquêteur

L'objet de l'enquête est bien défini, la présentation du projet est précise, elle rappelle bien les aspects réglementaires, en particulier les dispositifs supra-communaux dont il convient de tenir compte.

2. L'organisation et le déroulement de l'enquête

2.1. Désignation du commissaire enquêteur

A la demande du préfet des Bouches-du-Rhône, le président du tribunal administratif de Marseille nous a désigné (Marc Challéat) comme commissaire enquêteur (décision n°E19000072/13 du 22 mai 2019).

2.2. Préparation de l'enquête et information complémentaire

2.2.1. Arrêté du Préfet

Après concertation avec les services de la préfecture et de la mairie, les dates de l'enquête publique ont été fixées du 05 juillet au 05 août 2019 inclus.

L'arrêté portant ouverture de l'enquête publique à été pris par le préfet le 03 juin 2019.

Pour consulter le dossier et le projet les moyens suivants ont été proposés au public :

- sur le lieu des permanences de l'enquête : mairie de Simiane-Collongue ;
- aux horaires suivants pour rencontrer le commissaire enquêteur : vendredi 05 juillet de 9h à 12h, mercredi 10 juillet de 14h à 17h, vendredi 19 juillet de 9h à 12h, lundi 29 juillet de 14h à 17h, lundi 05 août de 14h à 17h ;
- sur un poste informatique situé à la préfecture, direction des collectivités locales, de l'utilité publique et de l'environnement, place Félix Baret 13006 Marseille (du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 16h30)

Pour exprimer ses observations, le public a pu :

- utiliser le registre disponible sur le lieu des permanences durant toute la durée de l'enquête,
- s'exprimer auprès du commissaire enquêteur lors des permanences assurées selon le calendrier fixé et sur le registre d'enquête,
- adresser un courrier postal ou par messagerie à la préfecture ;
- adresser un courrier postal à l'attention du commissaire enquêteur au siège de l'enquête.

De plus, toute information sur le projet a pu être demandée à la responsable du service urbanisme de la commune de Simiane-Collongue.

2.2.2. Visite du territoire communal, entretiens et échanges complémentaires

Nous nous sommes rendus sur les lieux concernés par le projet le mercredi 19 juin 2019, en compagnie de l'adjoint à l'urbanisme de la commune, M.Philippe CHANTRAINE. Ceci nous a permis de mieux apprécier le contexte et les enjeux.

Nous avons eu des échanges avec le pôle aménagement et urbanisme de la Métropole Aix-Marseille-Provence et avec les services du Conseil départemental du Rhône.

2.3. Modalités de l'enquête

2.3.1. Contrôle de la bonne information du public

Nous avons pu vérifier le mercredi 19 juin 2019, avant l'ouverture de l'enquête publique, et le lundi 05 août 2019, le jour de la clôture de l'enquête, que les panneaux d'affichages étaient en place.

Par ailleurs nous avons examiné le dossier officiel, transmis par la préfecture à la mairie avec le registre d'enquête. Les pièces étaient complètes pour la bonne information du public.

2.3.2. Ouverture, paraphe et mise à disposition du registre d'enquête

Le registre d'enquête, mis à disposition du public, a été coté et paraphé le 05 juillet 2019. A chaque permanence nous avons vérifié que le dossier était conforme au contenu annoncé. Des observations écrites ont été remises par certaines personnes, ces documents ont été joints au registre d'enquête. En outre des observations écrites ont été adressées à la préfecture, cette dernière nous les a transmises, elles ont été jointes au registre d'enquête.

2.3.3. Clôture du registre d'enquête

Nous avons clôturé le registre d'enquête mis à disposition du public le lundi 05 août 2019 à 17h00.

2.4. Information du public

2.4.1. Avis dans la presse

Conformément à la réglementation, les avis dans la presse locale sont parus 15 jours avant le début de l'enquête, ainsi qu'en attestent les annonces de La Marseillaise du 19 juin 2019 et de La Provence du 19 juin 2019.

Ces avis sont parus à nouveau dans la presse le 11 juillet 2019, ce qui correspond au délai légal d'un rappel de la publication dans les 8 premiers jours de l'enquête qui a commencé le 05 juillet 2019.

2.4.2. Affichage et information pour l'enquête

La publicité relative à l'enquête publique a été faite sur différents supports de communication et d'information :

- une affiche a été mise sur le site des Frênes,
- une affiche a été mise en mairie,
- quatre affiches ont été réparties dans le village,
- l'avis d'enquête a été mis aussi sur le site internet de la ville,
- un communiqué a été diffusé sur le panneau lumineux de la ville,
- sur le site internet de la commune avec lien vers le site de la Préfecture.

2.4.3. Réunion publique

Une réunion publique a été organisée le 03 juillet 2019 à 18h30, elle a réuni, avec le maire et l'adjoint à l'urbanisme, une centaine de personnes (riverains essentiellement), les services de la mairie, de la Métropole, du Département et l'opérateur. Un compte rendu de la réunion nous a été remis.

2.5. Observation générale sur le déroulement de l'enquête

2.5.1. Affichage et information du public

Avant l'ouverture de l'enquête, et à sa clôture, nous avons pu personnellement vérifier que les affichages étaient en place.

Les sites internet de la commune et de la préfecture comprenaient bien les informations nécessaires à une bonne information du public.

Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein, aucun incident n'a été signalé. Toutes les expressions orales ou écrites recueillies ont été exprimées dans le calme, parfois dans des termes fermes, mais toujours apaisés.

2.5.2. Procès-verbal de synthèse sur les observations

Conformément à la réglementation en vigueur, le procès-verbal de synthèse des observations portées sur le registre d'enquête a été remis le lundi 05 août 2019, en main propre à un représentant du Maire (responsable du projet), Mme Magali Giraud, responsable du service de l'urbanisme à la mairie. Ce document porte sa signature et celle du commissaire enquêteur.

2.5.3. Réponse du responsable du projet

La commune, responsable du projet a, par lettre du 6 août, apporté des réponses sur plusieurs points qui confirment toutes les dispositions prévues dans le projet initial ou les engagements pris lors de l'examen conjoint des personnes publiques associées et lors de la réunion publique du 03 juillet 2019 (cf. chap 4 et 5).

2.6. Avis du commissaire enquêteur sur le déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée, dans toutes ses phases (préparation, déroulement, remise du procès-verbal de synthèse, réponse) conformément à la réglementation en vigueur.

La mobilisation des citoyens a été réelle, attestant de l'attention portée au projet dont le principe n'est pas contesté, mais qui fait l'objet d'observations répétées sur les conditions de sa réalisation.

Les services de la mairie ont été disponibles et ont répondu avec célérité aux demandes de précision.

3. Analyse du projet

3.1. Notice de présentation

La notice de présentation a été élaborée par le cabinet CITADIA Even Conseil.

La notice de présentation, après un préambule qui rappelle l'objet de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et son déroulement, traite des points suivants :

- le contexte du projet et la justification de son intérêt général ;
- le cadrage réglementaire, l'articulation et la compatibilité avec les documents supérieurs ;
- les modalités de mise en compatibilité du PLU avec le projet ;
- l'évaluation environnementale incluant l'étude des incidences Natura 2000 ;

- un résumé non technique.

Cette notice est accompagnée du règlement du PLU, dans lequel les modifications proposées sont précisées, et du projet d'aménagement et de développement durables du PLU.

3.1.1. Le contexte et la justification de son intérêt général

Cette partie présente le projet, sa motivation, les justifications de sa localisation, les éléments du programme.

- Le projet est motivé, pour la commune, par la nécessité de respecter les objectifs du contrat de mixité sociale (CMS) conclu en 2017 avec l'État, alors que la commune de Simiane-Collongue est actuellement carencée au regard de l'objectif de 25 % de logements locatifs sociaux.
- La localisation est justifiée, pour la commune, par l'existence de terrains précédemment occupés par des activités artisanales ayant aujourd'hui cessées, alors que l'environnement immédiat est constitué essentiellement d'un tissu résidentiel dense classé UD au PLU. Cette zone est proche de la gare ferroviaire et de la voie rapide RD6.
- Le programme comprend 70 logements. La commune affiche la volonté d'intégration à l'environnement résidentiel existant qui constitue un quartier urbain agréable et convivial, et le souci d'assurer un traitement des espaces paysagers adapté.
- Le projet d'équipement public constitué par le centre de surveillance urbaine permettra, d'après la commune, une mixité des fonctions de ce nouveau quartier.

L'intérêt général du projet est, pour la commune, constitué par la nécessité du respect des engagements pris dans le contrat de mixité sociale, la préoccupation d'une croissance démographique qui assure le renouvellement de la population, ce qui nécessite l'accueil et le maintien de jeunes ménages, donc la production de logements aux dimensions adaptées (plus petits) et aux prix plus abordables.

3.1.2. Cadrage réglementaire : articulation et compatibilité avec les documents de niveaux supérieurs

3.1.2.1. La directive territoriale d'aménagement (DTA) des Bouches-du-Rhône

Le projet est compatible avec la DTA, car il est économe en espaces et respectueux de l'environnement, il préserve les terres agricoles et naturelles, il n'impacte pas de zone naturelle (Natura 2000, ZNIEFF ...). Il favorise le transport ferroviaire pour les déplacements journaliers compte tenu de sa proximité avec la gare ferroviaire.

3.1.2.2. Le schéma de cohérence territoriale (SCoT)

Situé dans l'enveloppe urbaine, le projet objet de l'enquête publique n'impacte pas la trame verte et bleue identifiée dans le SCoT et préserve les terres agricoles et naturelles du territoire.

3.1.2.3. Le programme local de l'habitat du Pays d'Aix (PLH)

Le projet s'inscrit dans l'objectif n°2 du PLH : « Démultiplier les moyens pour développer le parc public et l'accès sociale en diversifiant les produits, dans le programme neuf, pour les actifs ».

3.1.2.4. Le plan de déplacement urbain (PDU) du Pays d'Aix

Le projet est compatible avec le PDU puisque les logements créés sont proches de la gare ferroviaire de Simiane-Collongue. Le PDU prévoit d'ailleurs de renforcer cette gare pour qu'elle devienne un pôle d'échange ferroviaire du Pays d'Aix.

3.1.2.5. Le schéma directeur de l'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

Tous les logements seront raccordés au réseau public d'assainissement des eaux usées et au réseau d'eaux pluviales, et le programme est situé en totalité hors zone inondable. Le SDAGE est respecté.

3.1.3. Modalités de mise en compatibilité du PLU

Ce chapitre présente de manière très détaillée les modifications du PLU nécessaires à la conduite du projet du Clos des Frênes. Il précise qu'il convient de modifier le règlement du PLU et les pièces graphiques, ainsi que le plan d'aménagement et de développement durables (PADD).

Le site du projet classé actuellement en zone UE (activités économiques) doit être classé en zone UD (zone urbaine périphérique, assainie en collectif, à vocation dominante d'habitat, de services et d'activités sans nuisance pour le voisinage). La zone UD est actuellement divisée en deux secteurs (UD et UDi). Un nouveau secteur est créé (UDa) pour le secteur des Frênes, pour permettre l'accueil de logements plus dense comprenant également des équipements d'intérêt collectif.

3.1.4. L'évaluation environnementale incluant l'étude des incidences Natura 2000

Le projet ne recoupe pas de zone Natura 2000. Ses incidences environnementales sont faibles.

Il faut souligner que la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) a émis un avis tacite par absence d'observation dans le délai imparti de 3 mois, ce qui confirme la faiblesse des impacts environnementaux.

3.2. Avis du commissaire enquêteur sur la notice de présentation

La notice de présentation nous paraît très concrète, elle est complète et permet de disposer des éléments indispensables à la compréhension du projet et à la compréhension des modifications du PLU consécutives.

Les cartes et les plans présentés dans le dossier d'enquête permettent une bonne compréhension des éléments développés dans la notice.

La notice de présentation permet de bien comprendre les raisons qui motivent le projet et les incidences sur le PLU.

4. Avis émis lors de l'examen conjoint, lors de la concertation préalable à l'enquête publique et lors de la réunion publique du 03 juillet 2019

4.1. Réunion d'examen conjoint

Une réunion d'examen conjoint a été tenue le 6 novembre 2018. Elle a réuni le maire et le 2ème adjoint accompagnés des services de la mairie, une représentante de la mairie de Bous-Bel-Air, la DDTM 13, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence, le Conseil départemental 13 et le cabinet CITADIA conseil. Le dossier avait préalablement été adressé aux personnes publiques associées.

En outre la commune a pris l'initiative de lancer une concertation préalable volontaire qui s'est déroulée du 15 octobre au 15 novembre 2018. La commune a approuvé par délibération du 20 décembre 2018 le bilan de cette concertation préalable.

- DDTM

Pas d'observation sur le fond, elle rappelle la nécessité de disposer de l'avis de l'Autorité environnementale.

- Métropole (elle a désormais la compétence pour la modification du PLU. La délibération du conseil municipal déclarant l'intérêt général du projet devra intervenir préalablement à l'approbation, par la Métropole, de la mise en compatibilité de PLU)

La Métropole est favorable au projet sous réserve de l'ajout d'un pourcentage minimal d'espaces verts à maintenir, de reprise des dispositions relatives à la continuité des modes doux et à la sécurité des piétons, d'adaptation des hauteurs des constructions pour distinguer le logement individuel des logements locatifs sociaux.

- Conseil départemental (il est compétent sur la question des déplacements)

Il est favorable au projet, mais une convention entre le Département et le promoteur devra préciser les modalités de desserte et l'organisation des accès.

Les modalités de connexion avec la route départementale devront être précisées.

- Commune de Bouc-Bel-Air

Elle est très attachée à la réalisation du centre mutualisé de vidéo-surveillance et de vidéo-protection.

4.2. Concertation préalable volontaire

La concertation préalable volontaire a été s'est déroulée du 15 novembre au 15 décembre 2018. Son bilan a été approuvé par délibération du 20 décembre 2018.

Les remarques formulées portent principalement sur :

- le nombre et le type de logements avec une demande de limitation à 70 logements, la commune accepte cette demande qui sera prise en compte dans le règlement du PLU pour la zone UDa qui couvre le projet ;
- la circulation et le stationnement : accès séparé demandé, places de stationnement suffisantes à prévoir, demande d'aménagements piétons, la commune précise que ces éléments seront traités lors du dépôt du permis de construire ;
- les espaces verts, dont il est demandé un maintien suffisant, la commune précise que le projet comprend des espaces verts et des jardins privés ;
- les prospects (vis-à-vis), des inquiétudes sont formulées sur la hauteur et la localisation des constructions, la commune précise que le projet tient compte de ces préoccupations ;
- les nuisances générées par le chantier.

D'autres observations relèvent de demandes particulières qui ne relèvent pas de la procédure en cours.

4.3. Réunion publique du 03 juillet 2019

Les observations formulées recourent exactement les points évoqués précédemment.

5. Observations (public, personnes publiques)

Aucune opposition à la réalisation de logements n'a été exprimée.

5.1. Observations sur la localisation du projet

Une observation est formulée par trois personnes sur la localisation du projet qui considèrent que, éloignée du centre du bourg, elle ne favorisera pas les commerces locaux. Son implantation dans la zone initialement projetée par la précédente municipalité permettrait, selon les intéressés, de conserver le caractère de zone d'activité économique de la zone maintenant retenue.

Nous notons que la localisation du projet en centre-ville aurait accru la circulation dans une zone plus éloignée de la gare ferroviaire et des routes départementales.

Nous notons également que la parcelle concernée par la zone d'activité est actuellement une friche, le projet est en adéquation avec l'environnement de la zone qui est en grande partie résidentielle.

5.2. Observations sur le nombre et le type de logements

La plupart des intervenants demandent que la limite de 70 logements soit respectée dans la durée afin de faciliter l'intégration des nouveaux résidents.

Nous avons indiqué que ce sont bien 70 logements qui sont prévus dans le projet présenté.

5.3. Observations sur la circulation

Les incidences du projet sur la circulation et leur traitement sont également toujours évoquées. Des propositions techniques sont formulées : indépendance des entrées et sorties, rond-point giratoire à l'intersection rue du Bouleau et avenue Pauline de Simiane (D59), trottoirs larges et pistes cyclables. Il y a un enjeu de sécurité pour lequel le projet sert de révélateur.

Les réponses précises à la question importante de la circulation et des aménagements nécessaires ne relèvent pas de ce dossier. La municipalité est consciente de cet aspect du projet qui est en cours de traitement avec le Conseil départemental et la Métropole afin de rechercher les réponses les plus adaptées.

5.4. Observations sur les vis-à-vis

Les voisins installés préalablement aux logements projetés demandent que le traitement architectural apporte une attention particulière aux questions de co-visibilité afin de conserver la quiétude actuelle des maisons préexistantes. En outre un traitement adapté d'espaces verts est demandé.

La réponse à ces observations relève du traitement architectural du projet qui a déjà fait l'objet d'aménagements pour tenir compte de cette question.

5.5. Observations sur le bassin de rétention

Plusieurs interventions soulignent qu'un bassin de rétention (l'Anoux) assure la protection contre les inondations des constructions, ils s'inquiètent de sa couverture éventuelle.

Nous précisons qu'il s'agit en fait d'un fossé (noue) qui assure effectivement l'écoulement des eaux pluviales. Le maintien de son bon état de fonctionnement est indispensable.

La municipalité a identifié cette question, l'aménageur s'est rapproché de la direction du pluvial métropolitaine à la Métropole, la proposition d'aménagement devra être validée par les services de la Métropole, une étude hydraulique est en cours.

5.6. Observations sur les modifications du règlement du PLU

Plusieurs intervenants considèrent que les règles projetées initialement pour la zone UDa créée ne sont pas suffisamment contraignantes au regard des zones UD et UDi pour ce qui concerne les circulations piétonnes, les distances minimales entre les constructions et les voies publiques, et les niveaux d'imperméabilisation des sols et les terrains devant rester en pleine terre.

Ces observations recourent celles formulées lors de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées. La municipalité a précisé qu'elle modifierait le règlement de la zone UDa en conséquence : ajout d'un pourcentage d'espaces verts, reprise de la mention relative à la sécurité des piétons et modes doux prévue en zone UD.

5.7. Observations sur le chantier

Les intervenants expriment souvent leurs inquiétudes sur la conduite du chantier et les nuisances consécutives compte tenu des caractéristiques de la zone et de ses habitants

(présence d'enfants) et de la présence potentielle d'amiante dans un des bâtiments industriels qui sera détruit.

Nous soulignons que ces points relèvent de la conduite normale d'un chantier qui doit être mené selon les règles de l'art.

5.8. Avis du commissaire enquêteur sur les observations du public

Nous soulignons que toutes les observations recueillies ont été exprimées de manière sereine.

Aucune opposition à la réalisation des 70 logements n'a été exprimée.

Les préoccupations exprimées par les personnes publiques associées et le comité de quartier concernant la zone UDa créée dans le règlement du PDU méritent une attention particulière. La commune a pris l'engagement d'ajouter des précisions dans le règlement du PDU pour la zone UDa : ajout d'un pourcentage minimal d'espaces verts à maintenir, reprise des modalités relative à la continuité des modes doux et à la sécurité des piétons telles qu'en zone UD, modification de la hauteur des constructions admises au sein de la zone.

6. Avis conclusif du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur, après avoir :

- **visité le territoire communal ;**
- **vérifié la réalité de l'information par affichage, par voie de presse et par internet, qu'elle a été réalisée conformément à l'article 4 de l'arrêté préfectoral du 03 juin 2019 ;**
- **vérifié que les conditions de consultation du dossier étaient conformes à l'avis d'enquête publique et à la réglementation ;**
- **constaté que l'enquête de 31 jours a permis au public de prendre connaissance du dossier et d'émettre ses observations ;**
- **pris connaissance de l'ensemble des pièces communiquées et analysé la totalité des observations consignées dans le registre d'enquête et les contributions écrites reçues ;**
- **pris connaissance du procès-verbal de la réunion du 6 novembre 2018 d'examen conjoint des personnes publiques associées ;**
- **pris connaissance du bilan de la concertation préalable volontaire approuvée par délibération du 20 décembre 2018 ;**

formule un AVIS FAVORABLE à la déclaration de l'intérêt général du projet de logements sur le site des Frênes, et à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Simiane-Collongue sous les trois réserves suivantes et avec la recommandation suivante :

- **Réserve n°1 : que le règlement du PLU intègre dans sa modification relative à la zone UDa introduite, les dispositions sur lesquelles la commune s'est engagée lors**

de l'examen conjoint des personnes publiques associées, c'est-à-dire : ajout d'un pourcentage minimal d'espaces verts à maintenir, reprise des modalités relative à la continuité des modes doux et à la sécurité des piétons telles qu'en zone UD, modification de la hauteur des constructions admises au sein de la zone, cette hauteur ne devra pas excéder 7m à l'égout comme en zone UD.

- **Réserve n°2 : que les dispositifs de circulation soient, le moment venu, arrêtés en accord avec le Conseil départemental,**
- **Réserve n°3 : que les dispositifs d'écoulement hydrauliques soient, le moment venu, arrêtés en accord avec la Métropole ;**
- **Recommandation : que le chantier soit, le moment venu, conduit en portant une attention particulière à la limitation des nuisances pour les habitants actuels avec le traitement adapté de la construction contenant de l'amiante.**

Marc CHALLEAT



Commissaire enquêteur

Le 08 août 2019

