

**2012\_A082**

**OBJET : Habitat et politique de la ville - Projet d'aménagement de la zone des Charmilles à Simiane-Collongue - Déclaration d'intérêt communautaire et délégation de compétence du Conseil au Bureau pour le lancement de la procédure de ZAC et la définition des modalités de la concertation**

Le 31 mai 2012, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à l'espace Aixagone à Saint-Cannat, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 25 mai 2012, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

**Étaient Présents :** AGARRAT Henri – AGOPIAN Jacques – ALBERT Guy – AMAROUCHE Annie – AMIEL Michel – AREZKI Alain – BABULEAUD Jean-Pierre – BARRET Guy – BELLUCCI Angélique – BENNOUR Dahbia – BENON Charlotte – BERNARD Christine – BLAIS Jean-Paul – BONFILLON Jean – BONTHOUX Odile – BORDET André – BOYER Michel – BRAMI Héliot – BRAMOULLÉ Gérard – BRUNET Danièle – BURLE Christian – CANAL Jean-Louis – CASSAN René – CHARDON Robert – CHARRIN Philippe – CHAZEAU Maurice – CHEVALIER Eric – CRISTIANI Georges – CURINIER Erick – DAGORNE Robert – DAVENNE Chantal – DE PERETTI François-Xavier – DELAVET Christian – DELOCHE Gérard – DI CARO Sylvaine – DILLINGER Laurent – DUFOUR Jean-Pierre – FERAUD Jean-Claude – FERAUD Pierre – FILIPPI Claude – FOUQUET Robert – GACHON Loïc – GARCIA Daniel – GARÇON Jacques – GARNIER Eliane – GASCUEL Jean – GERACI Gérard – GERARD Jacky – GOUIRAND Daniel – GOURNES Jean-Pascal – GROSEMANGE Gérard – GUEZ Daniel – GUINIERI Frédéric – JAUME Emmanuelle – JONES Michèle – JOUVE Mireille – LAFON Henri – LAGIER Robert – LECLERC Jean-François – LEGIER Michel – LICCIA Marcel – LONG Danielle – MANCEL Joël – MARTIN Richard – MARTIN Régis – MATAS Henri – MAURICE Jany – MOINE Anne – MONDOLONI Jean-Claude – MOYA Patrick – NICOLAOU Jean-Claude – ORCIER Annie – PAOLI Stéphane – PATOT Gérard – PERRIN Jean-Marc – PIERRON Liliane – PIN Jacky – PIZOT Roger – POITOU Frédéric – PORTE Henri-Michel – RIVET-JOLIN Catherine – ROUGIER Jacques – ROUSSEL Jacques – SANGLINE Bruno – SANTAMARIA Danielle – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – SILVESTRE Catherine – SLISSA Monique – TAULAN Francis – TRINQUIER Noëlle – VENEL Gérard – VILLEVIEILLE Robert

**Étai(en)t excusé(s) et suppléé(s) :** ARNAUD Christian suppléé par HARDY Alain – MALLET Raymond suppléé par MAUNIER André – MEDVEDOWSKY Alexandre suppléé par SKRIVAN Fleur – MOUGIN Jacques suppléé par GAUSSEN René – MUSSET Alain suppléé par PLAZANET Josiane – ROVARINO Isabelle suppléée par MENGEAUD Julien – VALETA Marie-José suppléée par HAMY François

**Étai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-21 du Code Général des Collectivités Territoriales :** BARBAT-BLANC Odile donne pouvoir à PIERRON Liliane – BAUTZMANN Marcel donne pouvoir à FILIPPI Claude – BOULAN Michel donne pouvoir à TRINQUIER Noëlle – BUCCI Dominique donne pouvoir à PATOT Gérard – CIOT Jean-David donne pouvoir à CANAL Jean-Louis – DECARA Yannick donne pouvoir à TAULAN Francis – DESCLOUX Odette donne pouvoir à LICCIA Marcel – DEVESA Brigitte donne pouvoir à DE PERETTI François-Xavier – DUCATEZ-CHEVILLARD Christine donne pouvoir à CHARRIN Philippe – GALLESE Alexandre donne pouvoir à BRUNET Danièle – GROSSI Jean-Christophe donne pouvoir à CHEVALIER Eric – GUINDE André donne pouvoir à AGOPIAN Jacques – HAMARD-OULMI Nadira donne pouvoir à BABULEAUD Jean-Pierre – JOISSAINS Sophie donne pouvoir à SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre – JOISSAINS MASINI Maryse donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – LARNAUDIE Patricia donne pouvoir à BENON Charlotte – LOUIT Christian donne pouvoir à GERACI Gérard – MERGER Reine donne pouvoir à GARÇON Jacques – MERSALI Malik donne pouvoir à AGARRAT Henri – MICHEL Claude donne pouvoir à PORTE Henri-Michel – MICHEL Marie-Claude donne pouvoir à AREZKI Alain – MOHAMMEDI Amaria donne pouvoir à DI CARO Sylvaine – MORBELLI Pascale donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude – NELIAS Mireille donne pouvoir à SLISSA Monique – OLLIVIER Arlette donne pouvoir à FOUQUET Robert – PELLENC Roger donne pouvoir à LAFON Henri – PERRIN Jean-Claude donne pouvoir à SANGLINE Bruno – POTIE François donne pouvoir à DAGORNE Robert – RENAUDIN Michel donne pouvoir à GACHON Loïc – SAEZ Jean-Pierre donne pouvoir à CHARDON Robert – TERME Françoise donne pouvoir à PAOLI Stéphane – TONIN Victor donne pouvoir à PERRIN Jean-Marc – VEYRUNES Bernard donne pouvoir à VENEL Gérard

**Étai(en)t excusé(es) sans pouvoir :** BOUTILLOT Guy – BUCKI Jacques – CATELIN Mireille – CHORRO Jean – CONTE Marie-Ange – DEMENGE Jean – DEVAUX Pierre – DUPERREY Lucien – FENESTRAZ Martine – MAURET Jacques – ROUARD Alain – SUSINI Jules

**Secrétaire de séance :** Stéphane PAOLI

Monsieur Jean-Claude FERAUD donne lecture du rapport ci-joint.

**CONSEIL DU 31 MAI 2012**

Rapporteur : Jean-Claude FERAUD  
Co-rapporteur : Michel BOYER

**Thématique : Habitat**

**Objet : Projet d'aménagement de la zone des Charmilles à Simiane Collongue –  
Déclaration d'intérêt communautaire et délégation de compétence du  
Conseil au Bureau pour le lancement de la procédure de ZAC et la  
définition des modalités de la concertation.**

**Décision du Conseil**

Mes Chers Collègues,

Conformément aux objectifs de son PLU en cours d'élaboration, la Commune de Simiane-Collongue envisage son développement sur le site dit des « Charmilles » en extension directe du centre du village. Le foncier de ce secteur, classé au POS en NA et en AU dans le PLU en cours, est en majorité maîtrisé par la Commune et l'EPF PACA, intervenu dans le cadre de la convention multi sites. Une étude de faisabilité a été réalisée pour définir la jauge de logements de ce secteur, sa faisabilité technique et financière et proposer un schéma d'aménagement de la future zone d'habitat. Compte tenu des conclusions de cette étude et du respect des critères communautaires en matière d'opérations d'aménagement, il est proposé de déclarer l'opération d'aménagement de la zone des Charmilles d'intérêt communautaire. Par ailleurs, il est également proposé de déléguer au Bureau le lancement de la procédure de ZAC et la définition des modalités de la concertation dans le cadre de cette procédure qui paraît la plus appropriée pour mener à bien ce projet.

## **Exposé des motifs :**

Dès 2008, l'espace des Charmilles, représentant une dizaine d'hectares a été identifié comme un secteur potentiel de développement de l'habitat et a fait l'objet d'une première approche d'aménagement par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE). Extension naturelle des zones d'habitat existantes et proche d'équipements structurants (gymnase, collège, gare,...), ce secteur, actuellement classé au POS en zone NA, sera inscrit dans le futur PLU en zone AU. Plusieurs poches de développement de l'habitat sont identifiées sur le territoire communal dans le projet de PLU de Simiane-Collongue, mais le site des Charmilles reste le principal lieu de développement urbain de la commune. Au-delà des prévisions du PLU, cet espace pourra en effet accueillir d'autres logements en continuité du projet de développement urbain actuel.

Dans l'optique de sa mise en œuvre et afin de réaliser un projet d'aménagement intégrant des programmes d'habitat mixte, la commune de Simiane a sollicité l'EPF PACA pour l'accompagner dans sa démarche de programmation et pour la mise en œuvre d'une veille foncière. Les terrains acquis par l'EPFR dans ce cadre et ceux détenus par la commune permettent aujourd'hui d'avoir une maîtrise foncière significative sur les Charmilles.

Parallèlement, le Cabinet KERN a été missionné par l'EPFR afin de réaliser une étude de faisabilité pour la création de cette future zone d'habitat à laquelle la Communauté était associée. Un projet d'aménagement global de ce secteur a ainsi été proposé : forme urbaine, typologie de logements, principes d'aménagement, équipements à réaliser, et chiffrage des VRD ont été définis. Le travail avec le bureau d'étude, la commune, la CPA et l'EPF PACA a finalement permis d'aboutir à un périmètre pré-opérationnel d'une future ZAC d'habitat comptant maximum 500 logements tout en prenant en compte les extensions futures possibles sur ce secteur, notamment en direction de la route de Mimet.

L'outil ZAC semble en effet le plus adapté étant donné l'étendue de l'opération et le volume des équipements à réaliser. Il garantit de plus la réalisation progressive de l'opération d'après un schéma d'aménagement d'ensemble de référence.

Le projet proposé respecte les critères définissant la ZAC communautaire décidés par délibération du 30 juin 2011 à savoir :

- part de logements représentant au moins 50% de la SHON des bâtiments,
- densité supérieure à 50 logements à l'hectare,
- offre de logements composée d'au moins 70% de logements à coût maîtrisés dont 40% de logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS),
- justifier d'une approche environnementale de l'urbanisme.

La commune souhaite même aller au-delà de ces objectifs en terme de logements locatifs sociaux et le programme de l'opération des Charmilles prévoit la répartition suivante :

- 50% de locatif social ;
- 20% d'accession à coût maîtrisé ;
- 30% en accession libre.

Par ailleurs, la commune est engagée dans une démarche Agenda 21 dans le cadre de son PLU. A ce titre, et conformément aux critères communautaires, ce projet sera mené selon les objectifs des éco quartiers. La commune souhaite également que la réalisation d'un réseau de chaleur soit étudiée.

Ainsi, les principales caractéristiques d'une future ZAC aux Charmilles se résument de la manière suivante :

- 500 logements, soit un peu plus de 37.000 m<sup>2</sup> de SHON dédié aux logements, créé sur un espace d'environ 9,5 hectares ;
- des bâtiments mixtes avec rez-de-chaussée commerciaux (environ 350 m<sup>2</sup>) ;
- des bâtiments en petit collectif R+2 et des maisons de ville en rdc et R+1 ;
- l'intégration d'une école primaire de 4 classes et d'une salle de quartier ;
- la réalisation d'espaces publics structurants (places et espaces verts,...) et de places de parking publics ;
- la réalisation des voies de desserte de ce nouveau quartier ;
- la création de connexions avec le centre urbain et les équipements avoisinants (collège...).

En ce qui concerne la participation des collectivités à l'opération, il conviendra de déterminer précisément dans le cadre des dossiers de ZAC, la participation de la commune à l'opération. En effet, l'usage de certains équipements dépasse le cadre de la ZAC et leur coût devra être pris en charge par la commune.

Par ailleurs, une subvention sera sollicitée auprès de la Région au titre de leur dispositif en matière d'aide aux opérations d'ensemble dans le cadre d'un foncier porté par l'EPF PACA.

Une opération sous forme de ZAC permettra donc de réaliser des équipements structurants autour d'un projet de 500 logements à échéance 10/15 ans tout en garantissant une participation des collectivités.

Suite à la déclaration d'intérêt communautaire de l'opération, la procédure de ZAC pourra être lancée. Il s'agira tout d'abord de démarrer les études préalables à la création de la ZAC et la concertation publique inhérente à cette procédure. A l'issue, de celles-ci, il sera possible :

- de proposer un périmètre de ZAC,
- de définir le phasage de réalisation de cette opération (logements et travaux) en cohérence avec les enjeux de développement urbain de la commune,
- de déterminer plus précisément si d'autres équipements s'avèrent nécessaires au fonctionnement de ce nouveau quartier. Un bilan financier plus précis sera alors établi.

A ce titre, il est proposé de déléguer au Bureau la décision de lancement de la procédure de ZAC et la définition des modalités de la concertation afin d'optimiser le calendrier prévisionnel de l'opération.

En effet, en vertu de l'article L.5211-10 du CGCT, le Président et le Bureau communautaire peuvent recevoir délégation d'une partie des attributions de l'organe délibérant.

Les étapes ultérieures qui consistent à créer la ZAC et à approuver le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de l'opération seront présentés pour décision du Conseil.

### **Visas :**

VU l'exposé des motifs ;

VU le Code Général des collectivités territoriales et notamment ses articles L5211-2, L5211-10, L2122-17 ;

VU la délibération n°2011\_A100 du Conseil Communautaire du 30 juin 2011 définissant les critères d'une opération d'intérêt communautaire en matière d'aménagement ;

VU l'avis du Bureau communautaire du 10 mai 2012 ;

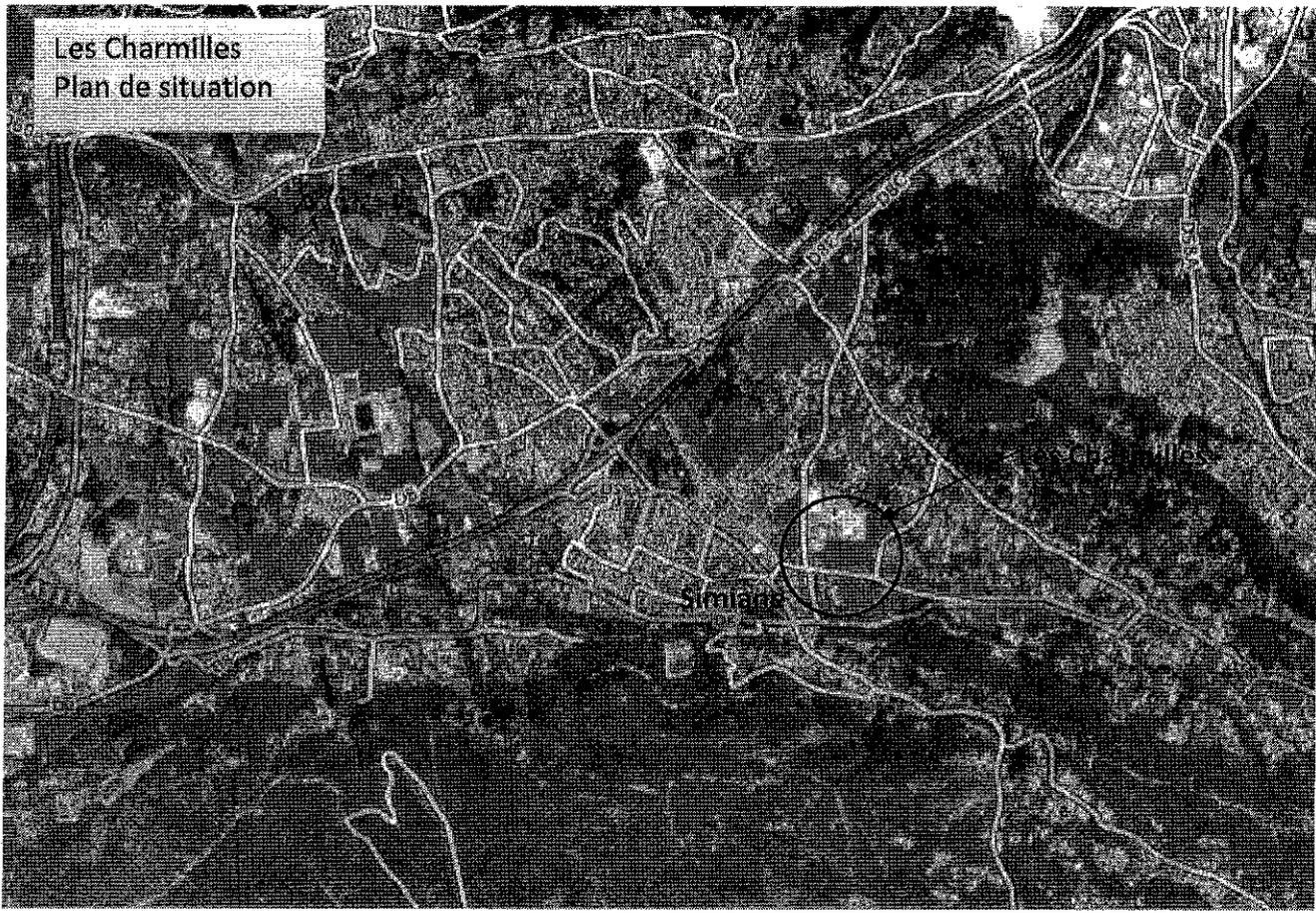
VU l'avis de la Commission Habitat en date du 19 avril 2012.

### **Dispositif :**

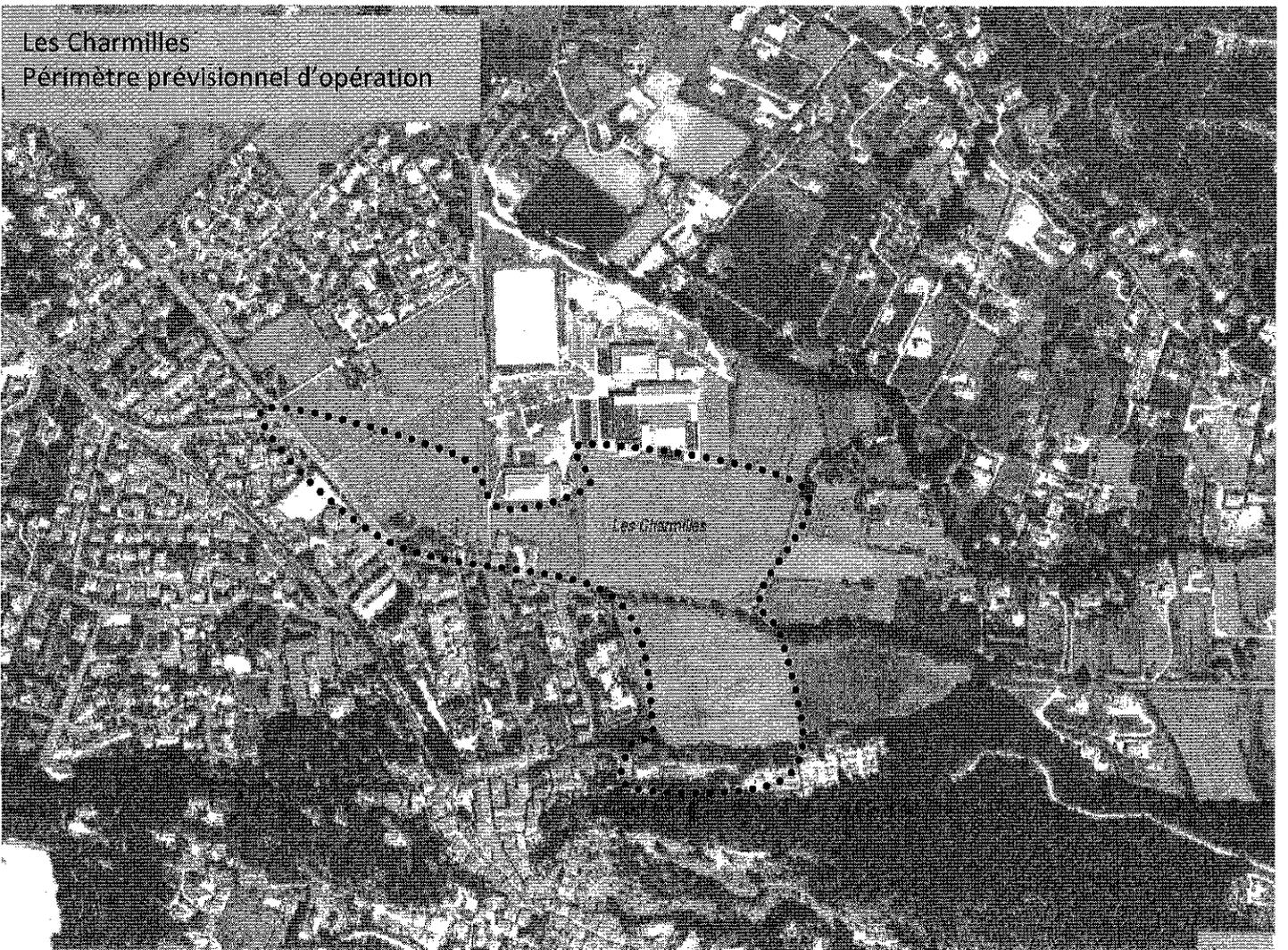
Au vu de ce qui précède, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **DECLARER** d'intérêt communautaire le projet d'aménagement de la zone des Charmilles à Simiane-Collongue ;
- **AUTORISER** le lancement d'une consultation pour la réalisation des études préalables du dossier de création et pour l'assistance à la concertation ;
- **DIRE** que les dépenses d'études seront imputées sur la ligne d'investissement du 3B-90-2031 qui présente les disponibilités nécessaires.
- **DONNER** délégation au Bureau pour lancer la procédure de ZAC et définir les modalités de la concertation ;
- **AUTORISER** Madame le Président ou son représentant à signer tous les actes et les documents inhérents à l'exécution de la présente délibération.

Les Charmilles  
Plan de situation



Les Charmilles  
Périmètre prévisionnel d'opération



**OBJET : Habitat et politique de la ville - Projet d'aménagement de la zone des Charmilles à Simiane-Collongue - Déclaration d'intérêt communautaire et délégation de compétence du Conseil au Bureau pour le lancement de la procédure de ZAC et la définition des modalités de la concertation**

Vote sur le rapport

Inscrits	144
Votants	132
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	132
Majorité absolue	67
Pour	132
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

Étai(en)t présent(s) et ont voté contre :

Néant

Étai(en)t excusé(s) et ont voté contre :

Néant

Étai(en)t présent(s) et se sont abstenus :

Néant

Étai(en)t excusé(s) et se sont abstenus :

Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de Communauté adopte à l'unanimité le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil présents  
**Maryse JOISSAINS MASINI**

**07 JUIN 2012**

