

2018_CT2_227

OBJET : Aménagement du territoire - Prospective et aménagement de l'espace / SCOT - AVIS - Plan Local d'Urbanisme de la commune de Meyreuil - Modification simplifiée n°4 - Bilan de la mise à disposition et approbation

Le 21 juin 2018, le Conseil de Territoire du Pays d'Aix, s'est réuni en session ordinaire au Puits Morandat à Gardanne, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président du Territoire le 15 juin 2018, conformément à l'article L.5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – ALBERT Guy – ARDHUIN Philippe – AUGÉY Dominique - BACHI Abbassia – BALDO Edouard – BARRET Guy – BOUDON Jacques – BOULAN Michel - BOYER Raoul – BRAMOULLÉ Gérard – BUCCI Dominique – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CHAZEAU Maurice – DAGORNE Robert – de BUSSCHERE Charlotte - de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – DI CARO Sylvaine – FABRE-AUBRESPY Hervé - FERAUD Jean-Claude – GALLESE Alexandre - GOUIRAND Daniel – GUINIERI Frédéric – HOUEIX Roger – LAFON Henri – LHEN Hélène – MALAUZAT Irène – MALLIÉ Richard - MANCEL Joël – MARTIN Régis – MEÏ Roger – MENFI Jeannot – MERCIER Arnaud – MERGER Reine – MICHEL Marie-Claude - MONDOLONI Jean-Claude – MORBELLI Pascale – PELLENC Roger – POLITANO Jean-Jacques – RENAUDIN Michel – SLISSA Monique – SUSINI Jules – TALASSINOS Luc - TAULAN Francis – TERME Françoise – YDE Marcel

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales : ALLIOTTE Sophie donne pouvoir à MICHEL Marie-Claude – AMIEL Michel donne pouvoir à SLISSA Monique – BENKACI Moussa donne pouvoir à MALAUZAT Irène – BONTHOUX Odile donne pouvoir à BACHI Abbassia – BOUVET Jean-Pierre donne pouvoir à AUGÉY Dominique – CALAFAT Roxane donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – CORNO Jean-François donne pouvoir à MERCIER Arnaud – DEVESA Brigitte donne pouvoir à de SAINTDO Philippe – FILIPPI Claude donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse – FREGEAC Olivier donne pouvoir à DELAVET Christian – GACHON Loïc donne pouvoir à MONDOLONI Jean-Claude – JOISSAINS Sophie donne pouvoir à BOUDON Jacques – JOUVE Mireille donne pouvoir à GUINIERI Frédéric – NERINI Nathalie donne pouvoir à MENFI Jeannot – PAOLI Stéphane donne pouvoir à GALLESE Alexandre – PERRIN Jean-Marc donne pouvoir à TAULAN Francis – PIZOT Roger donne pouvoir à ARDHUIN Philippe – PRIMO Yveline donne pouvoir à MEÏ Roger - RAMOND Bernard donne pouvoir à MANCEL Joël – ROLANDO Christian donne pouvoir à TERME Françoise – SALOMON Monique donne pouvoir à HOUEIX Roger – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre donne pouvoir à DI CARO Sylvaine – ZERKANI-RAYNAL Karima donne pouvoir à MERGER Reine

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : AMAROUCHE Annie - AMEN Mireille – BORELLI Christian - BURLE Christian – CANAL Jean-Louis – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – CIOT Jean-David – CRISTIANI Georges – GARELLA Jean-Brice – GERARD Jacky – GOURNES Jean-Pascal – LEGIER Michel – LENFANT Gaëlle – PEREZ Fabien – PROVITINA-JABET Valérie – ROUVIER Catherine – SERRUS Jean-Pierre – TRAINAR Nadia

Secrétaire de séance : Arnaud MERCIER

Monsieur Frédéric GUINIERI donne lecture du rapport ci-joint.

RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS D'AIX

**Aménagement du territoire
Prospective et aménagement de l'espace / SCOT**

■ Séance du 21 juin 2018

03_1_14

■ **Plan Local d'Urbanisme de la commune de Meyreuil - Modification simplifiée
n°4 - Bilan de la mise à disposition et approbation**

Madame le Président soumet pour avis au Conseil de Territoire le rapport suivant :

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 28 Juin 2018

7417

■ Plan Local d'Urbanisme de la commune de Meyreuil - Modification simplifiée n°4 - Bilan de la mise à disposition et approbation

Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

Le 1er janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille-Provence a été créée par fusion de six intercommunalités des Bouches-du-Rhône : les Communautés d'Agglomération du Pays d'Aix, d'Agglopolo Provence, du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, d'Ouest Provence, du Pays de Martigues, et de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole.

Depuis le 1er janvier 2018, la Métropole exerce la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et documents en tenant lieu sur le périmètre de tous ses territoires.

Par délibération cadre n° URB 002-3560/18/CM du 15 février 2018 le Conseil de la Métropole a défini la répartition des compétences relatives à la procédure de modification simplifiée des documents d'urbanisme (Plans Locaux d'Urbanisme et des Plans d'Occupation des Sols) entre le Conseil de la Métropole, les Conseils de Territoire et leurs Présidents respectifs.

Le conseil municipal de la commune de Meyreuil a approuvé le 22 mars 2013 son Plan Local d'Urbanisme. Par délibération du 12 décembre 2017, le conseil municipal de la commune Meyreuil a pris acte de l'initiative du maire d'engager une procédure de modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme et a fixé les modalités de mise à disposition du public de la modification simplifiée n°4 de son Plan Local d'Urbanisme.

Cette procédure de modification simplifiée a été sollicitée afin de modifier la servitude de mixité sociale de la zone 5AU du Plan Local d'Urbanisme (transfert d'un îlot de construction vers un autre). Le règlement et le document graphique du Plan Local d'Urbanisme seront modifiés.

Ces adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification simplifiée telle que le prévoit le Code de l'Urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180621-2018_CT2_227-
DE
Date de télétransmission : 02/07/2018
Date de réception préfecture : 02/07/2018

En date du 12 décembre 2017, le Conseil municipal a saisi le Conseil de Territoire du Pays d'Aix afin qu'il demande à la Métropole Aix-Marseille-Provence qu'elle achève la procédure de modification simplifiée N°4 du Plan Local d'Urbanisme.

Bilan de la mise à disposition du public :

Celle-ci s'est déroulée de la façon suivante :

- Un dossier comprenant le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs, le registre permettant au public de formuler ses observations et les avis émis des personnes associées mentionnées aux articles L 132-7, L 132-9 et L 132-11 du Code de l'Urbanisme a été mis à disposition pendant 1 mois, du 17 avril 2018 au 17 mai 2018 inclus, en Mairie de Meyreuil, Hôtel de Ville, allée des Platanes, 13590 MEYREUIL, aux horaires d'ouverture du public et au siège du Territoire du Pays d'Aix situé Hôtel de Boades, 8 place Jeanne d'Arc 13626 Aix-en-Provence, aux horaires d'ouverture du public .

A l'issue de la mise à disposition, aucune observation n'a été portée sur les registres ni par courrier.

Le dossier de projet de modification simplifiée n°4 du PLU a été adressé aux personnes publiques associées avant la mise à disposition du public par courrier en recommandé avec accusé de réception conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme.

Aucune observation n'a été formulée par les Personnes Publiques associées.

Monsieur le Président précise que compte tenu de l'absence d'observation pendant la mise à disposition du public, aucune modification n'a été apportée au dossier.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- Le Code de l'Environnement ;
- La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles ;
- La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové ;
- La loi n° 2020-1545 du 20 décembre 2014 de Simplification de la Vie des Entreprises et portant dispositions diverses de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République ;
- La délibération cadre n° URB 002-3560/18/CM du Conseil de la Métropole du 15 février 2018 de répartition des compétences relatives à la modification simplifiée des documents d'urbanisme (Plan d'Occupation des Sols et Plan Local d'Urbanisme) entre le Conseil de la Métropole, le Conseil de Territoire et leurs Présidents respectifs ;
- La délibération n° 2017-DGS-DEL-119 du conseil municipal de la commune de Meyreuil du 12 décembre 2017 prenant l'initiative d'engager la procédure de modification simplifiée n°2 de son Plan Local d'Urbanisme et fixant les modalités de mise à disposition du public du dossier ;

Accusé de réception en préfecture 013-200054807-20180621-2018_CT2_227- DE Date de télétransmission : 02/07/2018 Date de réception préfecture : 02/07/2018

- La notification du projet de modification simplifiée aux Personnes Publiques Associées conformément aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme ;
- La délibération n° 2017-DGS-DEL-119 du conseil municipal de la commune de Meyreuil du 12 décembre 2017 donnant son accord pour la poursuite par la Métropole Aix-Marseille-Provence de la procédure engagée par délibération du conseil municipal du 12 décembre 2017 ;
- La délibération n° URB 013-3571/18/CM du Conseil de la Métropole du 15 février 2018 décidant la poursuite de la procédure engagée par la commune en date du 12 décembre 2017.

Où le rapport ci-dessus,

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,
Considérant**

- Le présent bilan de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée.
- L'absence d'observation.

Délibère

Article Unique:

Est approuvée la modification simplifiée n° 4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Meyreuil, telle qu'annexée à la présente.

Cette délibération fera l'objet des mesures de publicité définies à l'article R153-21 du Code de l'Urbanisme à savoir :

- affichage pendant un mois au siège de la Métropole et en mairie de Meyreuil,
- mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du Territoire,
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS

OBJET : Aménagement du territoire - Prospective et aménagement de l'espace / SCOT - AVIS - Plan Local d'Urbanisme de la commune de Meyreuil - Modification simplifiée n°4 - Bilan de la mise à disposition et approbation

Vote sur le rapport

Inscrits	90
Votants	72
Abstentions	0
Blancs et nuls	0
Suffrages exprimés	72
Majorité absolue	37
Pour	72
Contre	0
Ne prennent pas part au vote	0

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

Néant

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

Néant

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

Néant

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

Néant

Après en avoir délibéré, le Conseil de Territoire décide à l'unanimité de donner un avis favorable sur le rapport ci-joint et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil de Territoire présents

Maryse JOISSAINS MASINI

Signé, le **28 JUIN 2018**

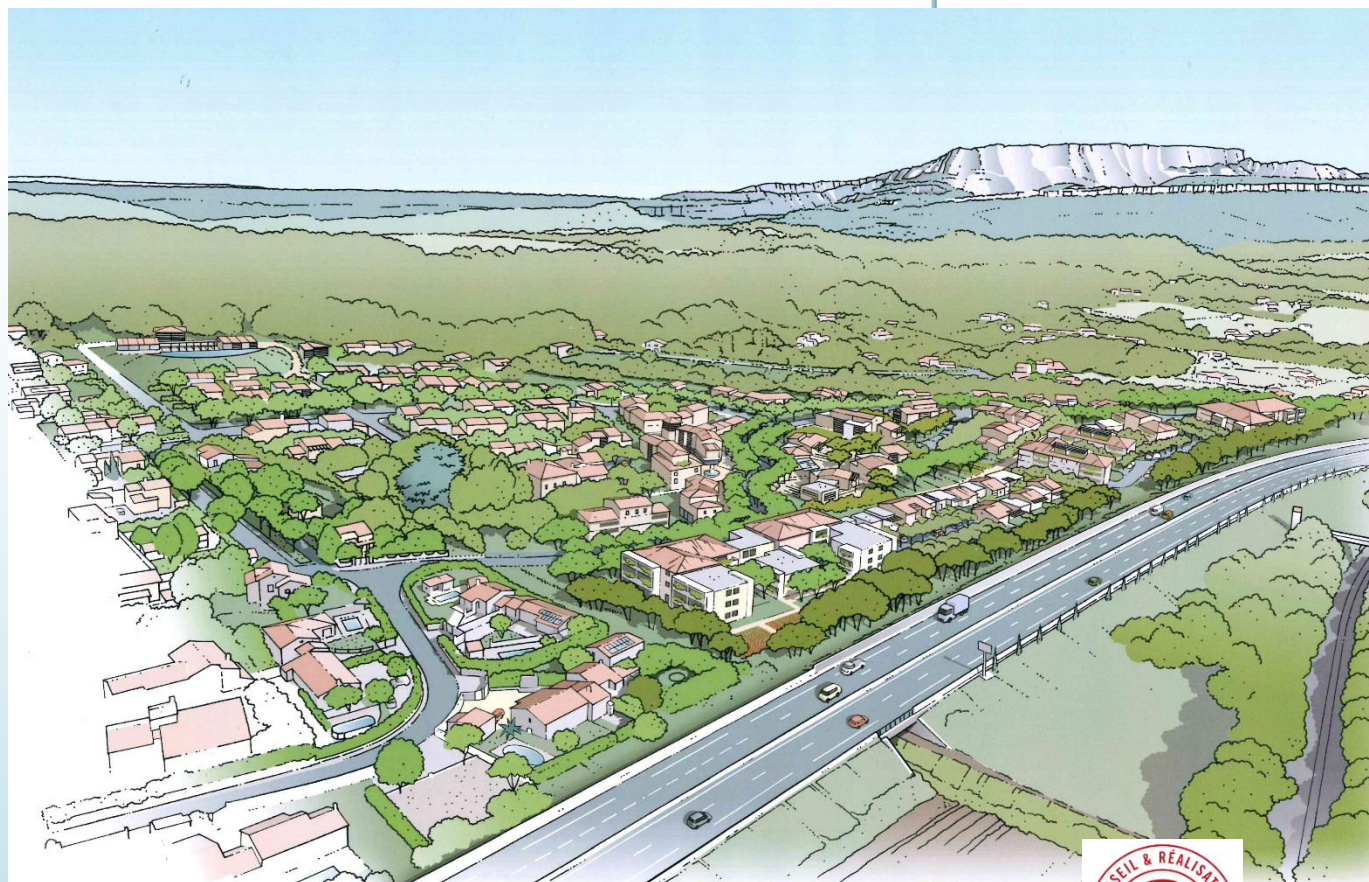
Accusé de réception en préfecture
013-200054807-20180621-2018_CT2_227-DE
Date de télétransmission : 02/07/2018
Date de réception préfecture : 02/07/2018



**COMMUNE DE
MEYREUIL**

**Plan Local
d'Urbanisme**

février 2018



**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4
relative à la zone 5AU du PLU**

**Suppression de la servitude de mixité
sociale sur l'ilot 5a - Transfert**



COREAM 38b rue Pavillon
13100 AIX EN PROVENCE
jm.magnin@coream-conseil.fr

EXPOSE

La modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme PLU, approuvée par délibération du Conseil Municipal du 03 juillet 2017, a ouvert à l'urbanisation la zone 5AU dite de « Ballon », de 10 hectares environ en extension Est du Plan de Meyreuil.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP a été définie dans ce périmètre.

L'emprise des ouvrages publics à réaliser a fait l'objet d'inscriptions en emplacements réservés et des ilots de constructions ont été délimités, numérotés de 1 à 7 (avec des sous ilots 3a, 3b et 5a, 5b).

En vue de répondre aux objectifs du contrat de mixité sociale signé avec Mr le Préfet, l'implantation des logements locatifs sociaux dans ces différents ilots de constructions a été précisée.

Une servitude de mixité sociale a ainsi été instituée sur les ilots n°1, 2, 3a et 5a.

A ce jour, les permis de construire sur les ilots 1, 2 et 3 (3a et 3b) ont été délivrés et comportent globalement 164 logements locatifs sociaux.

La localisation de ces opérations est précisée sur le plan de la page suivante.

Pour remplir les objectifs fixés, il reste 20 logements locatifs sociaux à réaliser qui étaient prévus sur l'ilot 5a.

Les discussions en cours, avec les riverains de cet ilot, ainsi qu'avec le CIQ Ballon ont conduit à étudier une moindre densité sur l'ilot 5a.

Les logements sociaux manquants seront réalisés sur l'ilot 4 (dont la Commune maîtrise le foncier), ou sur l'ilot 6 en fonction de l'organisation urbaine qui est à l'étude sur ces 2 ilots.

La modification simplifiée à apporter au PLU consiste à déplacer la servitude de mixité sociale de l'ilot 5 vers le périmètre formé des ilots 4 et 6 pour les 20 logements sociaux qui doivent clôturer le programme social du projet urbain Ballon.

Cette modification, qui n'a pas 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, ni de porter atteinte à un espace protégé, un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ;

peut être menée suivant la procédure de modification simplifiée prévue par l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme.

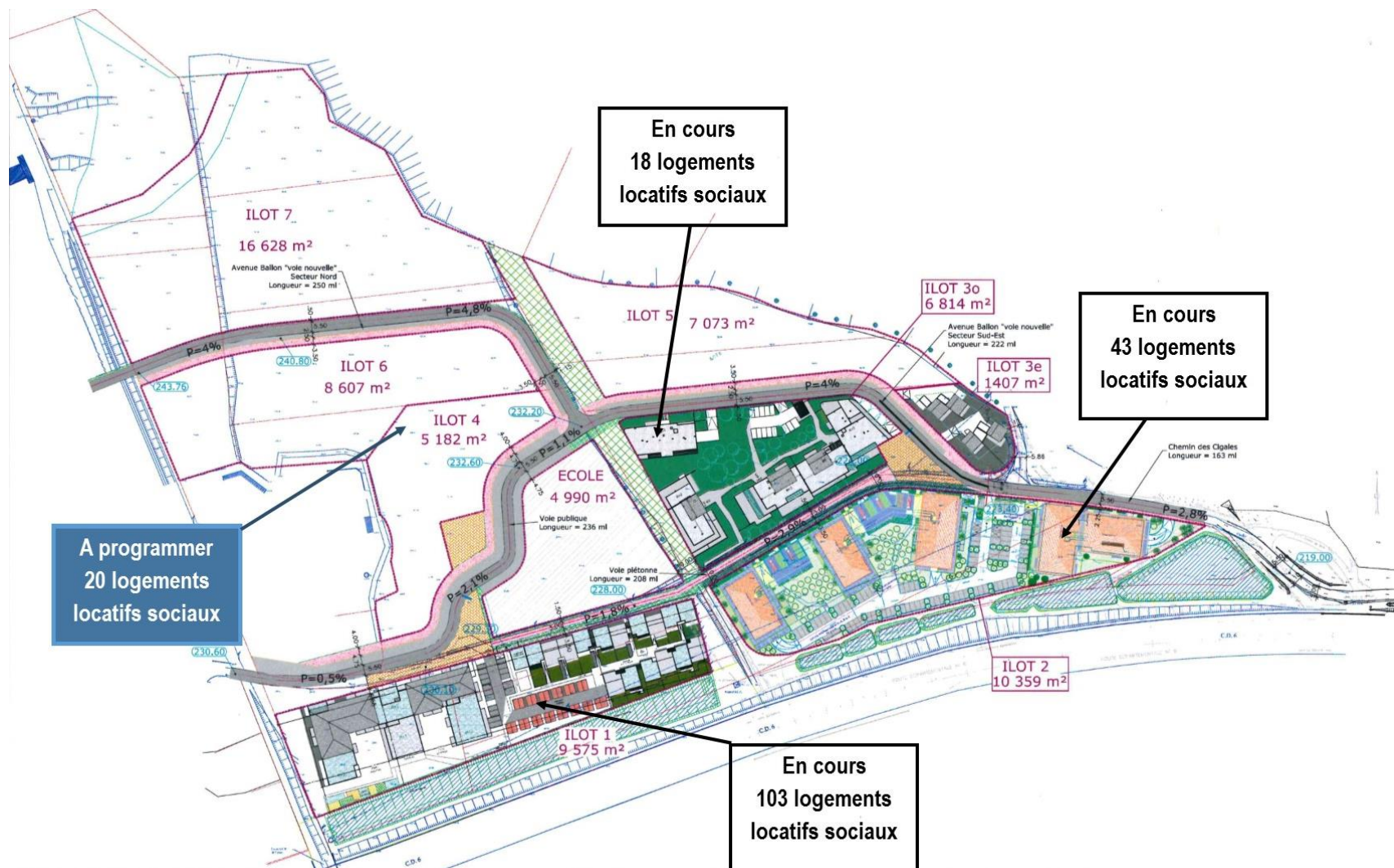
Par délibération du 12 décembre 2017, le Conseil Municipal a décidé d'approuver la mise en œuvre de cette procédure de modification simplifiée n°4 du PLU.

Le présent dossier présente cette modification.

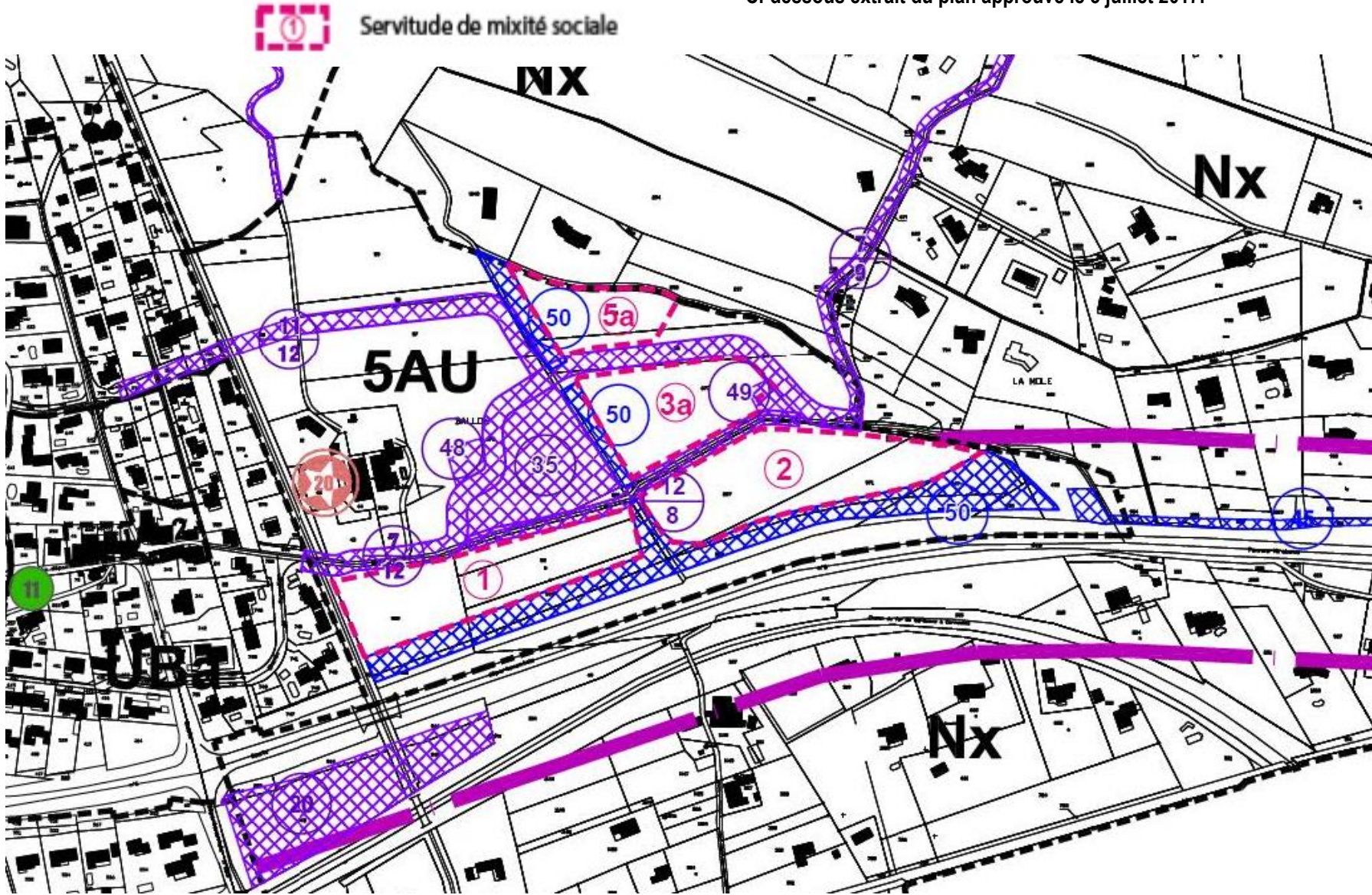
Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme, les modalités de mise à disposition de ce dossier au public ont été définies par la délibération du Conseil du 12 décembre 2017 et comporte notamment sa mise à disposition du public pendant 1 mois.

Conformément aux articles L.153-11 et L.153-47 du Code de l'Urbanisme, ce dossier de la modification simplifiée est notifié aux personnes publiques associées.

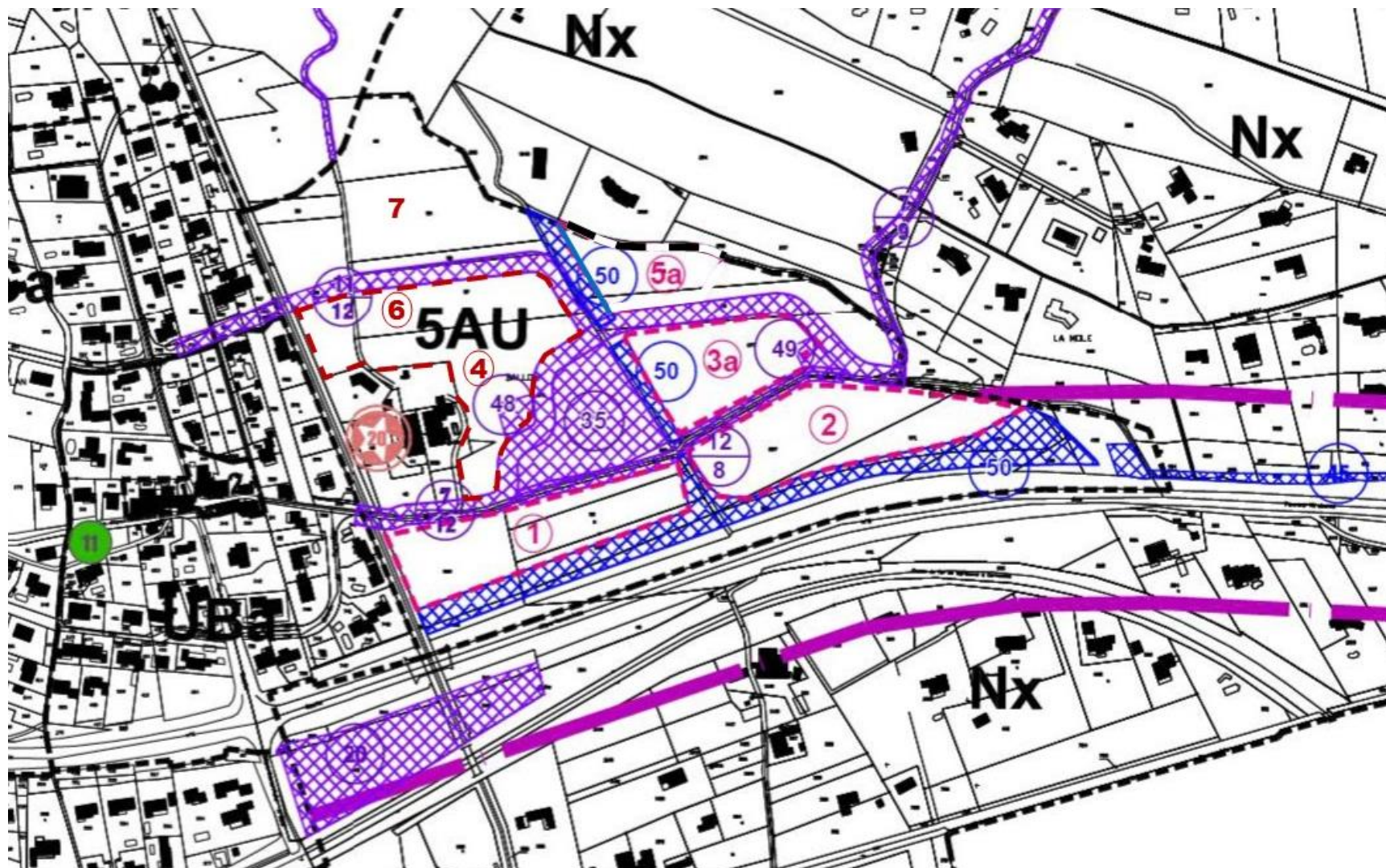
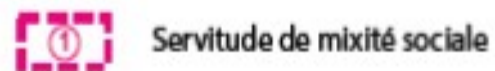
Localisation des logements locatifs sociaux en cours et du programme restant à réaliser



Ci-dessous extrait du plan approuvé le 3 juillet 2017.



Ci-dessous, plan de la modification simplifiée : la servitude de mixité sociale est supprimée sur l'ilot 5a et transférée sur le périmètre des ilots 4 et 6 pour 20 logements.



MODIFICATION DU REGLEMENT

Commune de Meyreuil – Révision simplifiée n°4 du PLU
Février 2018

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Article 5AU 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes occupations ou utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 5AU-2.

Article 5AU 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A défaut de respecter les conditions indiquées ci-dessous, les occupations et utilisations du sol sont considérées comme interdites.

Sont autorisées, à condition d'être conforme à l'Orientat[i]on d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°2 annexée au PLU :

1. Les constructions à usage d'habitation, en conformité avec les 4 servitudes de mixité sociale (SMS) reportées au règlement graphique.

Lors de la réalisation d'un programme de logements, il y a obligation de réaliser un pourcentage minimal de logement social de :

- 100% pour la SMS n°1 ;
- 31% pour la SMS n°2 ;
- 25% pour la SMS n°3a ;
- 41% pour la SMS n°5a.

lots 4 et 6

20 logements dans le périmètre des lots 4 et 6

2. les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur localisation dans la zone soit justifiée par leur fonctionnement et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ou à l'écoulement des eaux ;

3. Les affouillements et les exhaussements du sol qui sont liés constructions, ouvrages et installations autorisés dans la zone, à condition que leur localisation soit justifiée par leur fonctionnement et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ou à l'écoulement des eaux ;

4. dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruits,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 5, 6 et 8 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

5. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées ou compatibles avec le fonctionnement de la zone à condition qu'elles ne présentent pas de nuisances pour le voisinage, que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant ;

6. les créations de surfaces commerciales, services en rez-de-chaussée, à condition d'avoir une entrée indépendante des autres constructions à usage de logement, dans la limite de 200 m² de surface de plancher pour les commerces ;

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Article 5AU 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes occupations ou utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 5AU-2.

Article 5AU 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A défaut de respecter les conditions indiquées ci-dessous, les occupations et utilisations du sol sont considérées comme interdites.

Sont autorisées, à condition d'être conforme à l'Orientat[i]on d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°2 annexée au PLU :

1. Les constructions à usage d'habitation, en conformité avec les 4 servitudes de mixité sociale (SMS) reportées au règlement graphique.

Lors de la réalisation d'un programme de logements, il y a obligation de réaliser un pourcentage minimal de logement social de :

- 100% pour la SMS n°1 ;
- 31% pour la SMS n°2 ;
- 25% pour la SMS n°3a ;
- 41% pour la SMS n°5a.

2. les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur localisation dans la zone soit justifiée par leur fonctionnement et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ou à l'écoulement des eaux ;

3. Les affouillements et les exhaussements du sol qui sont liés constructions, ouvrages et installations autorisés dans la zone, à condition que leur localisation soit justifiée par leur fonctionnement et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ou à l'écoulement des eaux ;

4. dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruits,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 5, 6 et 8 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

5. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées ou compatibles avec le fonctionnement de la zone à condition qu'elles ne présentent pas de nuisances pour le voisinage, que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant ;

6. les créations de surfaces commerciales, services en rez-de-chaussée, à condition d'avoir une entrée indépendante des autres constructions à usage de logement, dans la limite de 200 m² de surface de plancher pour les commerces ;