



AGISSONS ET DEFENDONS SAINT MITRE LES REMPARTS

A.D.S.M.

19, CHEMIN DES CALIEUX
13920 SAINT MITRE LES REMPARTS
E-MAIL : assoasm@gmail.com
TEL : 06 64 65 68 64

Saint Mitre les Remparts, 14 février 2020

Mairie de SAINT MITRE LES REMPARTS

Madame BEATRICE ALIPHAT

Maire

LRAR + Dépôt en Mairie contre récépissé &

Courriel par anticipation (urbanisme@saintmitrelesremparts.fr)

Hôtel de Ville

9, avenue Charles de Gaulle

13920 SAINT MITRE LES REMPARTS

Dossier : ADSMc/ ST MITRE -L-R

Objet : PC SCIC HLM GAMBETTA PACA

V.Réf. : arrêté PC du 18 Décembre 2019

Recours gracieux contre l'arrêté de permis de construire N° PC 013098 19 00013

Délivré le 2 décembre 2019 à la SCIC HLM GAMBETTA PACA

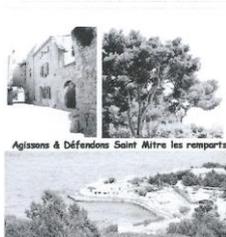
Pour la construction de 29 logements, Impasse Lou Roure, Lotissement Lou Roure

Madame le Maire,

1) Il est avéré que les quantités de logements projetés par ce PC ne sont pas indispensables pour l'atteinte des objectifs des engagements du PLU :

Pour souscrire aux quotas de la densification, visée dans le seul cadre des zones urbaines à partir d'une densité moyenne (cf extrait du PADD) : « *Il est ainsi tout à fait possible de passer ponctuellement d'une densité de 10 logements à l'hectare à une densité de 30 logements à l'hectare sans dénaturer le caractère de la commune, voire même en maintenant une hauteur R+1 (rez-de-chaussée + 1 étage) »*

Pour souscrire aux quotas de logements sociaux tributaires des projections des OAP, aux objectifs triennaux du PLH, à la progression annuelle visée au regard des croissances cibles de l'INSSE et de la



A.D.S.M.

19, CHEMIN DES CALIEUX
 13920 SAINT MITRE LES REMPARTS
 E-MAIL : assoadsm@gmail.com
 TEL : 06 64 65 68 64

volonté municipale d'autre part.cf à un document irréfutable : votre dernière parution de campagne reproduite in extenso :

Cela conduit à une prévision de 38 logements en moyenne par an, à multiplier par le nombre d'années de la période de référence du PLU qui est pour Saint Mitre 2011-2030, soit 19 ans, soit encore $19 \times 38 = 722$ logements. L'Etat demande alors à ce que dans le PLU soient prévues des zones pour construire la totalité de ces 722 logements : c'est ce que l'on appelle les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation). Voilà pour l'aspect réglementaire.

Pour l'aspect pratique, le PLU me permet de n'ouvrir ces fameuses OAP qu'en fonction des constructions qui sont réellement réalisées à Saint Mitre. En clair quand des opérations privées se concrétisent, je repousse d'autant l'ouverture des OAP pour toujours garder le rythme global de 38 logements construits par an en moyenne. C'est pour cela que seules les OAP de Sainte Victoire (privée) et de l'Anglon (publique) sont actuellement en cours d'élaboration.

Contrairement à ce qui est colporté, NON, nous ne construisons pas à tout va !

Déclaration en parfaite concordance avec la publication dans le rapport de présentation, repris ci-dessous et qui définit aussi les pourcentages de logements sociaux DANS LES SEULS OAP, lesquels suffisent, largement, à satisfaire vos objectifs au point de rendre inutiles les logements sociaux projetés par ce PC.

Et pour finir, en souscrivant aux prévisions de croissance conférées par les documents directeurs, pour les éléments du SCoT et les prescriptions de son DOO, dont la restitution nuancée rapportée dans le Rapport de présentation (extrait identifié ci-dessous) établit que le PLU permet les objectifs et bien au-delà, si l'on préjuge du nombre de permis octroyés (hors OAP) au titre de la densification en zones urbaines.

Secteur d'OAP (En extension urbaine) (En densification)	Superficie (En extension urbaine) (En densification)	Nombre de logements (En extension urbaine) (En densification)	% de la production attendue de logements (725)
L'Anglon	11,2 ha	300	41,4 %
Hauts de Varage	5,7 ha	150	20,7%
Balcon de Calieu	2,4 ha	80	11 %
Plateau de Calieu	3,2 ha	80	11 %
Sainte-Victoire	2,3 ha	70	9,6 %
Emplaniers	6 ha	20	2,7 %
Total	30,8 ha (dont 19,3 ha) (dont 11,5 ha)	700 (dont 530) (dont 170)	

Figure 8 : Bilan des surfaces des secteurs d'OAP et traduction en termes de production de logements
 (Source : Cyclades, juin 2016)



AGISSONS ET DEFENDONS SAINT MITRE LES REMPARTS

A.D.S.M.

19, CHEMIN DES CALIEUX
13920 SAINT MITRE LES REMPARTS
E-MAIL : assoadsm@gmail.com
TEL : 06 64 65 68 64

2) Défaut d'information, de concertation en amont de la validation du PLU, auprès des colotis et voisins des lotissements :

En complément et pour illustrer ce propos, pour les habitants voisins du périmètre, rien ne permettait de préjuger de la concrétisation du nombre de logements et de places de parking de ce projet avant la publication du PC du 30 juillet 2019.

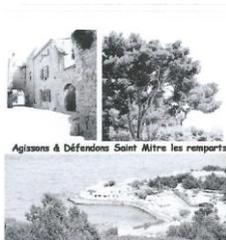
Et encore, particulièrement quand le PC "nouveau" reprend, lors de l'affichage du 18/12/2019, le même nombre de places de parking, jugé illégal par le même arrêté qui y fut joint, et qu'en conséquence le nombre règlementé de places de stationnement de la densité retenue pour le projet dépasse encore du double, celle déclinée en proportions respectant le «caractère Villageois», et la configuration des lots du périmètre voisin d'implantation des documents de référence, devant être traduits par le règlement et le zonage du PLU.

Cf la prescription du DOO illustrant la carte et les légendes ci-dessous :

- **des prescriptions** (encadré rouge) :

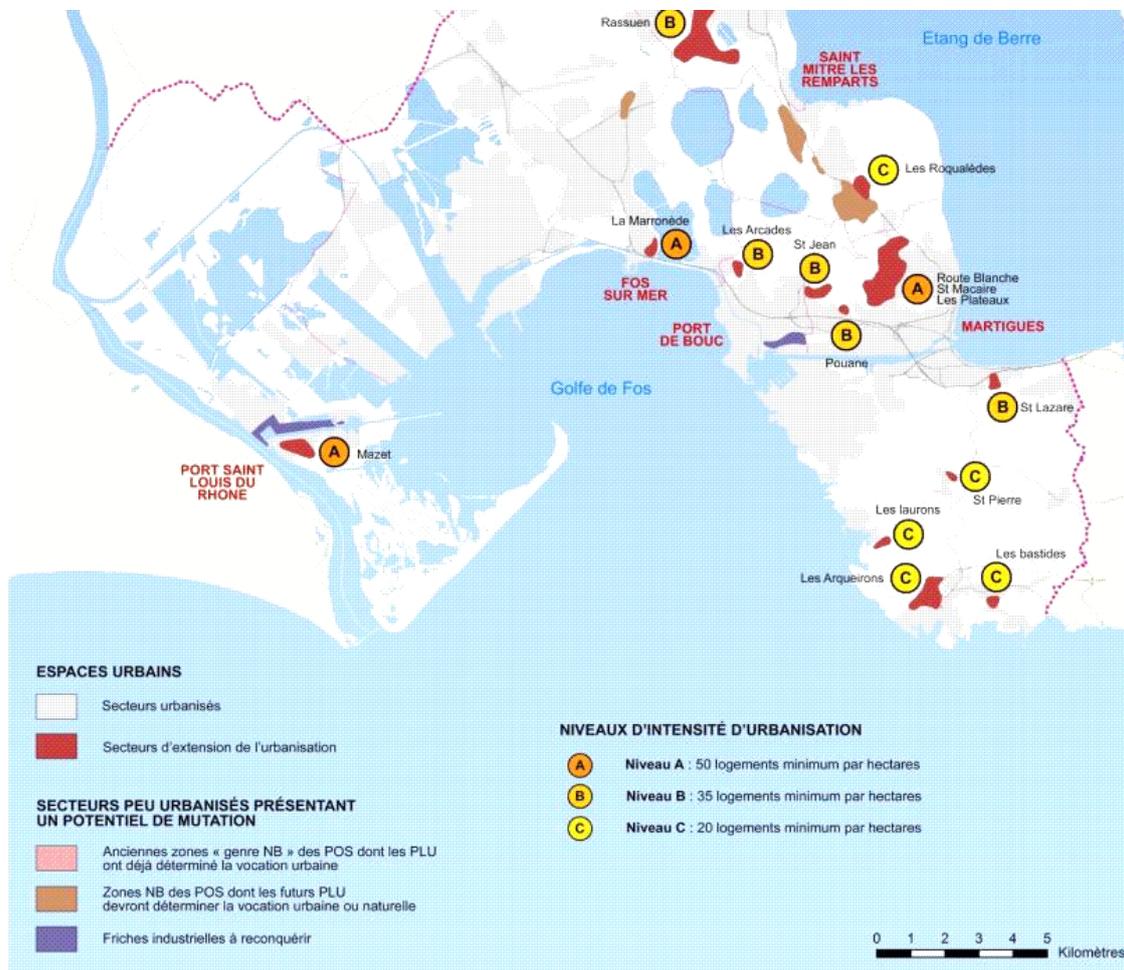
Les prescriptions définissent et encadrent les mesures qui devront être traduites dans les documents ou opérations d'aménagement devant être compatibles avec le SCOT Ouest Etang de Berre (voir logigramme page suivante).

Pour nous, l'opération d'aménagement n'est pas COMPATIBLE quand il s'agit de l'appliquer à un lot de 4678m² entre lotissements. Comme figuré par la carte et logigramme ci-dessous qui ne le prévoit QUE pour les extensions d'urbanisation :



A.D.S.M.

19, CHEMIN DES CALIEUX
 13920 SAINT MITRE LES REMPARTS
 E-MAIL : assoadsm@gmail.com
 TEL : 06 64 65 68 64



2-1) A propos de l'arrêté amenant le cerfa validé le 2 décembre 2019, en réponse au recours gracieux précédant de l'ADSM.

Nous demandons des clarifications sur la situation administrative de ce permis.

Que signifient juridiquement l'arrêté ci-dessous dans sa formulation de conclusion par le terme « est rapporté », quand les éléments de référence (plans et cerfa) fournis à notre avocat, ont permis les validations du 2 décembre, sans changement des nombres de logements et de places de parking ? Nous posons cette question afin, aussi, de nous prémunir d'un retour possible au PC initial (cf. article 58 de la loi ELAN).

Quelles formes de concrétisation ce permis doit-il prendre encore pour être de nouveau soumis à avis des tiers ?



AGISSONS ET DEFENDONS SAINT MITRE LES REMPARTS

A.D.S.M.

19, CHEMIN DES CALIEUX
13920 SAINT MITRE LES REMPARTS
E-MAIL : assoadsm@gmail.com
TEL : 06 64 65 68 64

Extrait de l'arrêté « validant » le cerfa du 2 décembre 2019.

Vu la demande de Permis de Construire déposée sur un terrain d'une superficie de 4678 m² cadastré AD 338, AD 340, AD 341, AD 342, AD 343, Boulevard ALLENDE en vue de la construction de 29 logements répartis en 8 constructions de type bastide et maison individuelle, d'une surface de plancher de 1974 m² ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Prévention du groupement Ouest en date du 15/05/2019 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions d'ENEDIS en date du 04/06/2019 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la METROPOLE - REA MARTIGUES en date du 06/06/2019 ;

Vu le recours gracieux en date du 27/09/2019 reçue le 27/09/2019 sollicitant le retrait de l'autorisation de construire ;

Vu la procédure contradictoire en date du 30/10/2019 reçue le 30/10/2019 par mail par laquelle la commune informe le pétitionnaire qu'elle envisage de retirer le permis de construire compte tenu du manque de places de stationnement et de la distance insuffisante entre l'emprise publique et les bâtiments R et G ;

Vu les plans et documents fournis en date du 19/11/2019 afin de rendre le permis conforme aux règles de la zone UD du Plan Local d'Urbanisme ;

ARRETE

ARTICLE 1 : L'arrêté de permis de construire en date du 30/07/2019 est rapporté.

2-2) A propos de ce qui est opposable aux tiers :

Extrait du cerfa du PC

- DROITS DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

Si nous savons que vos prérogatives s'appliquent UNIQUEMENT aux règles et préoccupations liées à l'urbanisme, ceci n'exclut aucunement que vous puissiez considérer dans le contexte de la situation administrative de ce PC, certains aspects, comme les servitudes de vue, d'ensoleillement, de passage, liés aux implantations des bâtiments, sans déroger à la loi ALUR en les prenant en compte dans les définitions plus détaillées du règlement des zones UD. Vous l'avez fait, en caractérisant cette zone, pour l'application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, mais en ne prenant pas la RESPONSABILITE rédactionnelle d'en limiter AU MOINS ses impacts sur le voisinage.

Vous pouvez encore le faire quand les prescriptions permettent des dispositions dont l'élasticité de pratique répond au vocables de «COMPATIBILITE» pour y DEROGER dans le PLU, et nous savons que c'est encore possible puisque vous seriez toujours en cours de tractations avec le constructeur et les 4 colotis du lotissement de l'impasse Lou Roure, pour des adaptations du PC à leurs doléances, avec la contrepartie écrite de leur part en cas de nouveau permis y souscrivant, de ne plus présenter de recours, et de ne pas adhérer à l'ADSM!



AGISSONS ET DEFENDONS SAINT MITRE LES REMPARTS

A.D.S.M.

19, CHEMIN DES CALIEUX
13920 SAINT MITRE LES REMPARTS
E-MAIL : assoadsm@gmail.com
TEL : 06 64 65 68 64

Ceci amène à une autre observation : les habitants voisins n'auraient-ils pas les mêmes droits de traitement que les 4 colotis en termes d'équité élémentaire de comportement administratif et de possibilité d'actions concertées avec le promoteur ?

3) A propos de la rédaction des contraintes des zones UD.

- Pour les communes dont le parc locatif social est en deçà des exigences de la loi SRU, à l'exception de Cornillon-Confoux :
 - les opérations d'habitat comportant plus de 20 logements ou 800m² de surface de plancher devront comporter un pourcentage minimum de 25% de logements sociaux
 - une part prépondérante des nouveaux logements sociaux correspondra aux financements de type PLUS et PLAI.

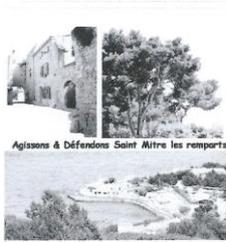
Si le nombre de places de parking a motivé que le PC de juillet soit illégal, on peut établir une INCOMPATIBILITE entre l'application de cette assertion du DOO, et la surface constructible de 4678 m2 de terrain ne permettant pas les 29 logements, soit plus de 60 logements à l'hectare, et AU MOINS 65/66 places de stationnement, avec un pourcentage de terrain en verdure » qui autorise règlementairement une perméabilité des sols restants (encore) naturels. Concentration certainement motivée par un souci de rentabilité de cette opération immobilière, ce qui n'est pas justifié : ni par les lois, ni par votre PADD.

En particulier, tout en respectant l'article L151-15, vous auriez pu retenir uniquement l'alternative des 800 m2 de surfaces de plancher. C'est ce que nous vous demandons, car nous devons rappeler que si Saint-Mitre-les-Remparts, a plus de 3500 habitants, que le village est caractérisé en AGGLOMERATION par le seul fait du tout à l'égout (davantage que pour l'importance de sa population) , tout en gardant le CARACTERE Villageois, spécifiquement distingué par le SCOT pour St Mitre, Cornillon, Confoux et Grans, nous comprenons et admettons que cette prescription puisse s'appliquer dans ces proportions pour les OAP, mais pas pour une «dent creuse» d'un aussi faible périmètre.

4) A propos de l'entrée par l'impasse

Sans réponse sur ce point, nous renouvelons l'objection faite par notre avocat, lors du premier recours gracieux le 27 septembre 2019. Nous rappelons que :

- Sa largeur maximale est de 5m ; de bord à bord, accotement compris et marque une courbe à l'approche de son débouché sur le boulevard du Président Allende réduisant la visibilité entre véhicules entrants et sortants de ladite impasse.
- **Le croisement de deux véhicules s'avère périlleux voire impossible sur tout le linéaire de cette impasse, conçue il y a plus de 30 ans pour desservir quelques lots (4 ou 5) chacun comportant une seule construction, abritant un seul logement.**



AGISSONS ET DEFENDONS SAINT MITRE LES REMPARTS

A.D.S.M.

19, CHEMIN DES CALIEUX
13920 SAINT MITRE LES REMPARTS
E-MAIL : assoadsm@gmail.com
TEL : 06 64 65 68 64

- Une telle desserte ne répond pas à l'exigence actuelle d'adaptation des voiries publiques « aux opérations qu'elles doivent desservir », telle que prévue par les dispositions de l'article 3.2 du règlement de la zone UD.
- **Le flux supplémentaire de circulation généré par un tel projet (29 logements, 58 places de stationnements) crée un risque réel pour la sécurité des usagers empruntant cette voie publique.**
- **L'accès au projet qui se présente perpendiculairement à l'axe de l'impasse, sans visibilité, est lui-même source de dangers supplémentaires pour les usagers.**
- **Ces considérations auraient dû vous conduire à refuser, en l'état, la demande de permis de construire, en application des dispositions permissives de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.**

En conséquence et comme développé :

en §1) pour des quantités de logements sur ce lot qui n'est pas indispensable à l'atteinte des objectifs projetés du PLU

en §2) pour défaut d'information et de concertation, en amont et APRES la suspension pour illégalité.

en § 2-1 et 2-2 pour les concrétisations rapportées à partir de l'arrêté et des plans et cerfa du 2 décembre 2019, que nous contestons sur le fond, et dont nous demandons le « statut juridique en l'espèce », la forme et le traitement inéquitable entre les colotis et les habitants autant sinon plus impactés.

en §3 pour les contraintes inappropriées à la «compatibilité» abusivement affectée à l'article concerné, pour une application au périmètre pressenti, aussi bien sur la forme, que sur le fond, pour une superficie de terrain inappropriée et incomparable aux sites ciblés et porteurs dédiés : les OAP.

en §4 pour la non-conformité et la dangerosité de l'entrée par l'impasse sans aménagement particuliers (au moins équivalents à ceux des OAP).

Nous faisons remarquer que tout cet argumentaire a trait à des arguments d'urbanisme, essentiellement.

En conséquence l'ADSM vous demande de bien vouloir retirer, dans le délai dont vous disposez en application de l'article L.424-5 du code de l'urbanisme, le permis de construire délivré le 2 décembre 2019 au bénéfice de la SCIC HLM GAMBETTA PACA, en ce qu'il est entaché d'illégalité.

Restant confiante dans votre décision,

Nous vous prions d'agréer, Madame le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Pour l'ADSM la Présidente Lilianne FAUCHARD