



## Compte-rendu de la réunion d'examen conjoint du 18 octobre 2016

.....

### Etaient présents :

**Commune de Tinquieux :** M. le Maire Jean-Pierre FORTUNE et Mme Céline MARTINOT (Responsable du Service Urbanisme)

### Personnes Publiques Associées :

**Sous-Préfecture de Reims :** Mme BOUDESOCQUE (Chef de Section des Collectivités Territoriales)

**SIEPRUR :** M. Alain LESCOUET (Maire de Saint-Brice-Courcelles)

**DDT de la Marne :** Mme Céline CORVISIER (Chef du pôle opérationnel planification)

**Reims Métropole :** Mme Sylvie GONZALEZ (Direction de la Politique de la Ville – Service Habitat Logement)

**AUDRR :** M. Christian DUPONT (Directeur-Adjoint), M. Francisco ANDRADE (chargé d'études Principal Planification)

### Sont excusés :

Mme Estelle MILLON, **Chambre d'agriculture de la Marne**

## 1. PRÉAMBULE

L'ordre du jour de la réunion est le suivant :

- Cadrage réglementaire
- Contexte et présentation du projet
- Présentation des éléments liant le projet à l'intérêt général
- Incidences sur le PLU en vigueur

## 2. REMARQUES ET ECHANGES SUR LES ELEMENTS DE CADRAGE ET DE CONTEXTE DU PROJET

**La DDT apporte quelques conseils généraux:**

La notice d'information comporte une erreur en signalant que la commune n'est pas concernée par un plan de protection de l'atmosphère, or cela est le cas depuis 2015

**Mme MARTINOT** répond que cette erreur sera corrigée.

### Avancement de la procédure :

**M. ANDRADE** informe qu'un dossier d'examen au cas par cas a été transmis par la commune de Tinquieux à l'Autorité Environnementale (MRAe) au titre de la demande d'évaluation environnementale au cas par cas du projet. Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique.

**Mme CORVISIER** informe que la DDT n'a pas eu de retours du MRAE mais dispose de l'avis global des services DDT, ce qui n'équivaut pas à l'avis de l'autorité environnementale. Elle informe que le compte-rendu officiel de la présente réunion d'examen conjoint devra être joint au dossier d'enquête publique.



## Diagnostic territorial :

**M. FORTUNE (Maire de Tinquieux)** fait remarquer que les chiffres de l'INSEE sont trompeurs car il n'y a pas de déprise démographique sur la commune.

**M. LESCOUET (SIEPRUR et Maire de Saint-Brice-Courcelles)** fait remarquer que la construction de logement de grande taille en accession à la propriété créé à terme une sous-occupation des logements car les cycles de renouvellement d'occupation des logements sont très longs, d'où l'intérêt de mettre en œuvre un projet d'habitat comme celui des Sintiniers qui propose aussi des logements de petite taille.

## Contexte général du projet des Sintiniers :

**Mme CORVISIER** demande si, compte tenu de l'avancement du projet, des études de risques (notamment remontées de nappes) ont été faites afin d'éviter une modification ultérieure du PLU et supprimer dès maintenant des dispositions qui sembleraient inappropriées.

**F. ANDRADE** répond que le projet inclut simplement ces risques ont été pris en compte et que ces dispositions sont inscrites par précaution au travers des OAP et du règlement (par exemple en interdiction des sous-sols). Par ces études complémentaires à mener, les porteurs de projet pourront prouver l'absence de risques.

**C. DUPONT** demande si une mention dans le règlement de type « sauf à démontrer de l'existence du risque » serait suffisante pour éviter de futures modifications du règlement.

**Mme CORVISIER** dit que cela ne semble pas opportun car ce type de mention est souvent source de contentieux car subjective.

**Mme MARTINOT** explique que ces précautions ont été prises en accord avec les organismes logeurs portant le projet. Par ailleurs, cette déclaration de projet est préalable à la révision du PLU en cours : si une étude venait prochainement compléter la démarche, il sera possible de l'inscrire dans le cadre de la révision générale en cours.

**F. ANDRADE** ajoute que l'interdiction de sous-sol ne semble pas être une contrainte majeure, au contraire, le coût moindre engendré permettra d'adapter le produit à des ménages aux moyens plus modestes.

**Mme CORVISIER** demande pourquoi l'autre zone AU de la commune, située au cœur de l'enveloppe urbaine n'a pas été urbanisée en priorité. Pour cette raison, l'urbanisation des Sintiniers (en extension urbaine) peut poser question : elle conseille de compléter dans la notice la justification de ces choix afin de bien clarifier la démarche.

**Mme MARTINOT** répond que la zone AU évoquée a été identifiée comme urbanisable à long terme sous condition d'urbanisation d'ensemble et d'apport de réseaux dont elle ne dispose pas aujourd'hui.

**M. FORTUNE** ajoute que la configuration de la zone n'est pas idéale pour le développement de l'habitat. Elle est en continuité avec le Parc de la Muire. D'autres projets pourraient s'inscrire dans ce secteur, notamment une zone de loisir, qui serait à inscrire dans le cadre du projet de révision du PLU.

**F. ANDRADE** confirme que la ville de Tinquieux respecte une logique de développement durable. Dans le passé, elle s'est attachée prioritairement à opérer des projets de renouvellement urbain (ZAC de la Haubette, secteur Beauséjour et du Carré Blanc, etc.). Aujourd'hui, l'urbanisation du secteur des Sintiniers se justifie par le fait que l'agglomération aquatintienne ne dispose pas de capacités résiduelles suffisantes pour répondre à cette opération, même en cumulant l'ensemble des surfaces non bâties et constructibles en zone U ou à urbaniser à court terme.

## **3. REMARQUES ET ECHANGES SUR LES ELEMENTS D'INTERET GENERAL DU PROJET**

### **La DDT apporte quelques conseils généraux :**

A propos de l'inclusion en phase de projet des contraintes comme les lignes haute-tension, Mme CORVISIER conseille d'associer les gestionnaires concernés le plus en amont possible pour travailler sur la manière la plus pertinente d'urbaniser.



**Mme MARTINOT** répond que cela a été fait et que cet aspect sera traité lors de leur consultation après le dépôt du permis d'aménager.

### **Création d'un merlon paysager pour améliorer la qualité paysagère globale:**

**M. FORTUNE** confirme que la commune a rencontré la SANEF et la société d'autoroutes a accepté le principe de ce projet.

**Mme CORVISIER** demande si la SANEF a été consultée pour avis en amont sur le projet, notamment pour se prononcer sur la pertinence du recul de 10 m identifié par rapport à la bretelle autoroutière. Cette démarche peut permettre d'éviter des remarques négatives lors de l'enquête publique ou un recours d'un tiers.

**F. ANDRADE** répond qu'ils n'ont pas été consultés pour avis car ils ne font pas partie des Personnes Publiques Associées. La question du recul pourra être posée par la commune mais la SANEF a connaissance du projet et n'a pas fait part de remarques spécifiques à prendre en compte.

### **Conditions de trafic et de flux sur le site des Sintiniers :**

**Mme CORVISIER** est satisfaite de l'inscription de l'interdiction d'accès depuis l'autoroute et demande si des études ont été menées afin de mesurer l'impact du trafic supplémentaire engendré.

**C. DUPONT** répond que les dessertes internes ont été dimensionnées de manière adéquate. Un tel impact est difficile à évaluer pour 20 logements par an sachant que les typologies prévues et donc les publics attendus sont très différents.

**F. ANDRADE** ajoute que le projet a, dans ses objectifs, traduit une volonté de diluer les flux par des capacités de mobilité alternatives (automobile, piéton, vélo, transport en commun...) rendant l'évaluation d'autant plus difficile.

**M. LESCOUET** demande si l'Etat a d'ores et déjà mené une réflexion concernant l'augmentation des flux actuels et futurs sur la RN 31. Il demande également comment l'Etat gère la situation sur la zone d'activité de Thillois, où la situation semble plus préoccupante.

**Mme CORVISIER** explique que les problèmes rencontrés aujourd'hui sur Thillois sont réfléchis entre différents services. Cet exemple montre que le fait de prévoir des aménagements en amont n'est pas anodin car cela permet d'éviter des situations de blocage grâce à une vision territoriale globale.

**Mme MARTINOT** précise que le rythme de construction a également été pensé en fonction du Plan de Déplacement Urbain qui prévoit à terme la construction d'une rocade Sud passant à proximité du site des Sintiniers. Ainsi, les flux futurs de la zone pourraient être en partie captés par cette rocade éloignée et pour cela, un éventuel accès est prévu dans les OAP. Il est aujourd'hui identifié comme un simple accès piéton mais son évolution possible sera prévue.

**M. FORTUNE** souligne par ailleurs que le traitement des liaisons douces sera différent de celui qui a été fait sur le champ Paveau voisin car à l'heure actuelle l'ensemble des sentes piétonnes sont fermées car elles génèrent des nuisances et incivilités du fait de leur trop petite taille.

### **Création de jardins en dehors de la zone AU :**

**Mme CORVISIER** demande si les terrains identifiés sont maîtrisés par les porteurs de projet puisqu'ils sont en partie établis sur la commune de Thillois. Elle demande si cela a été reporté sur le document d'urbanisme de Thillois.

**Mme MARTINOT** répond que les terrains identifiés sont en fait déjà propriété des organismes logeurs du projet.

**F. ANDRADE** ajoute que cela sera évoqué avec la commune de Thillois. Ils ont été informés du projet lors de la première réunion de PPA relative à la révision générale du PLU.



## 4. REMARQUES ET ECHANGES SUR LES INCIDENCES DU PROJET SUR LE PLU EN VIGUEUR

### La DDT apporte quelques conseils généraux:

- La notion de « construction principale » de l'article 7.3 est souvent source de difficultés lors de l'instruction des permis de construire car la définition de ce concept n'est pas claire. Il est préférable de parler uniquement de « construction ».
- La zone 1AUa comporte des dérogations pour tout ce qui est existant au sein du règlement, or la zone est vierge de toute habitation.

**Mme MARTINOT** répond que cela sera pris en compte.

- Le règlement indique que l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50% de la parcelle. Cela est peut être restrictif par rapport à un objectif de densification.

**Mme MARTINOT** explique que cela provient du règlement de la zone voisine contiguë et a été discuté en accord avec les promoteurs du projet. Cela permet de favoriser une infiltration à la parcelle imposée par le règlement d'assainissement de Reims Métropole. Par ailleurs, certaines parcelles libres ont pour objectif un traitement mélioratif des espaces extérieurs.

- En matière d'OAP, il est souhaité un schéma d'aménagement global mais plusieurs phases d'ouverture sont inscrites. Le porteur du projet, pour respecter l'OAP doit alors respecter le plan d'ensemble mais cela pose problème lors de l'instruction des permis car l'aménageur peut maîtriser sa tranche mais pas le schéma global.

**Mme MARTINOT** répond qu'il y aura un permis d'aménager global qui reprendra les principes d'aménagement du secteur, composé de « macro-lots ». Le problème évoqué ne devrait donc pas se poser.

### Adéquation de l'ouverture à urbanisation avec le Programme Local de l'Habitat :

**Mme GONZALEZ** informe que le Programme Local de l'Habitat arrive bientôt à échéance et qu'un bilan va en être tiré. Les Sintiniens devraient donc plutôt impacter le 4<sup>ème</sup> PLH, centré sur le rééquilibrage des quotas de logements sociaux au sein de l'agglomération. Reims Métropole souhaiterait donc que le projet des Sintiniens contribue à cet objectif : bien que Tinquieux remplisse déjà ses objectifs, la zone doit faire partie de la politique de mixité sociale de la ville, notamment en direction des familles en début de parcours résidentiel.

**Mme MARTINOT** répond que la programmation de la zone a été travaillée avec des organismes bailleurs du logement social et qu'elle répond ainsi aux besoins en matière de logements locatifs sociaux. La production sera bien entendu phasée pour répondre de la manière la plus adaptée aux besoins des ménages et du marché. Par ailleurs, le phasage est nécessaire pour que la commune puisse garantir un niveau de services et d'équipements suffisants, notamment scolaires.

**M. LESCOUET** ajoute que la gestion du niveau des équipements est effectivement très importante, d'où la pertinence du rythme de construction et du phasage du projet. Il ajoute que le manque de diversité des typologies empêche parfois la continuité du parcours résidentiel des ménages, qui restent « bloqués » dans les logements sociaux car ils ne trouvent pas de produits satisfaisants ailleurs. C'est pourquoi le projet des Sintiniens est important car il propose des biens très recherchés.

**Mme CORVISIER** recommande de mieux compléter la notice d'information de la Déclaration de Projet sur le respect du PLH, par exemple en faisant un bilan de la réponse apportée aux objectifs définis.

**Mme GONZALEZ** précise que le respect du PLH n'est pas obligatoire. Le projet doit être simplement compatible avec les objectifs de la commune.

**C. DUPONT** rappelle que depuis la loi SRU, le PLU doit être compatible avec le PLH mais n'est pas dans l'obligation de démontrer cette compatibilité.

### Modalités d'ouverture à urbanisation de la zone :

**Mme CORVISIER** demande si le phasage de la zone est bien prévu avec les organismes logeurs et demande si le découpage est défini.

**Mme MARTINOT** répond qu'à l'heure actuelle, le travail s'est concentré sur les grands principes d'aménagement mais que le calendrier d'ouverture des « macro-lots » n'a pas été décidé. Cela devrait



se faire naturellement grâce à la gestion par la commune de l'instruction des permis. En effet, la commune sera très attentive au respect des rythmes de construction.

### **5. LECTURE DU COURRIER DES ORGANISMES ABSENTS**

Au vu du phasage prévu pour l'urbanisation de la zone, les remarques de la **Chambre d'Agriculture** semblent d'ores avoir été prises en compte et le projet dispose de garanties suffisantes.

**Mme CORVISIER** souligne toutefois que le phasage prévu sur la zone est moins clair et plus difficile à mettre en place qu'un phasage par tranche plus classique.

**C. DUPONT** explique que le risque de ce type de phasage est surtout de décider si les objectifs sont liés aux logements autorisés ou réalisés. Le second cas est moins facile à gérer, c'est pourquoi il a été plutôt recommandé à la commune de travailler sur les logements autorisés. Par ailleurs, la commune démontre véritablement sa volonté de maîtriser son urbanisation en donnant la priorité au rythme plutôt qu'au phasage fonctionnel.

**Mme MARTINOT** assure que la commune sera garante de ce phasage et que les organismes logeurs sont au courant du rythme annuel souhaité.





## **MODIFICATIONS PROPOSEES SUITE A LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT DU 18 OCTOBRE 2016 :**

1. Ajout à la Notice Justificative et à l'additif du rapport de présentation : « La commune de Tinquieux dispose d'un plan de protection de l'atmosphère, élaboré à l'échelle de Reims Métropole et approuvé le 4 novembre 2015 par le préfet de la Marne »
2. Par avis en date du 8 novembre 2016, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a remis sa décision de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de mise en compatibilité du PLU de Tinquieux. Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique.
3. Ajout au sous-paragraphe « 3.2.2. Les dernières réserves foncières urbaines de l'agglomération » de la Notice de Présentation et de l'additif du rapport de présentation : « L'urbanisation du secteur des Sintiniers se justifie par le fait que l'agglomération aquatintienne ne dispose pas de capacités résiduelles suffisantes pour répondre à cette opération, même en cumulant l'ensemble des surfaces non bâties et constructibles en zone U ou à urbaniser à court terme. »
4. Suppression dans le règlement de la zone 1AU des dispositions suivantes, pour le secteur 1AUa : articles 6.5 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) et 7.4 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) ; suppression de ces articles mentionnés dans la Notice de Présentation, dans l'additif au rapport de présentation et dans l'étude d'entrée de ville annexée à celui-ci.
5. Suppression du terme « principales » à l'article 7.3. et actualisation dans la Notice de Présentation, dans l'additif au rapport de présentation et dans l'étude d'entrée de ville annexée à celui-ci.
6. Modification du sous-paragraphe 3.1.2. « Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat de Reims Métropole » de la Notice de Présentation et de l'additif du rapport de présentation : « L'opération est envisagée à partir de 2018 et jusqu'à 2028 pour correspondre à une programmation de 20 à 35 logements / ans. Il s'agira donc d'une version révisée du PLH actuel. Le Programme Local de l'Habitat en vigueur arrive bientôt à échéance. Un bilan va en être dressé dans les prochains mois. Par conséquent, le projet d'habitat du site des Sintiniers s'inscrit dans le 4<sup>ème</sup> PLH, centré sur le rééquilibrage des quotas de logements sociaux au sein de l'agglomération. Le projet des Sintiniers contribue donc à cet objectif : bien que Tinquieux remplisse déjà ses objectifs, la zone répondra pour partie à la politique de mixité sociale inscrite dans les objectifs prévisibles de ce futur PLH, notamment offre des logements destinés aux familles en début de parcours résidentiel. »
7. Modification des Orientations d'Aménagement du secteur des Sintiniers au paragraphe « Modalités d'ouverture à l'urbanisation et échéancier d'ouverture à l'urbanisation » : « Le rythme annuel de production de logements projeté est de 20 à 35 logts / an (logements autorisés). » ; actualisation dans la Notice de Présentation, dans l'additif au rapport de présentation et dans l'étude d'entrée de ville annexée à celui-ci.
8. Remarques de la Chambre d'Agriculture :
  - Ajout de l'orientation d'aménagement suivante pour le secteur des Sintiniers : « L'aménagement de la zone devra garantir le maintien de la circulation agricole sur le chemin situé au Sud du site des Sintiniers ».
  - Ajout d'une flèche sur le schéma d'aménagement « maintien de la circulation agricole ».
  - Mise à jour du contenu de la Notice de Présentation, de l'additif au rapport de présentation et de l'étude d'entrée de ville.

