

Commune de Mouriès
Département des Bouches du Rhône

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

**Compte-rendu de la Réunion Publique
du Lundi 2 juillet 2018 à 18h au Centre culturel de Mouriès**

Objet : Présentation du Projet de PLU

Introduction par Monsieur Blanc (1^{er} Adjoint) et Présentation du projet de PLU par le Bureau d'études ADELE-SFI.

Monsieur Blanc rappelle les enjeux de l'élaboration du PLU de Mouriès et les grandes orientations du projet communal :

- **Protéger et valoriser les grands équilibres environnementaux et le cadre de vie des habitants** : protéger l'environnement naturel et les paysages, fondement de l'identité de Mouriès.
- **Assurer un développement urbain structuré, maîtrisé et diversifier l'offre en logements** : face aux évolutions sociodémographiques, au vieillissement de la population, à la difficulté des jeunes ménages à se loger, la précarité sociale...
- **Garantir un développement harmonieux des activités économiques et des équipements sur le territoire** : soutenir le tissu économique et commercial, apporter une réponse aux besoins en équipements publics...

Monsieur Filippa du bureau d'études ADELE-SFI (qui assiste la commune dans l'élaboration du PLU) présente ensuite les principaux éléments du projet de PLU : rappel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), Zonage, Règlement, Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Echanges avec le public

Intervention n°1 :

Un habitant demande pourquoi changer le zonage du Mas de Bonnet qui est prévu constructible depuis 1987.

➤ **Réponse :**

Monsieur Blanc rappelle que les terrains sur le Mas de Bonnet sont les seuls que possède la commune. La nouvelle délimitation de la zone du Mas de Bonnet est le résultat de concessions avec les services de l'État et plus généralement les Personnes Publiques Associées (PPA : DDTM, DREAL, Parc Naturel Régional des Alpilles...). Une partie a été préservée pour l'environnement et les paysages, une pour répondre aux besoins en logements et une pour des équipements publics.

Intervention n°2 :

Un habitant demande confirmation concernant les deux parcelles au nord du Mas de Bonnet qui seront donc classées en zone verte.

➤ **Réponse :**

Monsieur Blanc répond par l'affirmative.

Intervention n°3 :

Une habitante demande en quoi consiste le zonage « 2AU ».

➤ **Réponse :**

Monsieur Filippa précise qu'il s'agit de zones envisagées constructibles mais qui restent pour le moment sans règlement. Elles seront ouvertes à l'urbanisation par modification ou révision du PLU ultérieurement.

Monsieur Blanc souligne que les modalités d'ouverture à l'urbanisation seront définies en concertation avec les propriétaires concernés. La zone 2AU du Mas Neuf étant actuellement enclavée et non desservie par les réseaux (la compétence est détenue par la CCVBA pour l'adduction à l'eau potable, les eaux pluviales et l'assainissement), une concertation devra être menée avec les différents propriétaires.

Intervention n°4 :

Une habitante, voisine de la zone 2AU du Mas Neuf, s'inquiète de l'urbanisation à venir, des éventuels HLM qui y seront implantés.

➤ **Réponse :**

Monsieur Filippa rappelle que cette zone est actuellement non réglementée. La définition du projet restera entièrement à faire.

Monsieur Blanc précise que la zone sera ouverte en concertation avec les habitants. L'objectif étant d'établir un projet participatif.

Intervention n°5 :

Un habitant s'interroge sur les accès prévus au Mas de Bonnet.

➤ **Réponse :**

Madame Molina, chargée de mission PLU, précise que les accès se feront à partir du Chemin des Grenadiers, et seront établis sur la trame des chemins existants. Au niveau de la coulée verte, les cheminements piétonniers utilisés actuellement par de nombreux habitants pour rejoindre les sentiers de randonnées au nord du village, seront maintenus.

Monsieur Blanc ajoute que l'OAP vise à maîtriser le projet, dans une volonté de créer un quartier écoresponsable.

Intervention n°6 :

Un habitant en zone 1AUa s'interroge sur l'utilité publique de l'emplacement réservé prévu sur sa propriété (création d'une voie reliant la rue de l'Église vieille et l'Avenue des Alpilles), sachant que l'emplacement réservé va réduire la valeur du terrain.

➤ **Réponse :**

Madame Molina explique que la commune est dans l'obligation de s'interroger sur les dents creuses et de concevoir des OAP sur les zones 1AU. Si le propriétaire veut construire, il sera dans l'obligation de respecter l'OAP. En revanche, s'il ne construit pas, il n'est tenu par aucune obligation.

L'emplacement réservé est bien d'utilité publique car il permettra de désenclaver la zone.

Intervention n°7 :

Un habitant interroge la commune sur la vocation de l'emplacement réservé n°6, qui est actuellement une voie carrossable privée avec servitude de passage.

➤ Réponse :

Monsieur Filippa précise qu'il s'agit d'un cheminement doux.
(Après vérification, l'emplacement réservé pourra conserver un accès automobile pour les riverains).

Intervention n°8 :

Une habitante interroge la commune concernant la distance qui sépare le Mas de Bonnet du cours d'eau à l'ouest.

➤ Réponse :

Monsieur Filippa répond qu'une distance d'environ 30 mètres a été prévue pour ménager une espace tampon avec le cours d'eau.

Intervention n°9 :

Une habitante demande de repréciser le pourcentage d'emprise au sol des zones 1AU.

➤ Réponse :

Monsieur Filippa rappelle que l'emprise au sol sera de 40% sur le Mas de Bonnet et 30% sur les autres zones 1AU, afin de prendre en compte le risque ruissellement pluvial, à la demande des services de l'État.

Intervention n°10 :

Une habitante souhaite savoir si le chemin des Poissonniers sera élargi.

➤ Réponse :

Monsieur Filippa précise que l'élargissement du Chemin des Poissonniers est prévu dans les modalités d'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUb et par un emplacement réservé.

Intervention n°11 :

Une habitante demande pourquoi certaines parcelles sont quant à elles restées agricoles. Elle précise que la commune a refusé d'étudier son secteur alors que cela ne concerne qu'un hectare.

➤ Réponse :

Monsieur Filippa rappelle que le SCOT impose un taux de croissance démographique limité à 1%. La commune doit donc faire des choix. Elle a choisi de répondre à ses besoins en mobilisant en priorité les dents creuses dans le tissu urbain et en ouvrant à l'urbanisation le Mas de Bonnet qui abrite des terrains communaux et qui n'est pas situé en zone inondable.

Monsieur Filippa précise qu'un hectare n'est pas rien et qu'il peut accueillir 20 logements (selon la densité imposée dans les secteurs soumis à OAP) et plus de 40 habitants.

Intervention n°12 :

Une habitante rappelle que le terrain du collège occupe 2 hectares dans le centre-ville et demande si celui-ci va réellement se faire. De plus, cette habitante s'inquiète de l'architecture de ce collège qui ne sera pas maîtrisée, alors que les habitants auraient souhaité une maison de retraite.

➤ Réponse :

Monsieur Blanc rappelle que le département a sollicité les Maires des Alpilles pour la mise à disposition d'un terrain pour la construction d'un futur collège. Ce terrain appartient à l'EPF PACA.

La commune a reçu un courrier du Département demandant de réserver ce terrain.

Le site du Département recense ce projet de Collège à Mouriès dans le cadre du « Plan Charlemagne ». Mais ce projet ne verra le jour que d'ici 10 à 15 ans.

(Par ailleurs, il est prévu une maison de retraite sur le Mas de Bonnet).

Intervention n°13 :

Un habitant s'interroge sur la future zone d'activités et sur la possibilité de vendre les terrains.

➤ Réponse :

Monsieur Filippa précise que les terrains peuvent être vendus mais qu'ils seront ciblés pour accueillir de l'activité économique.

Monsieur Blanc rappelle qu'il n'y a aucune obligation de vendre.

Intervention n°14 :

Un habitant se demande quelle est la marge de la commune si tout est décidé par l'État ?

➤ Réponse :

Monsieur Blanc explique que les services de l'État alertent la commune sur certains points et émettent des recommandations. Les services de l'État ont un droit de regard sur le projet et peuvent le refuser (avis défavorable).

Intervention n°15 :

Un habitant s'interroge sur l'intérêt de créer une nouvelle zone d'activités, sachant que la zone d'activités Sainte-Philomène est devenue un lotissement ?

➤ Réponse :

Monsieur Blanc indique qu'aucune habitation ne sera autorisée dans la zone d'activités Sainte-Philomène, ni dans son extension (2AUe). Initialement au POS, les habitations étaient autorisées dans la zone d'activités, mais ce ne sera plus le cas dans le PLU.

Ce projet de zone d'activités avait été intégré au PLU arrêté en 2013 et a été maintenu, au regard de la demande des entreprises. De plus, certains artisans ont dû s'installer à Saint-Martin-de-Crau.

Monsieur Blanc remercie les habitants pour leur participation et informe que l'arrêt du projet de PLU est prévu à la fin du mois. Il invite ceux qui le souhaitent à consulter les pièces du projet de PLU en Mairie.