

Réunion publique organisée dans le cadre de la concertation préalable – Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU Site "Salengro-La Forge"

COMPTE RENDU DE REUNION

Date de la réunion : 12/04/2023

Lieu de la réunion : Centre culturel - 13890 Mouriès

Personnes présentes : 30 personnes

PERSONNES ANIMANT LA REUNION

NOM, Prénom	Organisme/fonction
ROGGIERO Alice	Maire de Mouriès
BLANC Patrice	1 ^{er} adjoint
CHRETIEN Muriel	Adjointe aux Affaires Sociales, CCAS, Séniors
FREZE Richard	Conseiller Municipal aux énergies
FRICKER Jean-Pierre	Conseiller Municipal aux projets structurants
LANCELIER Magali	Conseillère Municipale
ALI-OGLOU Grégory	Conseiller Municipal
MAZOYER Richard	DGS de la commune de Mouriès
PAPPALARDO Romain	Responsable urbanisme commune de Mouriès
BARRIE Frédéric	Etablissement Public Foncier (EPF)
BRAUN Barbara	Cabinet du Maire
COLL Nathalie	VILLENNOVA
GEX Nicolas	VILLENNOVA
KISSEL Nicolas	VILLENNOVA
CANAS Manuel	Architecte VILLENNOVA
HAYET Joël	Architecte ADEF RESIDENCES
MICALEFF Catherine	ADEF RESIDENCES
BRACCALENTI Camille	Chargée d'études en urbanisme – ALPICITÉ

La réunion débute à 18h15.

La réunion s'appuie sur une présentation projetée¹ se déroulant comme suit :

INTRODUCTION ET GENESE DU PROJET

Mme le maire présente le site "Salengro-La Forge" et le projet qui est actuellement inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

¹ Le diaporama présenté lors de la réunion est consultable en mairie et sur le site internet dans la rubrique concertation dédiée au projet "Salengro-La Forge".



Elle explique également qu'une convention a été signée avec l'Établissement Public Foncier (EPF) PACA sur le terrain afin de favoriser la production de logements et notamment de logements aidés.

L'association ADEF RESIDENCES a été retenue afin de créer une résidence médico-sociale et suite à un appel à projets, VILLENNOVA a été désigné candidat lauréat pour l'opération de logements.

PARTIE I : LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET

Mme BRACCALENTI, poursuit en exposant la nécessité de faire évoluer le PLU par une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour permettre la réalisation du projet. Cette procédure d'évolution du PLU portera uniquement sur la mise en comptabilité des pièces du PLU avec ce projet.

Les modifications porteront sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement écrit.

Les différentes étapes de la procédure sont également présentées.

Il est rappelé qu'en cette période de concertation (du 15 mars au 2 mai), la population peut s'exprimer sur un registre disponible en mairie et sur le site internet et la commune, ainsi que par mail et courrier.

PARTIE III : PRESENTATION DU PROJET DE LOGEMENTS

Mme COLL du groupe VILLENNOVA présente la vision du groupe sur le projet et les engagements qui ont été pris en accord avec la municipalité.

M CANAS poursuit sur la conception du projet, les différents bâtiments prévus, leur hauteur, leur aspect, leur positionnement, le nombre et la typologie des logements, le devenir du Mas de la Forge, les stationnements créés, etc....

M GEX donne ensuite des précisions sur les performances environnementales des bâtiments, les modalités sur la commercialisation ainsi qu'un planning rétrospectif sur les différentes étapes.

PARTIE IV : PRESENTATION DU PROJET DE RESIDENCE MEDICO-SOCIALE

Mme MICALEFF présente l'association ADEF RESIDENCES et le projet de résidence médico-sociale prévue sur le secteur "Salengro-La Forge". Elle expose le fonctionnement de la résidence et les différents avantages que cela apportera sur le territoire notamment en termes d'emplois.

M HAYET poursuit sur la conception du projet, les différents espaces et leur usage, les différents bâtiments et leur aspect, leur positionnement, l'aménagement paysager qui sera réalisé, etc....

Suite à cette présentation, un temps d'échanges est consacré afin de répondre aux différentes interrogations de la population.

ECHANGES AVEC LA POPULATION

Question : Pourquoi le projet de la maison de retraite a-t-il été abandonné ?

Réponse (COMMUNE) : Le projet était inscrit dans le PLU comme un projet mixte pouvant accueillir du logement et un équipement public. Ce n'était pas forcément une maison de retraite qui avait été retenue.

La commune a eu le souhait d'accueillir un collège mais cela a été refusé par le Conseil Départemental qui a préféré renforcer les établissements existants plutôt que d'en créer un nouveau.



La volonté de la municipalité a été de retenir un projet répondant à l'intérêt commun, notamment créateur d'emplois et d'éviter un programme surdimensionné en logements. A l'origine le terrain pouvait accueillir plus de 100 logements et pouvait être acquis par n'importe qui. C'est pour cela que l'intervention de l'EPF a été demandée afin de porter un projet plus adapté tout en intégrant des logements sociaux, qui se traduiront par la résidence médico-sociale d'ADEF RESIDENCES.

Pour information, si les engagements pris dans le cadre de la convention signée avec l'EPF PACA ne sont pas respectés, la commune aura l'obligation de racheter le terrain qui s'élève à plus de 2,5M d'€.

Question : Le projet de PLU de 2020 projette sur ce site une maison de retraite ou une crèche ainsi qu'une vingtaine de logements. Pourquoi le modifier ?

Réponse (COMMUNE) : Une OAP a été définie sur le secteur dans le cadre du PLU. Cette OAP définit les orientations d'aménagement à suivre sur ce tènement. Or, la commune avait identifié un équipement public sur le terrain. Aujourd'hui le projet d'ADEF RESIDENCES n'est pas un équipement public mais répond à l'intérêt général.

La commune souhaite donc adapter cette OAP afin de permettre la réalisation du projet porté par VILLENNOVA et ADEF RESIDENCES permettant la réalisation d'un nombre adapté de logements (moins de 40) et de logements sociaux par la création de la résidence médico-sociale étant d'intérêt général.

Ce projet est également porté par la municipalité puisqu'il respecte et protège le patrimoine existant (le mas de la Forge sera rénové et reconstruit sur une partie), respecte l'environnement et prend en compte les problématiques des écoulements des eaux.

L'ancienne municipalité avait passé 2 conventions avec l'EPF dont une pour ce terrain "Salengro-La Forge" et une là où les médecins se sont installés récemment.

Lorsque le projet de collège a été refusé par le département, la municipalité a dû réfléchir à un autre projet sur ce terrain qui serait également bénéfique pour le territoire. Il a donc été fait le choix de répondre au projet porté par ADEF RESIDENCES et la commune de Mouriès a été retenue par le Conseil Départementale parmi 12 candidats.

Question : Quelles occupations auront les étages des bâtiments prévus donnant sur les jardins d'Eole ?

Réponse (VILLENNOVA) : Les constructions donnant sur les jardins d'Eole seront toutes orientées vers l'Est, les jardins et pièces de vie ne donneront pas à l'Ouest, elles seront tournées vers la résidence médico-sociale.

Les pièces prévues dans les étages seront des salles d'eau et WC qui donneront sur les jardins d'Eole, les chambres donneront sur la résidence.

Question : Comment se traduira la mise en place de haie végétalisée devant ces maisons ?

Réponse (VILLENNOVA) : Une haie en limite est existante, elle sera renforcée avec des plantations supplémentaires (arbres, arbustes) permettant de créer un réel masque entre les différents espaces.



Question : Un passage pour nettoyer les fossés a été effectué récemment, néanmoins ce n'est pas suffisant. Un nouveau passage est-il prévu ?

Réponse (COMMUNE/EPF) : L'entreprise qui est passée a été recontactée et un nouveau passage est prévu prochainement pour l'entretien et le nettoyage de la haie et des fossés.

Question : Que va-t-il y avoir à la place de la haie existante ?

Réponse (VILLENOVA) : L'écran végétal existant sera renforcé ou recréé. Le but est de créer le moins de gêne entre les constructions existantes du jardin d'Eole et les constructions futures.

Les nouveaux logements seront créés à plus de 17 mètres de la limite de la zone ce qui permettra de respecter les vues vis-à-vis des jardins d'Eole et de maintenir l'accès au fossé pour son entretien et nettoyage.

Intervention (COMMUNE/EPF) : Pour rappel afin que l'entretien s'effectue correctement une bande de 3m de large doit être libre de part et d'autre. Aujourd'hui beaucoup de constructions existent sur cette bande de 3m qui rend l'entretien et l'accès difficile du côté du jardin d'Eole. Sur le projet "Salengro-La Forge", la commune a été vigilante pour assurer un accès (y compris pour les véhicules) et éviter tous désagréments. La commune pourra également accéder si besoin au bassin de rétention qui sera positionné à la pointe Sud-Ouest du site.

Pour l'entretien des haies et fossés (du côté "Salengro-La Forge"), cela incombera à l'association syndicale de propriétaires qui sera créée.

Intervention (VILLENOVA) : La commune a été particulièrement vigilante sur la problématique des eaux et pour information, le projet respecte les recommandations de la première étude hydraulique qui a été menée sur le secteur.

Intervention (COMMUNE) : La commune ayant connu en 2003 de grosses inondations, il a été demandé de travailler sur cette problématique des eaux.

Question : Que sera-t-il prévu côté rue de la Forge pour la gestion des eaux ?

Réponse (VILLENOVA) : De ce côté, les canalisations existantes seront maintenues et ne seront pas modifiées. Il n'est également pas prévu d'aménager des trottoirs sur ce secteur, l'emprise étant trop étroite sur l'assiette du projet.

Question : Est-ce que les façades qui ont été présentées au niveau de la résidence ADEF RESIDENCES, seront respectées dans ce qu'il sera déposé ?

Réponse (ADEF RESIDENCES) : Les outils utilisés aujourd'hui permettent de traduire de manière fidèle l'esprit du projet. En fin de projet, il sera présenté le projet initial et le projet finalisé pour visualiser les éventuelles évolutions.

Le projet pourra évoluer suite aux retours des dernières études hydrauliques menées et de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) qui a été sollicité.



Question : Les balcons côté Sud sur la résidence d'ADEF sont-ils indispensables ? Qu'en est-il par rapport au vis-à-vis ?

Réponse (ADEF RESIDENCES) : Les balcons/terrasses projetés permettent d'avoir une continuité entre l'intérieur et l'extérieur du bâtiment et d'offrir aux résidents un cadre agréable pour vivre. Ces espaces seront dédiés aux repas.

Un architecte paysager (qui est commun aux deux projets : VILLENNOVA et ADEF RESIDENCES) a travaillé autour des végétaux existants afin de les conserver ou remplacer, pour limiter au maximum les vis-à-vis. Un budget important sera consacré aux aménagements paysagers ce qui permettra de planter des essences assez grandes pour limiter les vues entre les différents espaces.

Les haies seront composées d'arbustes et arbres et seront créées par l'architecte paysagiste permettant des réels écrans protégeant des vis-à-vis.

Question : Qui va gérer les espaces verts et voiries ?

Réponse (ADEF RESIDENCES) : Partie ADEF RESIDENCES, ce sera ADEF RESIDENCES qui gèrera tout ça en interne.

Réponse (VILLENNOVA) : Sur l'autre partie du projet une Association Syndicale Libre (ASL) sera créée qui permettra de gérer les voiries et entretenir les espaces verts, à l'exception d'une partie des stationnements qui sera communale au Nord-Est de la zone.

Question : Est-ce que des revêtements adaptés sur les voiries et parkings permettant de réduire notamment la chaleur, sont envisagés ?

Réponse (VILLENNOVA) : En dehors des voies de circulation, le goudron ne sera pas utilisé, du stabilisé pourra être envisagé sur les voiries et les places de parkings pourront être perméables. Il faudra attendre le retour de l'étude hydraulique pour connaître quels sont les revêtements qui sont recommandés.

Intervention (COMMUNE) : Aujourd'hui il est demandé aux collectivités d'être vigilantes sur ces questions. La commune de Mouriès sur d'autres projets a déjà utilisé des revêtements perméables permettant d'éviter les enrobés.

Question : Y-aura-t-il des logements locatifs ?

Réponse (VILLENNOVA) : Les logements seront proposés uniquement à l'accession. Néanmoins un propriétaire pourra louer son bien par la suite.

Question : Quel aspect auront les constructions sur les terrains à bâtir ?

Réponse (VILLENNOVA) : Les acquéreurs pourront personnaliser leur bien, néanmoins, les constructions devront respecter le règlement de la zone et l'OAP du PLU qui visent à assurer une homogénéité des constructions dans un même projet. Afin d'assurer l'harmonie du site l'ensemble des permis de construire seront déposés par notre architecte.



Question : Pourra-t-il y avoir des constructions de plain-pied ?

Réponse (VILLENOVA) : Les maisons de plain-pied ne correspondent pas à la typologie des logements que l'on retrouve dans les villages de Provence. Les maisons devront donc être en R+1. Les personnes âgées ou à mobilité réduite pourront faire usage du rez-de-chaussée uniquement ou se tourner vers les appartements qui sont plus adaptés.

De plus, dans une logique de densification demandée par l'Etat aujourd'hui avec l'objectif de limiter la consommation d'espaces, les logements de plain-pied sont à éviter.

Question : Y aura-t-il un nombre de logements limité pour les mouriésiens voulant acquérir des logements dans le programme ?

Réponse (VILLENOVA) : Il n'y aura pas de quotas spécifiquement dédiés aux mouriésiens. Le but est de faire une première période d'un mois, lors de la phase de pré-commercialisation, en communiquant uniquement en local pour que les habitants soient les premiers informés. S'il y a assez de demandes, cela est possible que l'ensemble des logements soit vendu à des locaux. A la suite de cette première phase, la commercialisation s'ouvrira pour tout le monde.

Il n'y aura pas de critères prioritaires pour acquérir un logement sur le programme.

Intervention (COMMUNE) : Il n'y aura pas sur ce programme de contingent de logements sociaux, où des dossiers sont déposés en mairie. Ici, les personnes intéressées devront se déplacer lors de la commercialisation et faire leur demande directement auprès de VILLENOVA.

Question : Quel sera le commerce qui sera installé sur le site ?

Réponse (VILLENOVA) : Aujourd'hui rien de définitif n'est figé. Le projet fixe uniquement qu'un commerce ou un service pourra s'installer en rez-de-chaussée dans l'actuel bâtiment La Forge.

Question : Des trottoirs côté rue devant la Forge pourront-ils être aménagés à terme ?

Réponse (VILLENOVA) : La façade du bâtiment de la Forge arrive aujourd'hui en limite de l'emprise publique. Il n'y a pas de place actuellement pour faire un trottoir en plus dans l'assiette du projet.

Les déplacements piétons internes sont prévus dans le projet.

Réponse (COMMUNE) : Il y a des canalisations qui existent le long de la Forge du côté de l'emprise publique. Ce sont notamment des canalisations d'eaux pluviales. La gestion des eaux pluviales est une compétence intercommunale, c'est à la communauté de communes de gérer cela, la commune n'a donc pas la main dessus.

Pour que ces canalisations soient déplacées il faudra que les travaux soient prévus au budget de l'intercommunalité, ce qui n'est aujourd'hui pas le cas.

A noter que des études sur la mobilité à l'échelle de la commune ont été lancées. Elles seront présentées à la population une fois finalisées.



Question : Les canaux en limites de la propriété seront-ils maintenus ?

Réponse (VILLENOVA) : Les canaux existant en limites de zone et sur la ne seront pas fermés, ils pourront être busés ponctuellement mais seront maintenus. Ils sont nécessaires à l'évacuation des eaux.

Question : Qu'est-il prévu pour la résidence ADEF ?

Réponse (ADEF RESIDENCES) : Un parking spécifique sera mis à disposition des visiteurs de la résidence et du personnel, les résidents ne disposent a priori pas de véhicules.

Question : Y aura-t-il un appel à candidature pour les emplois proposés dans la résidence ?

Réponse (ADEF RESIDENCES) : Les offres seront communiquées via Pôle Emploi et la Mission Locale. Une réunion d'information pourra être envisagée pour présenter l'ensemble des postes qui seront proposés.

19h50, fin de la réunion.