

Réunion d'examen conjoint

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Mouriès

Site "Salengro-La Forge"

PROCES-VERBAL DE REUNION

Date de la réunion : 07/11/2023 – Centre culturel – 4 rue du Temple – 13890 Mouriès

PERSONNES PRESENTES ET EXCUSEES

NOM, Prénom	Organisme/fonction
Personnes présentes animant la réunion (commune + partenaires)	
ROGGIERO Alice	Maire de Mouriès
FRICKER Jean-Pierre	Conseiller municipal – Mairie de Mouriès
CHRETIEN Muriel	Adjoint au maire – Mairie de Mouriès
LANCELIER Magali	Conseillère municipale – Mairie de Mouriès
BRAUN Barbara	Cabinet du maire – Mairie de Mouriès
MAZOYER Richard	Directeur Général des Services – Mairie de Mouriès
PAPPALARDO Romain	Responsable ADS service urbanisme – Mairie de Mouriès
BRACCALENTI Camille	Bureau d'études – ALPICITÉ
SENSEBY Manon	Bureau d'études – ALPICITÉ
Personnes Publiques Associées (PPA) présentes	
ROUSSEAU Thierry	SDIS 13
CASTELL Christelle	CCI Pays d'Arles
BONNIER Loïc	DDTM 13
RENAULD Sandrine	Conseil départemental 13 – Direction des Routes Chef du Service Programmation et Gestion
LANOUE Jean-Yves	Ligue de Défense des Alpilles – LDA
BEREZIAT Gérard	Directeur des services eau, assainissement, pluvial – Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles (CCVBA)
NURY Juline	Service pluvial - CCVBA
GUINTINI Corinne	Directrice de l'aménagement et du développement durable - CCVBA
BERTRAND Jean-Marc	Chambre d'Agriculture 13
DERUAZ Sophie	CAUE 13
PPA excusées	
Chambre des Métiers et de l'artisanat des Bouches-du-Rhône	
Conseil Régional PACA	
Sous-Préfecture d'Arles	
Parc Naturel Régional Alpilles	
PETR du Pays d'Arles	
INAO délégation territoriale Sud Est	
UDAP 13 service territorial d'Arles Avignon	
ARS PACA	
Syndicat Mixte de gestion des nappes de la Crau (SYM CRAU)	
Commune de Saint-Martin de Crau	

<i>Commune de Maussane les Alpilles</i>
<i>Commune d'Eygalières</i>
<i>Terres de Provence agglomération</i>
<i>Association Saint-Rémy de Provence Patrimoines et Perspectives (SRPPP)</i>
<i>Rassemblement des Amis du Parc Naturel Régional des Alpilles (RAPNRA)</i>
<i>SCoT du Pays d'Arles</i>

La réunion débute à 14h45.

Madame le Maire introduit la réunion et laisse la parole à M. Pappalardo et au bureau d'études Alpicité qui s'appuient sur une présentation projetée se déroulant comme suit :

INTRODUCTION – GENESE DU PROJET

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

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 : PRESENTATION DU PROJET

La commune poursuit en présentant la vision du groupe Villenova sur le projet et les engagements qui ont été pris en accord avec la municipalité ainsi que le projet porté par l'association ADEF RESIDENCE sur la résidence médico-sociale.

Elle décrit 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.... et s'appuie notamment sur un plan de masse et des plans des constructions.

PARTIE II : LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET

Alpicité 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 apportées aux pièces suivantes sont présentées :

- Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Règlement écrit.

Les différentes étapes de la procédure sont ensuite détaillées.

Enfin, l'avis de la MRAe et des PPA ne pouvant assister à la présente réunion ont été présentés¹.

¹ Ces avis ainsi que réponse de la commune aux différentes remarques, seront portés à la connaissance du public lors de l'enquête publique.

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

ECHANGES AVEC LES PPA

Intervention (SDIS 13) : Le projet répond-t-il aux obligations de dimensionnements des voies et prévoit-il des poteaux incendies et des aires de retournements répondant aux normes vis-à-vis de la défense incendie ? Pour information, pour les poteaux privés, des rapports sont à effectuer tous les ans.

Réponse (Commune de Mouriès) : Ces éléments seront intégrés au niveau du Permis d'Aménager. La commune informera les aménageurs que ce point est à prendre en compte et qu'ils pourront se rapprocher du service du SDIS et DECI.

Intervention (CCI 13) : La CCI soutient le projet et n'a pas de remarques particulières sur le dossier transmis.

Il a été présenté qu'un commerce serait envisagé sur le site. La commune sait-elle quel type d'activité a été retenu ?

La CCI se tient à disposition du porteur de projet et de la commune au besoin.

Réponse (Commune de Mouriès) : Le type de commerce précis n'a pas encore défini. Il s'agira sûrement d'un commerce de proximité.

Intervention (DDTM 13) : La DDTM 13 trouve le projet très intéressant et soutient la volonté d'augmenter la densité de logements sur ce ténement. Elle est également favorable au renforcement des mesures bénéfiques à la préservation de la ripisylve et des bosquets.

Il est demandé d'ajouter dans le règlement de la zone UAa, dans le paragraphe ajouté sur le risque inondation, que les ERP sont autorisés, sous réserve notamment que le changement de destination n'est pas pour effet d'entraîner une augmentation de la vulnérabilité.

De plus, la DDTM 13 indique qu'il y a des faiblesses dans l'analyse et les justifications des incidences Natura 2000 dans le rapport de présentation et conseille de les renforcer.

Réponse (Commune de Mouriès) : La commune procédera à la modification du paragraphe dans le règlement de la zone UAa concernant le risque inondation. Elle procédera également au complément du rapport de présentation sur les incidences Natura 2000.

Intervention (CAUE 13) : Le CAUE conseille d'intégrer des mesures permettant de lutter contre l'imperméabilisation des sols sur la zone dans son PLU, notamment sur la partie concernant les stationnements.

Pour la place centrale le CAUE conseille de réfléchir au maximum à la plantation d'arbres à haute tige pour apporter le plus d'ombre possible sur ces espaces. Il est conseillé de végétaliser au maximum les espaces libres plutôt que d'utiliser du minéral.

Réponse (Commune de Mouriès) : La commune intégrera dans l'OAP des règles permettant de limiter l'imperméabilisation et favorisant également l'utilisation de matériaux perméables sur les espaces de stationnement.

Concernant les espaces verts elle en informera les promoteurs qui sont toutefois déjà sensibles à ces problématiques.

Intervention (CCVBA) : Les questions et remarques suivantes sont posées par les différents services présents de la CCVBA :

1. Quelles seront les voies publiques ?
2. Comment seront gérés les réseaux ?
3. La CCVB informe que le Conseil Communautaire a délibéré pour interdire la mise en place de compteur vert. Cela signifie que l'usage de l'eau potable dans l'arrosage des espaces verts n'est pas autorisé. L'arrosage pourrait se faire par les réseaux d'irrigation existants ;
4. Pour les séparateurs d'hydrocarbures qui sont prévus, il ne faudra pas oublier les bacs à graisses pour la restauration, commerces, etc...
5. Le Lambert dans lequel le débit de fuite est envisagé est-il suffisant ? La mise en place de celui-ci ajoute dans ce fossé une quantité d'eau certes à débit régulé mais supplémentaire. Cet élément n'apparaît pas dans l'étude menée par EGIS. Il s'agit d'un point à prendre en compte car suivant la quantité d'eau transitant actuellement dans ce fossé, il faudra savoir si ce surplus n'engendre pas de saturation du fossé ou débordement. Le Lambert est-il utilisé pour l'irrigation ? Qui effectuera l'entretien ?
6. Un traitement des eaux à la parcelle est-il prévu sur les maisons individuelles et lots à bâtir ?
7. Des ombrières sur le parking public, des panneaux photovoltaïques ou pour l'eau chaude sont-ils envisagés ou préconisés sur le projet ?
8. Une convention devra être réalisée avec l'ASL sur les déchets. Cette convention devra bien être inscrite dans chaque acte de vente. Les bacs collectifs devront être localisés plus proche des habitations prévues sur l'habitation ;
9. Les points d'apports volontaires en entrée de site sont-ils clairement identifiés ?

Réponse (Commune de Mouriès) :

1. Toutes les voiries seront privées mais seront ouvertes au public. La poche de stationnement à l'Est sera publique ;
2. Les réseaux seront également privés. A l'entrée de chaque voie il y aura des compteurs généraux et sous-compteurs au niveau de chacun des lots ;
3. La commune n'avait pas connaissance de ce point, elle en informera les promoteurs ;
4. La commune rappellera ce point aux promoteurs et conseillera de se rapprocher des services de la CCVBA lors des dépôts des autorisations d'urbanisme ;
5. L'étude menée par Egis a permis d'établir le dossier loi sur l'eau. Le bassin prévu d'après l'étude est correctement dimensionné pour le projet. Le Lambert n'est aujourd'hui pas déclaré comme canal d'irrigation. Ces espaces seront entretenus par chaque propriétaire riverain. La commune jouera son rôle de police si l'entretien n'est pas effectué. Sur la partie du projet, la commune a veillé à instaurer une bande le long du cours d'eau existant en amont du bassin de rétention, pour lui permettre d'accéder à l'ouvrage et intervenir si l'Association Syndicale Libre (ASL) ne respecte pas ses obligations.
6. L'étude menée par le bureau Egis avait conclu que le traitement des eaux à la parcelle n'était pas adapté sur le projet puisque l'infiltration était difficile du fait de la proximité de l'eau avec

la surface. Il est donc prévu un traitement des eaux sous forme de rétention via des noues et le bassin. La surface à imperméabiliser sera imposée dans le règlement de lotissement. Il sera précisé dans l'OAP que pour les lots des maisons individuelles et mitoyennes le traitement des eaux pluviales pourra en plus être effectué à la parcelle ;

7. Le secteur est dans un périmètre de protection aux abords de monument historique où les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). L'ABF a demandé que les éléments en toitures soient masqués le plus possible. La pose de photovoltaïque n'est donc pas interdite mais n'est pas imposée. Pour les ombrières, la commune travaille sur les Zones d'Accélérations de la production des Energies Renouvelables (ZAENR). Le parking communal fait partie des ZAENR (*photovoltaïques sur ombrières*) définies et s'il y a possibilité d'en mettre en place la commune y sera favorable. L'aménageur installera également sur le parking public des fourreaux pour l'installation de bornes de recharge de véhicules électriques, que la commune pourra mettre en œuvre ;
8. La commune en informera les promoteurs ;
9. Les promoteurs sont dans l'attente des retours des différents gestionnaires de réseaux notamment Enedis pour savoir précisément où les éléments techniques seront positionnés.

Intervention (Chambre d'Agriculture 13) : La Chambre d'agriculture donne un avis favorable au projet. Elle demande cependant qu'elle est la densité actuelle du centre ancien ? et la densité prévue sur le projet se rapproche-t-elle de cette densité ?

Réponse (Commune de Mouriès) : Le rapport de présentation du PLU opposable indique que la densité est de 40 à 50 logements sur le cœur de village. Le projet prévoit une densité de 45 logements/hébergements/ha.

Fin de la réunion, 16h00.