

2024

ANNEXE 10

Commune de Mouriès

Déclaration de projet
emportant mise en
compatibilité du PLU –
"Salengro-La Forge"



**[REPONSE ECRITE DU MAITRE
D'OUVRAGE AU PV DE
SYNTHESE DU COMMISSAIRE
ENQUETEUR]**

Sommaire

1. Observations du public	3
1.1. Observations formulées par des riverains du projet.....	3
1.2. Observations d'ADEF RESIDENCES et de VILLENNOVA.....	4
1.3. L'observation du TRAPIL, Société de Transports Pétroliers par pipe line.....	5
2. Remarques et questions complémentaires du commissaire enquêteur	5

1. OBSERVATIONS DU PUBLIC

1.1. OBSERVATIONS FORMULEES PAR DES RIVERAINS DU PROJET

- Crainte pour leur intimité, les vis-à-vis, et les éventuelles intrusions physiques
- Pour cela, demandent la fermeture du chemin d'accès au bassin de rétention prévu le long du gaudre, la mise en place d'une clôture le long du gaudre, la plantation d'une haie d'essences persistantes
- « Fortes réserves » concernant le projet Adef, par crainte de l'existence de personnes violentes et dangereuses, parmi les personnes en situation de handicap mental accueillies. Questions sur l'encadrement des personnes accueillies, et leur liberté de sortir.

Réponse :

La commune reprend ici les éléments de réponses portées à la connaissance du public durant l'enquête par ADEF RESIDENCES et VILLENNOVA permettant de répondre aux observations des riverains.

Courrier de Villenova :

Concernant la limite OUEST du projet entre la noue de rétention, le cours d'eau et le lotissement voisin, une haie dense de caniers est déjà présente sur toute la longueur et sépare les parcelles du projet, du gaudre. Ces cannes existantes seront conservées et entretenues par l'ASL. Nous avons donc pris en compte dans notre projet une distance réglementaire de 3 mètre minimum pour entretenir ces cannes. Cette partie ne possède donc pas de clôture rigide contrairement à la partie de l'ADEF et à la partie comprenant le bassin de rétention afin de faciliter l'entretien des cannes.

Concernant le fond de la parcelle où sera positionné le bassin de rétention, une clôture rigide périphérique d'environ 1.20 m sera positionnée devant l'entrée du bassin et autour de son positionnement.

La limite entre la future parcelle du projet et le cours d'eau sera donc séparée par cette clôture.

Un portillon sera positionné à l'entrée du bassin mais son usage restera purement technique et donc aucun résident ne pourra se rendre dans cette zone.

Enfin, nous précisons également que les poids lourds qui seront amenés à se rendre du côté de l'établissement ADEF emprunteront la voie interne de la résidence. Un sens de circulation unique (1 entrée 1 sortie) est prévu au sein même du projet pour éviter un encombrement sur l'avenue Roger Salengro et permettre une fluidification de la circulation.

Courrier ADEF RESIDENCES :

L'établissement prévu dans le projet de l'association Adef Résidences à MOURIES sera un « foyer de vie », c'est-à-dire un établissement d'accueil non médicalisé. Il accueillera des personnes en situation de handicap mental, en attente de place en structure adulte depuis plusieurs années pour certains d'entre eux ; ces personnes disposent d'une autonomie suffisante pour participer à des activités adaptées mais pas pour vivre seules.

Les résidents seront accompagnés et encadrés par une équipe pluridisciplinaire de professionnels socio-éducatifs et thérapeutiques dans leur vie quotidienne, 365 jours/an et 24h/24. Leur accompagnement vise à faciliter leur participation à la vie sociale.

Cet établissement a été commandité par le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône après un processus de sélection très exigeant et depuis le départ du projet, les élus à MOURIES ont à cœur le respect et la sécurité de ses habitants, éléments qui sont parfaitement intégrés par Adef Résidences.

Le foyer de vie n'a pas vocation à accueillir des personnes « dangereuses » ou « violentes » ou plus précisément souffrant de forts troubles du comportement. C'est avant tout un lieu de vie, pas un lieu de soins.

L'établissement sera par ailleurs clôturé pour éviter le risque d'intrusion dans son enceinte.

Un foyer de vie se veut ouvert vers l'extérieur, les riverains seront invités à visiter l'établissement et pourquoi pas, s'ils le souhaitent, à s'y investir en qualité de bénévole par exemple.

L'objectif de l'établissement est bien de s'intégrer dans la vie locale, son fonctionnement, dans le respect des habitants et dans un esprit de coopération qui s'avèrera sans nul doute très riche sur le plan humain et social.

Concernant les autres craintes soulevées, des réponses seront apportées dans les réponses apportées aux remarques et questions complémentaires du Commissaire enquêteur.

1.2. OBSERVATIONS D'ADEF RESIDENCES ET DE VILLENOVA

L'observation d'Adef Résidences :

Adef Résidences dont le projet de réalisation d'un établissement d'accueil non médicalisé, dépend de l'approbation de la Déclaration de projet, a souhaité transmettre des éléments d'information complémentaires à ceux figurant dans le dossier d'enquête (pièce C1).

- l' établissement accueillera des personnes en situation de handicap mental, disposant d'une autonomie suffisante, mais pas pour vivre seules,
- les résidents seront accompagnés et encadrés 365 jours/an et 24h/24
- l' établissement n'a pas vocation à accueillir des personnes dangereuses ou violentes, ou plus précisément souffrant de forts troubles du comportement,
- l' établissement sera clôturé
- l' établissement a vocation à bien s'intégrer dans la vie locale.

L'observation de Villenova :

Villenova, dont le projet de réalisation de logements dépend également de l'approbation de la Déclaration de projet, a souhaité transmettre des éléments d'information complémentaires à ceux figurant dans le dossier d'enquête (pièce C1).

- Limite ouest : il n'est pas prévu de clôture rigide. Les cannes existantes seront entretenues par la future ASL,
- une clôture rigide périphérique de 1,2m avec un portillon, est prévue, autour du futur bassin de rétention. L'usage du portillon restera purement technique.
- Les poids lourds, qui desserviraient la résidence Adef, emprunteront la voie interne de la résidence. Un sens de circulation unique est prévu (1 entrée, 1 sortie).

Réponse : La commune n'a pas de réponse à apporter à ces contributions qui ont permis de répondre aux craintes exprimées par certains habitants riverains du projet.

1.3. L'OBSERVATION DU TRAPIL, SOCIETE DE TRANSPORTS PETROLIERS PAR PIPELINE

Le TRAPIL signale que la canalisation Fos-Langres traverse le territoire de la commune de Mouriès, ce qui induit une servitude d'une bande de 50m, de part et d'autre de la canalisation.

Cette canalisation passe à l'est de la commune, et ne concerne pas à l'évidence le site du projet Salengro-La Forge. Elle est donc sans objet, dans le cadre de la présente enquête publique.

Réponse : La commune prend note de ces informations, toutefois celles-ci ne concernent pas la présente procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Ces éléments seront intégrés au PLU via une procédure d'évolution ultérieure du PLU (mise à jour par exemple).

2. REMARQUES ET QUESTIONS COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le Commissaire enquêteur, adresse à la commune, qui a initié la demande de Déclaration de projet, avec Mise en compatibilité de son PLU, les remarques et les questions complémentaires suivantes :

Concernant les observations,

1/ Observations des riverains :

Les observations ci-dessus demandent la fermeture du chemin d'accès au bassin de rétention, prévu le long du gaudre, la mise en place d'une clôture le long du gaudre, la plantation d'une haie d'essences persistantes.

Le projet de Villenova ne prévoit pas ces aménagements.

Les dispositions prévues dans la Déclaration de projet ne prévoient pas, semble-t-il ce type d'aménagement.

L'OAP et les autres documents d'urbanisme vont-ils être modifiés pour refléter ces dispositions ?

Réponse :

Aucune clôture ne sera réalisée le long du gaudre, afin d'en permettre son entretien. Un traitement par clôture végétale via l'étoffement de la haie de caniers existante avec la plantation d'une haie d'arbustes pluridisciplinaires en sus des arbres qui seront plantés est plus que souhaitable et devra être envisagée afin de limiter l'accès à ces espaces et de les rendre uniquement accessibles pour leur entretien.

Il sera précisé dans l'OAP que la haie de caniers existantes à l'Ouest sera maintenue et pourra être étoffée par des espèces persistantes.

Ce traitement paysager sera également mentionné dans le cadre du permis d'aménager qui sera déposé

Concernant le chemin d'accès au bassin de rétention le long à l'Ouest, la possibilité d'y faire une promenade piétonne (inscrite dans l'OAP) sera supprimée. Il sera précisé que ces espaces seront uniquement accessibles pour permettre leur entretien et que l'accès sera ainsi limité.

La partie végétale dans cette zone sera ainsi renforcée, afin d'étoffer la haie actuelle tout en garantissant un accès réaliste pour l'entretien.

Concernant le dossier d'enquête, j'ai relevé des éléments sur lesquels je souhaite des explications ou clarifications,

2/ Stationnement public :

Dans la pièce C1, page 12,

« Les places de parking extérieur offrent un total de 96 places voiture (dont 6 places PMR) comprenant **20 places de stationnement faisant l'objet d'une gestion indépendante et qui seront amenées à être rétrocédées gratuitement à la commune** ».

Dans la pièce C2, page 54, Mise en compatibilité des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les stationnements seront répartis et localisés à proximité des habitats auxquels ils seront destinés. Une partie des stationnements, regroupant un minimum de 20 emplacements, **sera publique**.

Pouvez confirmer la quelle des versions est la bonne et qu'un minimum de 20 places de stationnement sera public ?

Réponse :

Sur l'opération seules 20 places seront rendues publiques et feront l'objet d'une convention de rétrocession dans le cadre du permis d'aménager qui sera déposé. Ces places sont actuellement identifiées dans l'OAP sur l'emprise Nord Est de l'opération au droit de l'accès personnel et de service du lot d'ADEF.

3/ AOP huile d'olive de la vallée des Baux :

Dans la pièce C2, page 82, Éléments de mise en compatibilité OAP.

« Le secteur n'a pas de caractéristiques ni valeur agricole et son urbanisation n'entraînera pas de disparition de terres agricoles. **Seules des parcelles appartenant à l'AOP Huile d'olive de la Vallée des Baux de Provence seront impactées. Au regard de la superficie des parcelles appartenant à l'AOP touchées, l'impact sur l'agriculture est ainsi faible** ».

Le site est il concerné par l'AOP Huile d'olive de la Vallée des Baux de Provence ? Et de quelle manière ?

Réponse :

Comme le montre la carte en page 13 du rapport de présentation, le site de "Salengro-La Forge" est localisé sur des parcelles appartenant à l'AOP Huile d'olive de la Vallée des Baux-de Provence comme la grande majorité du territoire.

Toutefois l'INAO n'était pas présente à la réunion d'examen conjoint à laquelle elle a été conviée et n'a pas fait parvenir d'avis sur le PLU.

Le seul impact du projet est qu'il est situé sur des parcelles appartenant à l'AOP Huile d'olive de la Vallée des Baux de Provence tout comme 80 % du territoire. Toutefois ces terres ne sont actuellement pas exploitées et déclarées à la PAC.

4/ Niveau du plancher des constructions :

Dans la pièce C2, page 84, Éléments de mise en compatibilité OAP.

« Pour faire face au risque d'écoulement des eaux éventuel le projet respectera les directives du CEPRI (Centre européen de la Prévention du Risque d'Inondation).

Les ouvrages seront étudiés selon les deux stratégies, " résister ou céder ".

Le dossier dît « Loi sur l'Eau » indique que le projet respectera les caractéristiques suivantes :

- **Le niveau du RDC sera remonté de 45 cm par rapport au terrain naturel ...».**

Dans la pièce C1, page 14, Déclaration de projet.

« Conformément au PLU sur ces zones la cote de référence à prendre en compte est de 0,5m au-dessus du terrain naturel, les planchers devant être calés à 20cm de cette cote de référence (soit 0,7m), ce qui est facilement traitable avec des immeubles de petit collectif ».

Niveau de 0,65 cm ou de 0,70 cm ? Côte à confirmer.

Dans quelle pièce du PLU, figure cette disposition.

Réponse :

Le projet devra respecter les dispositions I.3 du règlement écrit (pages 12 et suivantes) « Dispositions applicables aux zones concernées par les risques inondation par ruissellement pluvial ».

Celles-ci indiquent dans les secteurs concernés par un aléa faible : la cote de référence est définie de façon forfaitaire à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel et le premier plancher doit être réalisé à au moins 0,2 mètre au-dessus de la cote de référence.

5/ Espace vert public :

Dans la pièce C2, page 54, Mise en compatibilité des OAP.

« De la même façon, les arbres de haute tige qui forment actuellement un petit bosquet, pourront participer à l'aménagement d'un espace vert public au cœur du quartier. Afin de permettre une régénération du bosquet, une analyse phytosanitaire des arbres sera réalisée pour conserver les arbres en bonne santé et remplacer ceux nécessitant un abattage ».

Est-il prévu un espace vert public, sur le site Salengro La Forge, comme semble l'indiquer ce paragraphe ?

Réponse :

Effectivement le projet retenu ne prévoit pas spécifiquement d'espace vert public. Cette mention sera supprimée de l'OAP. Il sera indiqué que le bosquet devra faire l'objet d'une étude phytosanitaire par le paysagiste dans le cadre du permis déposé, afin de s'assurer de la viabilité des espèces existantes, et qui le cas échéant pour celles qui sont mortes seront remplacées et replantées par ADEF, sur son lot, dans le cadre de son permis de construire. Le bosquet ainsi maintenu et constitué, sera entièrement privé.

6/ Nature de l'établissement d'accueil projeté :

Dans la pièce C2, P53 Mise en compatibilité des OAP.

« Le secteur 2 destiné à accueillir des constructions répondant à un besoin d'intérêt général, pouvant prendre la forme d'hébergements (Ex : Foyer médicalisé pour handicapés).

Cette mention est en contradiction avec les autres parties du dossier, qui évoquent « un établissement d'accueil non médicalisé. »

Réponse :

Il s'agit ici d'un exemple. Cela sera modifié en « établissement d'accueil non médicalisé »

7/ Obligation de réaliser des logements sociaux :

Dans la pièce C2, page 53, Mise en compatibilité des OAP.

« Secteur 2 :

- Ce secteur accueillera une ou plusieurs constructions répondant à un besoin d'intérêt général.
- Ces constructions pourront prendre la forme d'hébergements **à condition d'être composées uniquement de LLS** ».

Les récentes jurisprudences, ont établi qu'il n'est pas possible d'imposer la réalisation des logements sociaux sur les hébergements.

La phrase citée ci-dessus devrait être supprimée dans l'OAP.

L'objectif de logements sociaux pourrait s'apprécier à l'échelle de la zone mais la forme d'hébergements ne sera pas imposée. Pouvez vous le confirmer ?

Réponse :

La phrase de l'OAP citée sera supprimée.

L'objectif de logements sociaux est toutefois maintenu et s'apprécie bien à l'échelle de la zone comme mentionné dans l'article III.2.1 de l'OAP « Sur l'ensemble de l'opération il est attendu la production totale d'environ 82 habitations dont a minima 44 Logements Locatifs Sociaux (LLS) au sens de la loi SRU. »

8/ Mémoire en réponse aux recommandations de la MRAe :

Dans le dossier d'enquête en pièce E, vous avez formulé un mémoire en réponse aux recommandations de la MRAe, en indiquant que ce mémoire était provisoire et pourrait être modifié au terme de l'enquête publique.

- *Confirmez-vous ce mémoire en réponse, ou souhaitez-vous le modifier ?*
- *Dans vos réponses aux recommandations de la MRAe, n° 2,3 et 4, vous semblez indiquer que les réponses figurent dans le volet d'incidences Natura 2000, du dossier de déclaration, Loi sur l'eau, pièce F. Pouvez être plus précis sur les éléments contenus dans le volet d'incidences Natura 2000, qui répondent aux recommandations de la MRAe, et quand et comment il sera intégré au PLU ?*

Réponse :

La note de réponse à l'avis de la MRAe et aux avis rendus par les PPA est maintenue.

Les éléments contenus dans le dossier loi sur l'eau (portés à la connaissance du public lors de l'enquête) seront intégrés dans les différentes pièces du PLU.

Ces éléments seront principalement intégrés dans le rapport de présentation.

L'OAP et/ou le règlement écrit seront modifiés pour intégrer notamment la fiche technique détecteur de présence déporté et les recommandations pour l'éclairage dans le respect de la zone N2000.

De plus, une série d'inventaires naturalistes complémentaires sur la faune vertébrée et invertébrée et la flore débuté en avril est terminé. Le bureau en charge du dossier rédige actuellement le rapport qui sera intégré au PLU.

Dans l'hypothèse de la mise en évidence d'enjeux écologiques supplémentaires, une séquence Eviter/réduire/compenser sera proposée dans l'objectif d'effacer au maximum les atteintes sur la biodiversité et les fonctions biologiques de ce terrain.

Les mesures traductibles dans les pièces du PLU seront intégrées le cas échéant.

L'ensemble des modifications sera intégré au PLU avant approbation en conseil municipal.

Une note concernant les éléments modifiés suite à l'enquête sera annexée à la délibération approuvant le projet.

9/ Mémoire en réponse aux recommandations de l'ARS :

Suite aux remarques de l'ARS, confirmez vous que ses préconisations sur la gestion des eaux pluviales et la lutte anti-vectorielle (moustique tigre) et l'utilisation d'espèces allergisantes, seront intégrées dans l'OAP Salengro la Forge ?

Réponse :

La commune confirme que sa réponse aux remarques de l'ARS n'a pas évolué.

Les préconisations sur la gestion des eaux pluviales et la lutte anti-vectorielle et l'utilisation d'espèces allergisantes, seront intégrées dans l'OAP pour approbation.

A Mouriès

Signé et transmis le 22/07/2024

Le Maire



Alice ROGGIERO



