

**COMMUNE DE MOURIES**  
**Département des Bouches du Rhône**



**ENQUETE PUBLIQUE**  
**DU 3 JUIN 2024 AU 5 JUILLET 2024**  
**sur**  
**LA DECLARATION DE PROJET**  
**EMPORTANT**  
**MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME. PLU DE LA COMMUNE DE MOURIES.**  
**AMENAGEMENT DU SITE « SALENGRO -LA FORGE »**

**CONCLUSIONS MOTIVEES**  
**DU**  
**COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Bernard GUEDJ**

**29 juillet 2024**

La commune de Mouriès, a engagé formellement le 15 mai 2024 la procédure de « **Déclaration de projet, avec mise en compatibilité de son PLU**, », avec sa mise à l'enquête publique, concernant la modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Salengro-La Forge ».

La Déclaration de projet, avec mise en compatibilité du PLU de la commune, a pour but de définir les dispositions d'urbanisme compatibles avec le projet d'aménagement du site, élaboré par la société Villenova, et les projets de réalisation de deux opérations, la construction de logements et la création d'un Établissement d'accueil non médicalisé.

Cette procédure permettra à la commune, après l'enquête publique de se prononcer sur l'intérêt général de l'opération.

Elle n'autorise pas la réalisation des opérations. Ce sont le permis de lotir, le permis d'aménager, et les permis de construire que solliciteront Villenova et Adef, qui fixeront les détails des projets et les autoriseront. Les demandes de permis ne pourront être instruits qu'à la fin de la procédure en cours.

**L'enquête publique**, qui s'est déroulée du 3 juin au 5 juillet 2024, a été organisée conformément à la réglementation, et n'a été marquée par aucun incident de procédure.

L'information sur l'ouverture de l'enquête publique a été réalisée par les moyens d'annonces légales, et d'affichage réglementaires. La commune a complété ces moyens par un affichage sur les quartiers riverains du site, et des mentions sur ses sites internet et Facebook, ainsi que sur ses panneaux d'information lumineux.

**Le public a par conséquent été correctement informé de la tenue de l'enquête publique.**

Préalablement, la commune avait organisé **une Concertation préalable du 12 mars au 2 mai 2023**, sur la Déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU.

Cependant la fréquentation des permanences a été faible, seulement 3 visites, et le nombre d'observations enregistrées, est également bas.

**Ceci exposé, le commissaire enquêteur formule les Conclusions Motivées suivantes :**

**Un projet bien préparé, et équilibré :**

Le projet, objet de la Déclaration qui consiste à aménager le site Salengro-La Forge, de 1,8472 ha :Il prévoit,

✓ la réalisation d'une opération 38 logements, par Villenova, sur une parcelle de 11272 m<sup>2</sup> : rénovation de la Bastide existante et création de logements et d'un commerce, 3 petits bâtiments collectifs R+1, un petit programme de maisons individuelles groupées, et 5 lots à bâtir. Villenova a été désigné à la suite d'un appel à projet lancé par l'EPF.

✓ La création d'un Établissement d'accueil non médicalisé, de personnes présentant un handicap mental, par l'association Adef, spécialisée dans la gestion de ce type de résidences, désignée suite à l'appel à projet du Département des Bouches-du-Rhône.

L'OAP proposée, par rapport à l'OAP précédente inscrite au PLU de 2020, ne présente pas de modification substantielle aux orientations définies dans le PADD. Deux zones sont conservées, l'une «privée»( logements collectifs et individuels) l'autre «publique» (constructions répondant à

un besoin d'intérêt général, pouvant prendre la forme d'hébergement). **L'augmentation de la densité moyenne des constructions**, portée à 45 logements par hectare, au lieu de 40, soit 12,5 %, + 8 unités **reste modérée**.

Les autres modifications de l'OAP et des pièces du PLU, sont des adaptations permettant la réalisation du projet.

**Les observations du public ne formulent pas un rejet du projet, mais expriment certaines craintes**, Comme indiqué précédemment le nombre d'observations a été faible. Les observations émanent toutes de quatre familles de riverains, résidant dans le lotissement Les Jardins d'Éole, à la limite est du projet. Elles n'expriment pas un rejet global du projet, mais expriment des craintes pour leur intimité, les vis à vis, et les éventuelles intrusions physiques.

La commune a décidé de prendre des dispositions, dans le règlement modifié, prévoyant que des aménagements permettant de limiter les nuisances, visuelles principalement, seront mises en œuvre (haie paysagères à créer et/ou à renforcer). De plus, elle a décidé de supprimer la possibilité de faire une promenade piétonne, le long du gaudre.

D'autre part, les informations complémentaires apportées par l'Adef, sur le profil des résidents, l'encadrement et l'accompagnement 365 jours/an et 24h/24h, et le fait que la résidence sera clôturée, devraient rassurer les riverains sur d'éventuels risques d'intrusion.

**Le site «Salengro-La Forge»: un site à vocation urbaine,**

Le site Salengro-La Forge a été classé en zone UAa, dès 2020, dans le PLU de la commune, et des orientations d'aménagement définies dans une première OAP, pour des logements et un équipement public. La Déclaration de projet, a pour but la modification de cette OAP.

Le terrain avait été acquis dès 2013 par l'Établissement Public Foncier Paca, dans la perspective d'une utilisation future.

**Le site n'est pas sur des terres identifiées comme agricoles, et n'est pas en espace forestier.**

**Son aménagement ne présente pas d'incompatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale, Scot du Pays d'Arles et le PCAET, Plan Climat Air Énergie Territorial.**

**Il n'a pas d'impact sur le patrimoine et les paysages.** A cet égard, la rénovation de la Bastide existante, incluse dans le programme Villenova, pourrait être considérée comme une opération patrimoniale. La Bastide, certes non classée, est un bâtiment de caractère, qui fait partie, avec son mur d'enceinte et ses portails, du paysage urbain de l'avenue Roger Salengro, qu'il borde.

**La destination de ce site est donc clairement urbaine.** Par sa position, il a vocation à établir une transition entre le centre ancien dense, à l'est, et le tissu pavillonnaire, à l'ouest, par la réalisation de petits collectifs, et de maisons individuelles groupées, au nord du site.

**Des risques maîtrisés :Le principal risque identifié est le risque de ruissellement,**

Ce risque provient de la présence en limite est du gaudre Lambert, et du bassin versant au nord. Pour pallier ce risque, un bassin de rétention est prévu au sud, ainsi que des noues paysagères. Il est en outre prévu un relèvement des planchers à + 0,70 m du terrain naturel, et des stationnements non imperméabilisés (non bitumés) pour faciliter l'écoulement et le drainage.

**Ce risque paraît donc bien maîtrisé.**

**Le projet répond, pour la commune de Mouriès, à de forts enjeux :**

✓ **l'enjeu de la réussite de l'urbanisation** du secteur ouest de la commune, et de ce projet structurant.

✓ **L'enjeu de la production de logements nouveaux** : Le PLU de 2020, prévoyait environ 300 logements supplémentaires, soit 30 logements par an. Depuis, de 2020 à 2023, soit en 4 ans, seulement 70 logements ont été autorisés, et 87 logements mis en chantier. Cette production est inférieure à la prévision. Les opérations de « Salengro-La Forge », visent à combler ce retard. De plus, les 44 hébergements prévus dans la Résidence Adef, étant comptabilisés comme Logements Locatifs Sociaux, la commune pourra mieux répondre à ses obligations de réaliser du locatif social sur son territoire.

✓ **L'enjeu économique** : avec la création de la résidence Adef, 41 emplois permanents sont attendus. Des emplois indirects s'y ajouteront par recours aux services, en lien avec les besoins des résidents. Pour la commune de Mouriès qui compte 3400 habitants, dont seulement 400 habitants environ travaillent sur la commune, cet apport sera très significatif.

### **Le projet, porté dans la Déclaration de projet, est-il d'intérêt général?**

La procédure de Déclaration de projet, en application de l'article L-306 du code de l'urbanisme, prévoit que la commune peut, après enquête publique, se prononcer par une Déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une opération d'aménagement.

Le commissaire enquêteur constate que,

- le terrain a été porté par l'EPE, **établissement public**,
- la résidence non médicalisée a été autorisée par le Département des Bouches du Rhône, **collectivité publique**.
- Le projet permettra de réaliser des logements sociaux, et des logements en accession à la propriété de gamme moyenne, pour permettre à des populations modestes de se loger, dans un marché local tendu.
- Le projet sera en outre, générateur d'emplois.

**Le projet, est donc bien, à mon sens, un projet d'intérêt général.**

### **La commune a pris en compte certaines observations du public, et les avis des Personnes Publiques Associées, en modifiant certains éléments de sa Déclaration de projet :**

Pour tenir des observations des riverains, et des Personnes Publiques Associées, la commune a prévu des modifications mineures de ses documents d'urbanisme, notamment, la mention dans l'OAP que la haie de cannes existantes à l'Ouest sera maintenue et pourra être étoffée par des espèces persistantes, la suppression de la possibilité de faire une promenade piétonne le long du gaudre, l'intégration dans l'OAP des préconisations de l'ARS.

Ces modifications, ainsi que la correction des erreurs signalées par le commissaire enquêteur, devront être reportées dans la Déclaration de projet qui sera soumise au conseil municipal de la commune.

### **Des impacts environnementaux mineurs :**

Inutilisé depuis de nombreuses années, le site Salengro-Laforge a pu jouer un rôle de couloir écologique, en raison du canal et les haies et linéaires d'arbres présents sur la parcelle. Il a pu ainsi être peuplé d'espèces communes d'un jardin en friches.

Le dossier estime cependant que, globalement, « ce secteur ne semble pas abriter d'habitat ou d'espèce animale ou végétale de fort intérêt écologique et nécessitant d'entreprendre des mesures de réduction ou d'évitement. Concernant les insectes, aucune espèce dont les enjeux dépassent le niveau « très faible » n'a été notée. Les espèces d'oiseaux répertoriés ne sont pas en danger

localement.

**Mais, la commune n'a répondu que partiellement aux recommandations de la MRAe, Mission Régionale d'Autorité environnementale Paca, notamment sur les incidences Natura 2000,**

« Concernant les recommandations de la MRAe, la commune a répondu que les éléments contenus dans le dossier loi sur l'eau (portés à la connaissance du public lors de l'enquête), sur les incidences Natura 2000, **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 ».

**Le commissaire enquêteur constate que la commune n'indique pas clairement les éléments qui seront intégrés dans les différentes pièces du PLU. De plus il n'a pas pu prendre connaissance de la série d'inventaires naturalistes complémentaires sur la faune vertébrée et invertébrée et la flore, qui viennent d'être terminés.**

**Il est donc dans l'obligation d'exprimer dans ses Conclusions Motivées, une réserve à son Avis, sur ce sujet.**

**Ceci, exposé le commissaire enquêteur émet,  
sur la Déclaration de projet, avec Mise en compatibilité du PLU de la commune, concernant  
l'aménagement du site Salengro-La Forge,**

**un**

**AVIS FAVORABLE**

**sous la réserve suivante :**

**Réserve :**

**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, principalement intégrés dans le rapport de présentation.**

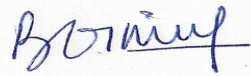
**L'OAP et/ou le règlement écrit seront modifiés pour intégrer notamment la fiche technique détecteur de présence déporté et les recommandations pour l'éclairage dans le respect de la zone N2000.**

**Le rapport sur les inventaires naturalistes complémentaires sur la faune vertébrée et invertébrée et la flore sera intégré au PLU.**

**Dans l'hypothèse de la mise en évidence d'enjeux écologiques supplémentaires, une séquence Éviter/Réduire/Compenser sera proposée dans l'objectif d'effacer au maximum les atteintes sur la biodiversité et les fonctions biologiques de ce terrain. Ces mesures seront intégrées le cas échéant dans les pièces du PLU .**

**L'ensemble des modifications sera intégré au PLU, et présenté en conseil municipal, qui estimera si les modifications précitées à la Déclaration de projet, avec Mise en compatibilité du PLU sont satisfaisantes et permettent de lever la présente réserve .**

**Bernard Guedj**



**Commissaire enquêteur**