

COMMUNE DE MOURIES
Département des Bouches du Rhône .13890



ENQUÊTE PUBLIQUE
DU 3 JUIN 2024 AU 5 JUILLET 2024
sur
LA DÉCLARATION DE PROJET
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME. PLU DE
LA COMMUNE DE MOURIES.
AMÉNAGEMENT DU SITE « SALENGRO -LA FORGE »

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Bernard GUEDJ

29 juillet 2024

PLAN DU RAPPORT

- I/ HISTORIQUE DU PROJET, ET OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :
- II/. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE:
- III.LE PROJET D'AMENAGEMENT DU SITE « SALENGRO-LA FORGE » :
 - III./1. LE PROJET PRESENTE DANS LA DECLARATION DE PROJET :
 - III./2. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC LA DECLARATION DE PROJET:
- IV. LES IMPACTS, LES RISQUES ET LES ENJEUX DU PROJET « SALENGRO LA FORGE » :
 - IV./1. LES IMPACTS :
 - IV./1.2 LES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX :
 - IV./1.3. LES IMPACTS SUR LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE:
 - IV./2.LES RISQUES:PRINCIPALEMENT LE RISQUE RUISSELLEMENT
 - IV./3. LES ENJEUX :
 - IV./3. 1. UN ENJEU LIE A L'URBANISATION DE LA COMMUNE :
 - IV./3. 2 . UN ENJEU ECONOMIQUE :
 - IV./3. 3 .UN ENJEU D'INTERET GENERAL :
- V. LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES :
 - V./1. L'AVIS DE LA MRAe :
 - V./2. LES AVIS DES AUTRES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES :
- VI. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET LES QUESTIONS COMPLÉMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :
LE MÉMOIRE EN RÉPONSE DE LA COMMUNE .

I/ HISTORIQUE DU PROJET, ET OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

I/.1. HISTORIQUE DU PROJET :

La commune de Mouriès se préoccupe, depuis de nombreuses années de la production de logements sur son territoire, et notamment de logements aidés.

Dès le 17 septembre 2012, dans cette perspective elle a signé avec l'Établissement Public Foncier PACA, une convention de partenariat. La mission de l'EPF PACA est de procéder à des acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et d'en faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur.

Cette convention a permis à l'EPF de procéder **le 20/11/2013** à l'acquisition du tènement foncier de « Salengro-La Forge », de 18 472 m². L'EPF réalise donc, depuis cette date le portage foncier, pour le compte de la commune.

Le 28/02/2020, la commune de Mouriès a approuvé son Plan Local d'Urbanisme- PLU, et a fixé dans ce document ses orientations d'aménagement

Concernant le secteur « Salengro-La Forge », elle a inclus ce tènement, dans une **Orientation d'Aménagement et de Programmation-OAP**, qui prévoyait notamment :

- ✓ L'accueil d'équipements publics, tels qu'une crèche et une maison de retraite, sur près des deux tiers du secteur, soit environ 1,2 hectares.

- ✓ L'accueil de logements de typologie diversifiée, de type habitat collectif et/ou habitat intermédiaire, sur environ un tiers de la surface du secteur (soit environ 6000 m²), mêlant location et accession afin de varier le parc de logements existant et d'encourager une mixité urbaine et sociale.

- ✓ Une densité moyenne de 40 logements à l'hectare, soit 22 logements envisagés (6000 m² x 40 = 24 L)

- ✓ Un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux, soit 5 logements.

- ✓ Pendant un temps, il a été envisagé d'accueillir comme équipement public un collège. Mais ce projet n'a pas pu se réaliser, l'Éducation Nationale ayant préféré agrandir le collège de Saint martin de Crau.

En 2021, le Département des Bouches du Rhône a lancé un appel à projet pour la création « d'établissements d'accueil non médicalisé ».

L'association Adef Résidences, a proposé à la commune de Mouriès d'implanter un établissement de ce type sur le site « Salengro-La Forge ».

Le 9/11/2021 le Département des Bouches-du-Rhône a autorisé l'Adef à réaliser sur le site un établissement d'accueil non médicalisé, pouvant accueillir des personnes adultes handicapées, avec tous types de déficience, pour un total de 44 places d'hébergement, + 8 places d'accueil de jour.

Le 21 septembre 2022, l'EPF PACA, a lancé un appel à candidature, pour la réalisation de logements sur le site « Salengro-La Forge », sur l'autre partie du terrain. **Le 3 février 2023**, le groupe VILLENova a été retenu pour la réalisation de 38 logements et un commerce.

I/.2. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET RÉSUMÉ DU PROJET :

Les projets de VILLENNOVA pour la réalisation de logements et de l'Adef pour la réalisation d'un établissement d'accueil non médicalisé, n'étant pas compatibles avec les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation-OAP « Salengro-La Forge », inscrite dans PLU de la commune approuvé en 2020, notamment concernant la programmation et la densité des constructions à l'hectare, **la commune de Mouriès, a donc souhaité modifier l'OAP « Salengro-La Forge » pour autoriser ces projets et mettre en compatibilité son PLU, avec les nouvelles dispositions.**

- Dans un premier temps, elle a engagé une Concertation préalable sur la Déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU. **La concertation s'est déroulée du 12 mars au 2 mai 2023.**
- Dans un deuxième temps, **elle a engagé formellement le 15 mai 2024 la procédure de « Déclaration de projet, avec Mise en compatibilité de son PLU, en vertu de l'article L-306 du code de l'urbanisme », avec mise à l'enquête publique, du 3 juin au 5 juillet 2024.**
-

La proposition de Déclaration de projet, présentée à l'enquête publique, est soumise à évaluation environnementale et à l'avis de la Mission d'autorité environnementale- MRAe Paca.

EN RÉSUMÉ :

Le projet présenté dans la Déclaration de projet, avec Mise en compatibilité du PLU, comprend :

- ✓ **Dans ses parties nord et ouest** (en vert), en bordure de l'avenue Roger Salengro: une opération de 38 logements, à réaliser par la société VILLENNOVA : 20 logements en 3 petits immeubles R+1 ,6 logements et 1 commerce, dans la bastide à réhabiliter, 7 maisons individuelles bâties ,5 terrains à bâtir ;

Cette opération est prévue sur une parcelle de 11 272 m² environ, parcelle qui inclut des parkings publics, et le bassin de rétention.

- ✓ **Dans sa partie sud**, sur une parcelle de 7 200 m² environ (en bleu clair), la réalisation par l'Adef, Association pour le développement des foyers, d'un établissement d'accueil non médicalisé. L'établissement prévoit 44 places d'hébergement, 38 places d'hébergement permanent (studios), 6 places d'accueil de jour, et 8 places d'accueil temporaire.

Au total le projet prévoit donc la création de 82 unités de logements, soit 44,4 logements à l'hectare > 40 logements à l'hectare dans l'OAP actuelle.



II/. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE:

II/.1. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

La commune de Mouriès a demandé au Tribunal Administratif de Marseille, de désigner un Commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique. conformément aux dispositions des articles R123.2 à R123.22 .

Le 17/04/2024, le Tribunal Administratif de Marseille a désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire, Monsieur Bernard GUEDJ, et en qualité de commissaire enquêteur suppléant, Monsieur Joël GUITARD (**Annexe 1**).

II/. 2 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

Le 15/05/2024, Madame Alice ROGGIERO, Maire de Mouriès a, par arrêté municipal, porté la mise en enquête publique de la Déclaration de projet, emportant la Mise en compatibilité du PLU (**Annexe 2**).Cet arrêté a fixé les modalités d'organisation de l'enquête publique.

II/.2.1. Dates de l'enquête publique :

La durée de l'enquête publique a été de 32 jours **du Lundi 3 juin 2024, à 8h30, au Vendredi 5 juillet 2024, à 17h00.**

II/ 2.2. Information du public :

L'information du public a été réalisée par les moyens suivants :

Annonces dans la presse :

E2400031/13 Commune de Mouriès. 13890.Enquête Publique du 3 juin au 5 juillet 2024
Déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU. Commissaire enquêteur. Bernard Guedj 5

Parution de l'avis d'enquête publique dans deux journaux locaux

- La Provence : le 16/05/2024 et le 06/06/2024 (**Annexes 3 & 4**)
- La Marseillaise : le 17/05/2024 et le 06/06/2024 (**Annexes 5 & 6**)

Affichage :

La mairie de Mouriès : a procédé à des affichages visibles depuis la voie publique sur **dix sites de la commune**. Le procès verbal d'affichage établi le 16/05/2024, figure en **Annexe 7**

- **Mairie**, sise 35 Avenue Pasteur-13890 MOURIES, affichage présent réglementairement apposé sur le panneau d'information municipal et à la porte du service urbanisme (photo n° 2 sur plan de repérage annexé)
- **Centre culturel**, sis 4 rue du Temple-13890 MOURIES, affichage présent réglementairement apposé sur le panneau d'information municipal. (photo n°1 sur plan de repérage annexé)
- **École élémentaire**, sise 57 Avenue Pasteur — pl. de Gaulle-13890 MOURIES, affichage présent réglementairement apposé. (photo N ° 3 sur plan de repérage annexé)
- **École maternelle**, sise Rue des Arènes— pl. F. Guillaume-13890 MOURIES, affichage présent réglementairement apposé. (photo N ° 4 sur plan de repérage annexé).
- **Sur le site du projet, sis 59 Avenue Roger Salengro-13890, MOURIES**, affichages présents réglementairement apposé :
 - sur les **portails de la maison Broche**. (Photo N °7 sur plan de repérage annexé)
 - **Entrée du lotissement les Jardins d'Eole**, sise Rond-Point Avenue Roger Salengro-13890 MOURIES , affichage présent réglementairement apposé. (Photo N°8 sur plan de repérage annexé)
 - **Entrée du lotissement les Calans**, sise Passage des Calans-13890 MOURIES , affichage présent réglementairement apposé. (Photo N ° 10 sur plan de repérage annexé.)
 - **Parking du supermarché SPAR , sis Avenue Roger Sa1engro-13890 MOURIES**, affichage présent réglementairement apposé (Photo N °9 sur plan de repérage annexé.)

Une information quant à l'avis d'enquête publique a également été intégrée aux panneaux d'information numériques de la commune de Mouriès sur les sites suivants :

- **Panneau numérique sis Rond-Point av. Pasteur — route de Salon.**
(Photo n°5 sur le pian de repérage annexé.j
- **Panneau numérique sis Rond-Point d'Europe Cours Paul Révoil**
(Photo N °6 sur le plan de repérage annexé.)

II/ 2.2. Mise à disposition du dossier d'enquête pour consultation :

✓ **Pour la version papier:**

Mairie de Mouriès - 35 Avenue Pasteur - 13890 Mouriès, aux jours et heures habituels d'ouverture, soit du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 (sauf jours fériés, jours exceptionnels de fermetures).

✓ **Pour la version numérique:**

Sur le site internet de la commune à l'adresse suivante <https://www.mouries.fr/mon-quotidien/urbanisme/ep-laforge/>

Sur un poste informatique mis à disposition du public, en mairie, Mairie de Mouriès - 35 Avenue Pasteur - 13890 Mouriès, aux jours et heures habituels d'ouverture, soit du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 (sauf jours fériés, jours exceptionnels de fermetures).

Le site internet dédié de l'enquête a été consulté 99 fois, par 63 personnes. La page qui faisait mention de l'enquête sur le site Facebook de la mairie, a été consultée 8 fois.

Composition du dossier d'enquête :

Le dossier d'enquête publique est composé de pièces réglementairement obligatoires, et de pièces et documents rajoutés par la commune, pour permettre une bonne compréhension du projet, par le public. Le dossier présenté totalise environ 600 pages.

Le détail des pièces du dossier, figure en **Annexe 8**. Les pièces principales du dossier, qui décrivent le projet et détaille les modifications à apporter au PLU, sont :

- La Pièce A : La Notice introductive, ou Résumé non technique
- La Pièce C 1 : La Déclaration de projet, qui présente les opérations VILLENova et Adef, avec ses annexes graphiques (projets de plan masse et de façades).
- La Pièce C 2 : Mise en compatibilité du PLU, qui présente les modifications à apporter aux documents au Plan d'Urbanisme : rapport de présentation, PADD - Projet d'Aménagement et de Développement Durable, OAP – Orientation d'Aménagement et de Programmation « Salengro-La Forge », et Règlement.

II/.2.3. Recueil des observations du public :

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pouvait consigner ses observations, propositions et contre propositions du Lundi 3 juin 2024 au Vendredi 5 juillet 2024 inclus.

- **Sur le registre d'enquête publique**, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, tenu à disposition du public en mairie, Mairie de Mouriès - 35 Avenue Pasteur - 13890 Mouriès, aux mêmes jours et horaires précités.

- **Par courrier électronique**, en les envoyant à l'adresse sécurisée suivante service.urbanisme@mairie-mouries.fr

Les observations reçues par courrier électronique, ont été publiées sur le site dédié à l'enquête publique et également annexées au registre d'enquête publique.

- Par voie postale, en les adressant au commissaire enquêteur au siège de l'enquête : en mairie, Monsieur Bernard Guedj, commissaire enquêteur — Mairie de Mouriès - 35 Avenue Pasteur - 13890 Mouriès. Elles seront également annexées au registre d'enquête.

II/.2.4. Permanences du commissaire enquêteur :

E2400031/13 Commune de Mouriès. 13890. Enquête Publique du 3 juin au 5 juillet 2024 Déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU. Commissaire enquêteur. Bernard Guedj 7
--

Monsieur Bernard GUEDJ, commissaire enquêteur, s'est tenu à la disposition du public en mairie de Mouriès, pour recevoir les observations écrites ou orales aux jours et heures suivants :

- Lundi 3 juin 2024, de 9h à 12h
- Jeudi 13 juin 2024, de 14h à 17h
- Jeudi 20 juin 2024, de 9h à 12h
- Vendredi 28 juin 2024, de 9h à 12h
- Vendredi 5 juillet 2024, de 14h à 17h

La participation aux permanences a été faible. Seulement 3 personnes, représentant 6 personnes, se sont présentées, pendant les permanences.

II./2.5. Visite du site du projet :

Le commissaire enquêteur a visité le site du projet, et ses abords immédiats le 21 mai 2024 , avec M. Jean Pierre Fricker, Adjoint au Maire, chargé de l'environnement et des projets structurants, et de M. Romain Pappalardo, responsable du Service Urbanisme de la mairie.

II./2.6 Contacts pris par le commissaire enquêteur :

Dans le cadre de sa mission, le commissaire enquêteur, a pris les contacts suivants :

- ◆ Rencontre avec Madame le Maire, Mme Alice ROGGIERO, le 21 mai 2024
- ◆ Participation à une réunion sur le projet Villenova, le 28 mai 2024
- ◆ Contact téléphonique avec l'Établissement Public Foncier Paca
- ◆ Contact téléphonique avec l'Adef

II./2.7 Procès verbal de synthèse :

Le commissaire enquêteur a rencontré, le **11 juillet 2024**, les représentants de la commune de Mouriès, pour leur remettre le « Procès verbal de synthèse » (**Annexe 9**) , dans les 8 jours de la clôture de l'enquête publique intervenue le 5 juillet 2024. Ce document, prévu par la réglementation, comporte une analyse des observations du public et les questions complémentaires adressées par le commissaire enquêteur à la commune.

La commune a adressé au commissaire enquêteur son « Mémoire en réponse » (**Annexe 10**) au procès verbal de synthèse, le **22 juillet 2024**, soit dans les 15 jours de la tenue de la réunion du 11//07/2024. (**Annexe 10**)

L'enquête a été organisée selon les dispositions du code de l'environnement : arrêté municipal du 15/05/2024 engageant l'enquête, information du public par 4 annonces légales dans la Provence et La Marseillaise, affichages, par l'affichage sur le site et en mairie. La commune a complété cet affichage, en plusieurs points du territoire, notamment à l'entrée des lotissements riverains du projet, par une information sur le site de la commune, sur son site Facebook, et sur les panneaux lumineux.

Le public a donc été correctement informé de la tenue de l'enquête publique. Le dossier d'enquête a été mis à disposition du public, en mairie et sur le site internet.

L'enquête publique, qui a duré 32 jours, s'est déroulée sans incident.

Le service urbanisme de la commune, a fait preuve d'une grande disponibilité, d'une totale transparence, et de réactivité pour répondre à toutes les questions complémentaires, que le commissaire enquêteur, a exprimées, avant l'ouverture, et pendant l'enquête publique. Cela devait être souligné.

II./2.8 Rapport du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur a remis son Rapport et ses Conclusions Motivées avec son Avis, le 29 juillet 2024 , soit dans le mois qui a suivi la clôture de l'enquête publique.

III. LE PROJET D'AMENAGEMENT DU SITE « SALENGRO-LA FORGE » :

III./1. LA DECLARATION DE PROJET:LE PROJET PRÉSENTÉ.

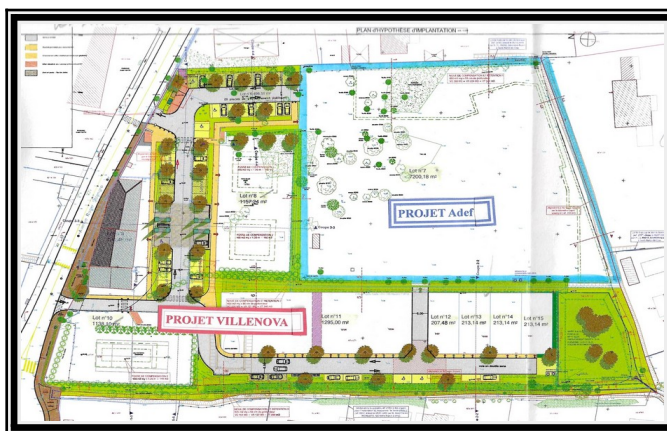
1. Dans un premier temps, le projet prévoit, la division en lots du tènement, dans le cadre d'une procédure de lotissement, et l'aménagement du site, dans le cadre d'un permis d'aménager:

Préalablement à la réalisation des constructions, l'Aménageur VILLENOVA, réalisera les voiries, et réseaux divers – VRD (adduction d'eau, électricité, assainissement, bassin de rétention,..).

Comme le montre le plan ci dessous, il est prévu que le terrain, de 1,8472 ha, soit divisé en 15 lots, le lot n°7, étant destiné au projet de l'Adef, les autres lots devant accueillir les opérations de logements de VILLENOVA.

Dans le projet, il est prévu de créer 96 places de stationnement, comprenant 20 places amenées à être rétrocédées gratuitement à la commune (en limite est du terrain).

Un permis d'aménager, et un permis de lotir devront être délivrés par la commune.



2. Dans un deuxième temps, les opérateurs, Villenova et Adef réaliseront leurs projets respectifs.

Villanova et Adef devront demander un permis de construire, à délivrer par la commune.

A l'issue de l'enquête publique, la Déclaration de projet sera soumise à l'approbation du conseil municipal de Mouriès.

La Déclaration de projet, et la Mise en compatibilité du PLU de la commune, doivent constituer un cadre de dispositions d'aménagement et d'urbanisme, compatibles avec les projets envisagés.

Ce sont le permis de lotir, le permis d'aménager (Villanova) et les permis de construire de Villanova et Adef, qui fixeront les détails des projets et les autoriseront définitivement. Les demandes de permis ne pourront être déposés et instruits qu'à la fin de la procédure en cours.

III./1.1. LE PROJET DE LOGEMENTS DE VILLENNOVA :

Rappel: Le projet du Promoteur Aménageur, Villanova a été retenu le 3 février 2023, à la suite d'un appel à candidature lancé par l'Établissement Public Foncier Paca, propriétaire du site.

La programmation prévisionnelle est la suivante : rénovation de la Bastide existante et création de 38 logements et d'un commerce, 3 petits bâtiments collectifs R+1, un petit programme de maisons individuelles groupées, et de lots à bâtir.

Répartition des logements :

- Bastide : 6 logements, 2 T2 et 4 T3
- Collectifs : 20 logements, 8 T2 et 5 T3
- Maisons individuelles : 7 T3
- Terrains à bâtir : 5

Les logements et terrains seront proposés en accession à la propriété, et comme le souligne le dossier, «le projet développé doit être capable de répondre à tous les besoins et proposer des solutions à tous les profils ».

Les volumes visent à proposer une intégration dans le contexte urbain proche, et à privilégier une expression architecturale méditerranéenne.

(pour information sur les réalisations de Villanova, voir leur compte facebook,

<https://www.facebook.com/villanova.fr/>)

Plan de masse



Façades d'un bâtiment collectif et de la Bastide à rénover



Le projet prévoit la création de 96 places de stationnements, dont 20 seront publiques.

Le projet se développera sur une parcelle de 11 272 m², le total des espaces consacrés à la gestion des eaux pluviales, représentant 2 585 m², dont le bassin de rétention de 740 m², et les noues paysagères, 663 m².

Les espaces de gestion des eaux pluviales, les stationnements, les cheminements, et les plantations, conduisent à un plan d'ensemble plutôt aéré. Tous les bâtiments seront en R+1. Le règlement du PLU modifié, prévoit que « des aménagements permettant de limiter les nuisances, visuelles principalement, devront être mise en œuvre (haie paysagères à créer et/ou à renforcer ».

La livraison est prévue au 1er semestre 2027.

III./1.2.LE PROJET DE CREATION D'UN ETABLISSEMENT D'ACCUEIL NON MEDICALISE DE L'ADEF:

Rappel : Le projet de réalisation par l'Adef, sur le site « Salengro-La Forge » d'un établissement d'accueil non médicalisé, pouvant accueillir des personnes adultes handicapées, avec tous types de déficience, a reçu un agrément du Département des Bouches-du-Rhône le 9/11/2021.

Le programme prévisionnel de l'Adef :

Sur le lot de 7200 m², le projet prévoit la réalisation d'une résidence, entièrement clôturée, pouvant offrir **38 logements** d'hébergement permanent, et **6 logements** d'hébergement temporaire. En outre la résidence disposera d'un accueil de jour pour 8 personnes.

Les **44 logements** seront répartis en quatre unités de vie, au rez de chaussée et à l'étage. La surface de chaque logement individuel sera de 20 m² environ.

La résidence disposera d'une zone technique (cuisine, lingerie, chaufferie, atelier de maintenance,...), d'un pôle santé et bien être (infirmerie, salle kinésithérapeute, art thérapie, ...) d'une salle à manger, et de locaux du personnel d'encadrement.

L'ensemble à construire est conçu pour s'intégrer dans le projet global d'aménagement, et en harmonie avec le projet de logements de Villanova (façades, toitures, coloris).

Le petit bosquet, composé d'arbres de haute tige, situé en limite est de la parcelle Adef, sera conservé, et le règlement modifié prévoit qu' une analyse phytosanitaire des arbres sera réalisée pour conserver les arbres en bonne santé et remplacer ceux nécessitant un abattage.

Les 44 hébergements à créer, sont considérés comme des Logements Locatifs Sociaux – LLS, et sont donc pris en compte dans les quotas prévus en zone UAa du PLU, et pour le pourcentage minimum de LLS à réaliser pour la commune.

Il est précisé que la résidence accueillera des personnes en situation de handicap mental, adultes, ces personnes disposant d'une autonomie suffisante pour des activités adaptées, sans pouvoir vivre seules. Les résidents seront encadrés par une équipe pluridisciplinaire de professionnels socio-éducatifs et thérapeutiques, 24h/24, 7 jours /7 et 365 jours/365. Selon l'Adef, la résidence est conçue comme un « lieu de vie ».

L'Association Adef, a 29 années d'activité et gère 62 établissements, dont 39 Ehpad, et 15 établissements dans le champ du handicap, dont la Maison du parc aux cyprès, à Villelaure. Vaucluse.

cf. Site : <https://adef-residences.com/etablissement/residence-handicap/la-maison-du-parc-au-cypres/>

Façades ouest de la Résidence Adef.



Plan de masse de la Résidence Adef, et plan des logements.

La date prévisionnelle de livraison de la résidence Adef est le 1er semestre 2027.

Le programme prévisionnel comprend donc au total 82 logements, 38 logements pour le programme Villenova, et 44 logements pour le programme Adef.

III./2. LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LA DÉCLARATION DE PROJET:

Rappel: le PLU en vigueur, approuvé en 2020, prévoyait pour le site « Salengro-La Forge » inclus dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation-OAP du même nom, l'accueil d'équipements publics, tels qu'une crèche et une maison de retraite, sur environ 1,2 hectares, et l'accueil de logements de type habitat collectif et/ou habitat intermédiaire en location et accession sur environ 0,6 ha, avec une densité moyenne de 40 logements à l'hectare, soit 22 logements envisagés, et un minimum 20 % de logements locatifs sociaux, soit 5 LLS.

Les projets de Villenova et de l'Adef ne sont pas compatibles avec les dispositions actuelles du PLU. Une mise en compatibilité du PLU avec ces projets est donc nécessaire.

Les modifications du PLU prévues, concernant les secteur « Salengro-La Forge », sont détaillées dans la pièce C1 du dossier d'enquête publique(**surlignage en jaune des parties du PLU modifiées, dans le dossier**).

Elles concernent principalement :

- **la définition de deux zones** : l'une destinée à l'édification des logements collectifs et individuels, dont des terrains à bâtir, l'autre destinée à « accueillir des constructions répondant à un besoin d'intérêt général, pouvant prendre la forme d'hébergement »
- **la densité moyenne des constructions** : portée à 45 logements par hectare, au lieu de 40. **La production de 82 logements est attendue**, dont a minima 44 Logements Locatifs sociaux. **Les 82 unités de logement prévues représentent une densité de 44,4 logements à l'hectare, inférieure à 45.**
- **les dispositions relatives au stationnement** : 1 place de stationnement par hébergement, et 2 places de stationnement par logement. Une partie des stationnements, avec un minimum de 20 emplacements sera publique.
- **La desserte du secteur**, avec une entrée et une sortie distinctes.
- **L'autorisation, dans le secteur UAa, des Établissements Recevant du Public, ERP** sur les bâtiments existants au moment de l'approbation de la procédure de Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, sans surélévation de plancher existant au dessus de la côte des Plus Hautes Eaux - PHE, sous réserve de la création d'une zone refuge au dessus de la PHE, et la réalisation d'un plan de gestion de crise adapté.
- **La réalisation d'aménagements permettant de limiter les nuisances, visuelles principalement** (haies paysagères à créer ou renforcer, pour tenir compte de la situation du site en bordure de l'avenue Roger Salengro, et du tissu pavillonnaire environnant.

Ces modifications seront reportées dans les pièces du PLU :

- le PADD, Plan d'Aménagement et de Développement Durable,
- l'OAP – Orientation d'Aménagement et de Programmation « Salengro La Forge »,
- le Règlement écrit.

IV. LES IMPACTS, LES RISQUES ET LES ENJEUX DU PROJET « SALENGRO LA FORGE » :

La Déclaration de projet, avec Mise en compatibilité du PLU, de impose également la réalisation d'une Évaluation environnementale.

Ce document, en pièce C1 du dossier d'enquête publique, expose notamment **les incidences notables probables sur l'environnement, et notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages, l'évaluation des incidences Natura 2000.**

La procédure prévoit également la saisine, pour avis de la MRAe, Mission Régionale d'Autorité Environnementale PACA. Cet avis, délivré le 2 novembre 2023, figure en pièce E du dossier.

IV./1. LES IMPACTS :

IV./1.2 LES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX :

Les impacts possibles du projet sont principalement les impacts environnementaux, préservation de la biodiversité et de milieux naturels, incluant les incidences Natura 2000, et autres zones de protection, ainsi que la préservation des paysages et du patrimoine.

Il convient de rappeler qu **le site est, depuis le PLU de 2020, classé en zone UAa, c'est à dire, en zone urbaine.**

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

Le dossier précise qu'il est cependant localisé sur des parcelles AOP Huile d(olive de la Vallée des Baux (cf la demande de clarification du commissaire enquêteur).

Ce site est resté inutilisé depuis de nombreuses années, aussi joue -t-il un rôle de couloir écologique, en raison du canal et les haies et linéaires d'arbres présents sur la parcelle .Cette petite zone nodale (moins de 2 ha) encore assez intègre, fonctionne aujourd'hui comme un grand jardin en friches de centre-ville et qui assure ainsi un rôle de zone refuge et zone de transit relictuel. Pour les riverains elle constitue un « poumon » de verdure et de tranquillité, en attendant son urbanisation future.

D'un point de vue environnemental,, la zone étudiée est relativement isolée des secteurs agricoles et, plus encore, des espaces naturels/semi-naturels, dont les plus proches sont localisés à environ 1km au nord en direction du massif.

Elle est notamment située ,comme le souligne la MRAe :

- à l'intérieur du périmètre du parc naturel régional (PNR) des Alpilles, comme l'ensemble de la commune de Mouriès ;
- à environ 300 m du site **Natura 2000** FR9312013 « Les Alpilles », comme tout les quartiers nord de la commune (Directive oiseaux) ;
- à environ 500 m de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) terrestre de type II n°930012400 « Chaîne des Alpilles » ;
- à environ 600 m du périmètre de la réserve de biosphère n°FR6500003 « Camargue (delta du Rhône) » et du site Natura 2000 FR9301596 « Marais de la Vallée des Baux et marais d'Arles » (Directive habitats) ;
- à l'intérieur du domaine vital « Les Alpilles » de l'Aigle de Bonelli, défini dans le cadre du plan national d'actions (PNA) en faveur de cette espèce menacée et protégée, en zone d'hivernage concernant le Milan royal, et en zone de présence probable concernant le Léopard ocellé.

Certains micro-habitats peuvent ensuite permettre le gîte (empilement de blocs pour l'herpétofaune, cavités dans de vieux arbres / arbres morts pour l'avifaune, les mammifères et l'entomofaune).Les boisements de Peupliers blancs, constituent à cette échelle un enjeu écologique potentiel notable, en jouant un rôle d'abris et de transit pour de nombreuses espèces aviaires et de mammifères.

La MRAe relève que deux journées de prospections de terrain, réalisées en mai 2023, ont permis de mettre en avant la présence du **Loriot d'Europe**, espèce d'oiseau protégée, nicheur

probable au sud-ouest du site. L'utilisation du site comme zone de chasse et de transit pour les espèces locales de chiroptères est également évoquée.

Le dossier estime 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.

Concernant la faune vertébrée, le site présente quelques bonnes dispositions pour l'herpétofaune locale, avec plusieurs espèces jugées d'abord favorables, telles que l'Orvet de Vérone, les Seps strié, le Lézard des murailles, ou encore la Couleuvre de Montpellier.

Concernant enfin les mammifères, peu de potentiel résulte de la configuration actuelle, mises à part les espèces commensales qui peuvent alors peupler les jardins et friches urbaines, comme le Hérisson et certains Mustélinés.

Concernant d'autres potentialités écologiques, le compartiment des oiseaux toutes les espèces observées ou entendues font partie de l'avifaune des jardins et friches urbaines, (Fouine, Loir...) mais ces espèces ne sont pas en danger localement.

Concernant la préservation des continuités écologiques (trames vertes, bleues et noires) La MRAe relève également que le cours d'eau, les canaux, les ripisylves, haies et bosquets présents en bordure ou à l'intérieur du site constituent toutefois des éléments de continuité écologique à l'échelle locale. Les principes d'aménagement de l'OAP prévoient la préservation et le confortement de la ripisylve présente en partie ouest du site, ainsi que des haies paysagères identifiées comme tels dans le dossier et dont l'OAP garantit la préservation.

A ce stade, le dossier fait le constat d'un certain nombre d'impacts écologiques et environnementaux, qui ont donné lieu à des recommandations de la MRAe. Ces recommandations, et les réponses de la commune sont détaillées dans le chapitre V.

Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territorial, Scot du Pays d'Arles et le PCAET, Plan Climat Air Énergie Territorial. Le dossier ne relève pas d'incompatibilité avec ces deux documents.

IV./1.3. LES IMPACTS SUR LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE:

Concernant l'impact sur les Paysages, par son positionnement, le site retenu de "Salengro-La Forge" est peu visible depuis les espaces lointains tout comme l'ensemble des parties urbanisées de Mouriès.

En effet, la topographie et la végétation présente font que le site n'est pas perceptible depuis les espaces lointains, et très peu visible même depuis son environnement proche.

Cependant, pour tenir compte de la situation du site en bordure de l'avenue Roger Salengro, et du tissu pavillonnaire environnant, la mise en compatibilité du PLU prévoit, dans la nouvelle OAP « Salengro-La Forge » **la réalisation d'aménagements permettant de limiter les nuisances, visuelles principalement** (haies paysagères à créer ou renforcer).

Le site comporte un patrimoine arboré important, que le projet propose de maintenir au maximum. Ainsi, les arbres protégés au titre des Espaces Boisés Classés et les haies paysagères et ripisylve protégés au titre des éléments remarquables du patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme seront maintenus. De plus, l'espace public situé le long de l'avenue Roger Salengro sera généreusement planté, avec la plantation d'environ 1 arbre pour 100 m².

Concernant le Patrimoine, le secteur est situé dans le périmètre de 500m de la Servitude d'Utilité Publique (SUP) AC1 – monument inscrit du Mas de Brau.

Aucune vue sur ce bâtiment n'est possible depuis la zone du projet, et depuis le Mas de Brau sur le secteur « Salengro-La Forge ».

IV./1.2. LES RISQUES:PRINCIPALEMENT, LE RISQUE RUISSELLEMENT

Le site "Salengro-La Forge" concerné par les risques suivants :

- ✓Retrait-gonflement des argiles zone faiblement à moyennement exposée (B2) ;
- ✓Zone de sismicité 3 modéré ;
- ✓Zone à potentiel faible de radon ;

Pour ces risques, les règles transcrites dans le PLU doivent être respectées.

✓**Le risque inondation** (classé en zone B1 CU – aléa faible à modéré)

✓ **le risque ruissellement,est le risque le plus important.**

Compte tenu de la topographie du terrain, avec la présence d'un cours d'eau, le Gaudre Lambert, et de petits canaux d'écoulement (noues), l'aménagement de la zone devra respecter des règles particulières.

Dans ce but, les projets Villenova et Adef, devront respecter les règles déjà transcrites dans le PLU, et les règles découlant de la mise en compatibilité :

- Respecter une cote d'implantation des planchers habitables à PHE +20cm soit environ +70 cm du terrain naturel ;
- Éviter toute infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
- Le bassin de rétention devra être prévu au sud-ouest de la parcelle et devra comporter les caractéristiques suivantes :
 - Le volume de stockage doit être de 725 m³.
 - La profondeur maximale du bassin sera de 1m car une nappe est présente à 1,7m
 - Le bassin sera connecté au réseau pluvial du quartier et aux gaudres (canaux) existants.

Pour favoriser la transparence hydraulique, les constructions devront :

- Observer un recul d'au moins 4 m par rapport au franc bord des cours d'eau et des canaux bordant le site ;

- Mettre en place des clôtures et murets assurant une transparence hydraulique comme définie par le PLU ;
- Être implantées de manière à permettre l'écoulement naturel.
- Éviter tout obstacle ou de remblai.

De plus le projet prévoit la conservation et l'entretien des noues existantes en noues paysagères, et la réalisation de parkings non imperméabilisés (non bitumés) pour faciliter l'écoulement et le drainage.

Le risque de ruissellement des eaux sur le site paraît bien étudié. Les mesures prévues, remontée des planchers, noues, et bassin de rétention, notamment devraient permettre de maîtriser ce risque.

IV./3. LES ENJEUX :

Selon la commune de Mouriès le projet entend répondre à trois enjeux :

IV./3. 1. UN ENJEU LIÉ A L'URBANISATION DE LA COMMUNE :

➤ **Une transition entre le centre ancien et le tissu pavillonnaire,**

Le terrain « Salengro-la Forge a été acquis dès fin 2013, par l'Établissement Public Foncier Paca, pour constituer une réserve foncière pour un futur aménagement par la commune de Mouriès.

Ce secteur représentait une opportunité foncière stratégique pour répondre aux besoins en logements et en équipements des habitants, à proximité immédiate du cœur de village (à environ 150 mètres). Aussi, dans le PLU de 2020, il a été classé en zone UAa, zone urbaine, avec une perspective de constructions de logements et de réalisation d'un équipement public.

Directement accessible depuis l'avenue Roger Salengro, avenue principale du village, il se situe à l'interface entre le centre ancien, avec une densité de 40 à 50 logements à l'hectare, et d'un tissu urbain à dominante pavillonnaire de faible densité, moins de 10 logements/ha en moyenne.

Le projet présenté vise donc à établir **une transition entre le centre ancien et le tissu pavillonnaire**, avec la rénovation de la bastide, la réalisation de petits collectifs R+1 et de maisons individuelles groupées, d'une part, et d'autre part la réalisation d'un Établissement d'accueil non médicalisé.

➤ **Un rattrapage, dans la production de logements,**

La Déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU, doivent permettre de produire au total 82 logements, dans les deux ou trois prochaines années.

Dans le PLU, Le PADD, Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la commune, prévoit de favoriser un regain démographique, avec une croissance modérée de 0,95% par an, soit 480 habitants supplémentaires à l'horizon 2030. Cela représente environ 300 logements supplémentaires, soit 30 logements par an.

Depuis l'approbation du PLU, sur la période courant de début 2020 à fin 2022, 61 logements ont été autorisés, la production réelle (chantiers ouverts) de 79 logements soit en moyenne 26 logements / an. En 2023, 9 autorisations de construire ont été accordées, et 9 mises en chantier enregistrées.

Cette production est inférieure à la prévision de produire 90 logements en 3 ans. 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.

IV./3. 2 . UN ENJEU ECONOMIQUE:

Le projet de logements sociaux sous forme de résidence médico-sociale telle que présentée par Adef Résidences sera source d'emplois sur la commune.

Entre l'équipe de direction et le pôle administratif (2,7 ETP (équivalent temps plein)), l'équipe de services généraux (7,3 ETP) , l'équipe socio-éducative (27,8 ETP), l'équipe d'animation et de vie sociale (1,8 ETP) : animateur, éducateur sportif, conseiller en économie sociale, et l'équipe thérapeutique (1,6 ETP) , ce sont **41 emplois permanents qui pourraient être créés sur la commune.**

Des emplois indirects s'y ajouteront par recours aux services , en lien avec les besoins des résidents : Médecins généralistes, infirmiers en libéral, pharmacie, podologue, orthophoniste, kinésithérapeute, taxis VSL, laboratoire d'analyse, ostéopathe, Coiffure, soins esthétiques, etc...

Le projet de construction de logements de Villenova pourra également être source d'emplois pour les entreprises de la région, pendant la période de chantier, et pour les entreprises locales pour l'entretien, après la réalisation.

L'enjeu économique du projet est donc présenté par la commune comme un enjeu important.

IV./3. 3 .UN ENJEU D'INTÉRÊT GÉNÉRAL :

Pour la commune,

- ◆ **la réponse adaptée aux besoins en logements** par la diversité de l'offre contenue dans le projet en termes de budget et de typologie de logements, ce qui permettra de fixer la population souhaitant rester sur la commune. ,
- ◆ **la création de places de stationnement public,**
- ◆ **la réponse aux besoins sociaux,** par la réalisation d'un établissement d'accueil en conformité avec le schéma départemental en faveur des personnes handicapées des Bouches-du-Rhône
- ◆ **la création d'emplois directs et indirects,**

concourent manifestement à l'intérêt général du projet .

V. LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES :

V./1. L'AVIS DE LA MRAe :

L'avis de la MRAE, délivré le 2 novembre 2023, porte principalement sur les impacts sur l'environnement, les paysages et le patrimoine, ainsi que sur les risques, notamment le risque de ruissellement.

La MRAe a formulé 4 recommandations, qui demandent de compléter le dossier sur certains points :

1/ La MRAe recommande de compléter le volet naturaliste du dossier par une analyse spatialisée des enjeux écologiques présents sur site, afin de déterminer dans quelle mesure les espaces d'intérêt écologique sont susceptibles d'être impactés par la réalisation du projet envisagé et, sur cette base, d'affiner la réflexion relative aux mesures et dispositions à intégrer au PLU afin de tenir compte des enjeux relevés.

2/ La MRAe recommande de compléter le volet naturaliste du dossier, en y incluant une analyse des fonctionnalités écologiques assurées par les cours d'eau, canaux, ripisylves, haies et alignements d'arbres, afin de permettre une appréhension plus fine des enjeux liés à la préservation des continuités écologiques incluant également la trame noire et, le cas échéant, de définir dans le cadre du PLU, des dispositions adaptées aux enjeux relevés.

3/ La MRAe recommande de compléter le dossier présenté en y adjoignant l'étude des incidences Natura 2000 réalisée dans le cadre du dossier « Loi sur l'eau », dont il est attendu qu'elle lève les imprécisions résultant de la faiblesse du volet naturaliste du rapport de présentation, et formule une conclusion argumentée.

4/ La MRAe recommande de prendre en compte la directive paysagère Alpilles dans le cadre des dispositions et principes définis par le PLU concernant l'aménagement du site Salengro – La Forge.

La commune de Mouriès a répondu à ces recommandations, dans un mémoire, qui a été joint au dossier d'enquête. Le mémoire en réponse provisoire, est reproduit en **Annexe 12**. Ses termes ont été confirmés par la commune après la réunion de synthèse avec le commissaire enquêteur.

V./2. LES AVIS DES AUTRES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES :

Les avis des Personnes Publiques Associées ont été exprimés, pour la plupart, lors de la réunion d'examen conjoint du 7 novembre 2023 (pièce E).

➔ Le SDIS 13, Service Départemental d'Incendie et de Secours :

Le SDIS s'interroge sur les dimensionnements des voies, les poteaux incendies les aires de retournements.

Réponse (Commune de Mouriès) : Ces éléments seront intégrés au niveau du Permis d'Aménager.

→ La CCI d'Arles : soutient le projet

→ la DDTM, direction des Territoires et de la Mer :

Soutient la volonté d'augmenter la densité de logements sur ce tènement. 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.

La DDTM 13 indique 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.

→ Le CAUE 13):

Il 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, et de réfléchir au maximum à la plantation d'arbres à haute tige pour apporter le plus d'ombre possible sur ces espaces

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

→ La CCVBA, Communauté de Communes Vallée des Baux Alpilles:

La CCVBA s'interroge sur les voies publiques, la gestion des réseaux, l'interdiction des compteurs verts, les bacs à graisses pour la restauration, commerces, etc..., le débit de fuite du Lambert,

le traitement des eaux pour les maisons individuelles et lots à bâtir,

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. 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 ;

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).

→ **La 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.

→ **L'ARS PACA dans son avis rendu par mail du 2 août 2023 fait les remarques suivantes :**

Gestion des eaux pluviales / Lutte anti-vectorielle contre le moustique-tigre :

Compte tenu de l'implantation du moustique *Aedes Albopictus*, ou moustique tigre, dans le département depuis 2010, la présence d'eau stagnante constitue un risque de développement de ce moustique. Dans ce contexte, des précautions particulières sont à observer, en particulier concernant la gestion des eaux pluviales.

D'une manière générale, la nature des matériaux utilisés doit limiter la stagnation et rendre l'entretien possible. Les équipements installés ne doivent pas s'opposer à l'écoulement de l'eau. Les temps de vidange des ouvrages de stockage doivent être inférieurs à 72h.

Ces préconisations sont valables pour la conception et l'exploitation des aménagements (notamment les toitures et les ouvrages de collecte et de gestion des eaux pluviales) mais également en phase de chantier.

Espèces végétales allergisantes :

Outre les espèces exotiques envahissantes, il convient également d'éviter les espèces allergisantes.

Le projet doit suivre les recommandations de l'ANSES (Agence Nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail), et les conclusions de son rapport sur l'« État des connaissances sur l'impact sanitaire lié à l'exposition de la population générale aux pollens présents dans l'air ambiant », ainsi que celles du Réseau National de Surveillance Aérobiologique, pour éviter l'implantation d'espèces végétales fortement allergisantes (telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne) et ainsi limiter l'exposition des populations sensibles à certains pollens.

Réponse de la commune :

L'OAP sera complétée afin de prendre en compte ces remarques et intégrer les préconisations sur la gestion des eaux pluviales et la lutte anti-vectorielle contre le moustique tigre et l'utilisation d'espèces allergisantes.

→ **L'INAO, Institut National de l'Origine et de la Qualité, indique que suite à l'analyse des documents transmis, elle n'a aucune observation particulière à soumettre.**

→ **La DRAC, Direction Régionale des Affaires Culturelles,**

a prescrit le 21 décembre 2023 la réalisation d'un **diagnostic archéologique**, sur une partie du site « Salengro-La Forge », parcelles n°21p-22p, sur une superficie de 7000 m².

Les résultats de ce diagnostic, en cours, ne sont pas encore connus. Ils **seront opposables aux demandes de permis d'aménager et aux demandes de permis de construire futures**, mais n'impactent pas la procédure de déclaration de projet en cours.

VI. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC, ET LES QUESTIONS COMPLÉMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : LE MÉMOIRE EN RÉPONSE DE LA COMMUNE

Rappel : Le commissaire enquêteur a rencontré, le 11 juillet 2024, les représentants de la commune de Mouriès, pour leur remettre le « Procès verbal de synthèse ».

Ce document, en **Annexe 9**, comporte une analyse des observations du public et les questions complémentaires adressées par le commissaire enquêteur à la commune.

Le 22 juillet 2024, la commune de Mouriès a transmis au commissaire enquêteur son mémoire en réponse (**Annexe 10**).

Pour une commodité de lecture, les observations du public et les questions du commissaire enquêteur, les réponses de la commune (**en rouge**), et le commentaire final du commissaire enquêteur sur chacune des réponses (**en bleu**), sont présentées dans un même document.

VI.1. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC :

Sur le registre d'enquête (**Annexe 11**), 7 observations ont été consignées, et agrafées.

- ✓ 3 observations, suite à des visites, au nom de 6 personnes (M.& Mme)
- ✓ 1 observation, signée par 2 personnes a été transmise par courrier
- ✓ 1 observation transmise par mail par le TRAPIL.
- ✓ 2 observations transmises par mail, par les «acteurs» du projet, Villenova et Adef

1/ Observations des riverains du projet, tous résidents du lotissement les Jardins d'Éole, situé en limite ouest du projet, en bordure du gaudre Lambert expriment les remarques suivantes :

- ✓ 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.

2/ Les contributions des acteurs du projet , Villenova et Adef :

La contribution de l'Adef :

« L'Adef, 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/24h
- ✓ 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.

La contribution 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 prévue (1 entrée, 1 sortie) ».

Le commissaire enquêteur a demandé à la commune sa position sur ces demandes, et sur les réponses des acteurs du projet, pour savoir si les dispositions prévues dans la Déclaration de projet seraient modifiées, dans l'OAP et les autres documents d'urbanisme.

Réponse de la commune :

« Aucune clôture ne sera réalisée le long du Lambert, afin d'en permettre son entretien. Un traitement par clôture végétale via l'étoffement de la haie de canniers 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 cannes 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 ».

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse, qui précise qu'aucune clôture ne sera réalisée le long du gaudre Lambert. Il souligne cependant que la commune prend 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 la **possibilité de faire une promenade piétonne, le long du gaudre (inscrite dans l'OAP) sera supprimée**. Dans le dossier présenté, on peut constater que les jardins des maisons individuelles envisagées, sont orientés à l'ouest, à l'opposé des riverains, et que les façades arrière à l'est en R+1, sont distantes de la limite du site, d'environ 20 mètres.

Ces mesures, et constats répondent aux craintes exprimées par des riverains, pour leur intimité, et les vis à vis.

Les informations complémentaires apportées par l'Adef, indiquant que l'établissement n'a pas vocation à accueillir des personnes dangereuses ou violentes, ou plus précisément souffrant de forts troubles du comportement, que les résidents seront accompagnés et encadrés 365 jours/an et 24h/24h, et que la résidence sera clôturée, réduisent fortement les risques d'intrusion dans les propriétés voisines.

3/ Une observation sans rapport avec l'enquête publique : L'observation du TRAPIL, Société de Transports Pétroliers par pipe line :

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 50 m, 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 et donc sans objet, dans le cadre de la présente enquête publique.**

Réponse de la commune :

La commune prend note de ces informations, toutefois celles-ci ne concernent pas la présente 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.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Cette position rejoint l'avis émis, considérant que cette observation est sans objet, dans le cadre de la présente enquête publique.

VI .2.LES AUTRES QUESTIONS COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

1/ 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 de la commune :

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 identifiées dans l'OAP, sur l'emprise nord est de l'opération, au droit de l'accès personnel et de service du lot Adef.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de cette clarification sur la destination publique de vingt emplacements de parking, sur le site.

2/ 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 de la commune :

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.

Commentaire du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend acte de ces explications sur la mention de l'AOP Huile d'olive de la Vallée des Baux, cette mention n'ayant pas d'incidence sur la configuration du projet.

3/ 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 d'îl « 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 côte de référence à prendre en compte est de 0,5m au-dessus du terrain naturel, les planchers devant être calés à 20cm de cette côte 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 de la commune :

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.**

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de cette clarification, sur le niveau du premier plancher, qui est de + 0,70m.

4/ 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 de la commune :

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.**

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de cette clarification, qui précise que le bosquet ne sera pas un espace vert public, mais restera privé.

5/ 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 de la commune :

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

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de cette correction.

6/ 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 de la commune :

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. »

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de cette correction, qui met en conformité l'OAP avec la réglementation.

7/ 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 de la commune :**

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.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de ces réponses, qui prévoient d'intégrer, dans les différentes pièces du PLU, les incidences Natura 2000, contenues dans le dossier Loi sur l'eau, les recommandations sur l'éclairage, et les inventaires naturalistes complémentaires sur la faune vertébrée qui sont en cours.

Cependant, il constate que ces derniers éléments ne figurent pas au dossier d'enquête, et qu'il n'a pas pu en prendre connaissance, pour estimer si la commune a répondu aux recommandations de la MRAe, sur les impacts environnementaux du projet.

Il sera donc dans l'obligation d'exprimer dans ses conclusions motivées, une réserve à son avis.

8/ 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 de la commune :

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.**

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse.

* * *

Au terme de ce rapport, le commissaire enquêteur souligne les points suivants :

- ◆ l'enquête publique a été organisée, et s'est déroulée, dans les conditions réglementaires.
- ◆ La Déclaration de projet, avec Mise en compatibilité du PLU, a été bien pensée et préparée par la commune, depuis l'acquisition du site par l'EPF, la réalisation du PLU en 2020 qui a classé le terrain en zone UAa, et l'inscription d'une OAP, jusqu'à la définition du programme final des opérations Villanova et Adef. Dans ce contexte l'information du public a été conduite correctement, par la Concertation préalable de 2023, puis par la présente enquête publique.
- ◆ La commune a décidé de modifier les erreurs et/ou imprécisions relevées par le commissaire enquêteur. Elle a également décidé de tenir compte des avis des personnes publiques associées, et des observations du public et du commissaire enquêteur, en

prévoyant, dans son mémoire en réponse, d'apporter des modifications aux documents d'urbanisme de la Déclaration de projet, notamment :

- Mention dans l'OAP que la haie de cannes existantes à l'Ouest sera maintenue et pourra être étoffée par des espèces persistantes.
- Concernant le chemin d'accès au bassin de rétention, le long du gaudre, à l'Ouest, suppression de la possibilité d'y faire une promenade piétonne (inscrite dans l'OAP).
- intégration dans l'OAP des préconisations de l'ARS, sur la gestion des eaux pluviales et la lutte anti-vectorielle et l'utilisation d'espèces allergisantes.
- décision de prendre en compte, de manière différée, les recommandations de la MRAe Narura 2000. Toutefois, ce différé conduit à une incertitude, qui sera évoquée dans les Conclusions motivées.

**Les Conclusions Motivées
et l'Avis du commissaire enquêteur
figurent dans un document séparé.**

Fin du rapport.



Bernard Guedj

Commissaire enquêteur