

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Délibération n° :2022-06-043

Les Sumelles - Bilan de la concertation - approbation du nouveau programme de l'opération des Sumelles

Rapporteur : *Franck JOUSSELIN*

<u>Date de Convocation</u> : 22 juin 2022	<u>Séance du 29 juin 2022</u>
<u>Date d'affichage</u> : 04 juillet 2022	A 18h30, le Conseil Municipal de Morières-les- Avignon, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, en session ordinaire du mois de juin sous la présidence de Monsieur Grégoire SOUQUE, Maire.
▪ Nombre de conseillers en exercice : 29	
▪ Nombre de présents : 22	
▪ Nombre de votants : 29	

Étaient présents :

Grégoire SOUQUE, Éric DEVALQUENAIRE, Catherine PRAT, Sandrine IGNERSKI, Patrick DUVAL, Jeanine FAVRE SECOND, Franck JOUSSELIN, Marie-Paule FOURMENT, Pierre-Jean FAUCITANO, Stéphanie CASTRIGNANO, Nicolas CHASTEL, Estelle ROLLE, Fabrice BAUDOIN, Huguette SAINT JEAN, Michel CAMPERGUE, Claudine BOISSEAU, Alain FIRMIN, Jade MORENAS, Annick DUBOIS, Christèle PELISSIER, Martine THEVENIN, Raphaël GOTTSCHALK

Étaient absents excusés et représentés :

Jennifer HAMAIDE est représenté (e) par Grégoire SOUQUE, Renée THOMAS est représenté (e) par Claudine BOISSEAU, Philippe REYNERO est représenté (e) par Marie-Paule FOURMENT, Marie-Laure PERDIGUIER est représenté (e) par Patrick DUVAL, Thomas DEVALQUENAIRE est représenté (e) par Éric DEVALQUENAIRE, Gilles GIAIMO est représenté (e) par Annick DUBOIS, Jean-Marc FOUIN est représenté (e) par Christèle PELISSIER,

Étaient absents :

Secrétaire de séance : Jade MORENAS

La délibération n° 2021-03-004 du 23/03/2021 a présenté les évolutions que souhaitait apporter la commune de Morières-Lès-Avignon au projet d'aménagement des Sumelles (projet déclaré d'utilité publique par le Préfet de Vaucluse le 09/09/2019), et a fixé les modalités de concertation suivantes :

- Annonce de la concertation sur le site internet de la ville
- Annonce de la concertation par les panneaux lumineux de la ville
- Article dans le journal municipal « Morières Magazine »
- Affiches en mairie
- Panneaux d'information spécifiques en mairie
- Mise à disposition du registre d'observations au service urbanisme
- Insertion dans deux sites d'annonces légales

C'est ainsi que de nouveaux objectifs ont pu être définis :

- La réalisation d'un équipement public pour accueillir une crèche de 50 berceaux et un espace d'accueil dédié à la jeunesse intégrant un centre de loisirs sans hébergement d'une capacité d'accueil de 150 enfants
- La construction de 189 logements dont :
 - o 54 lots à bâtir
 - o 80 logements intergénérationnels (logements locatifs sociaux)
 - o 55 logements collectifs (dont 7 logements locatifs sociaux)

Les évolutions du projet portent essentiellement sur :

- La réduction d'environ 25 % du nombre de logements (de 257 à 189) avec une diminution du nombre de logements collectifs et augmentation du nombre de lots à bâtir
- La réduction des hauteurs des logements collectifs afin d'améliorer l'intégration du futur projet dans le tissu urbain environnant
- La réalisation d'un « pôle petite enfance » comprenant une crèche de 50 berceaux et un centre de loisirs pouvant accueillir jusqu'à 150 enfants à la place du groupe scolaire initialement prévu
- L'intégration d'une structure d'accueil de jour France Alzheimer ainsi que 7 logements HandiToit. Une amélioration du système hydraulique suite à des études complémentaires réalisées par un bureau d'étude spécialisé afin de mieux traiter cette problématique, en tenant compte des eaux pluviales provenant des bassins versant situés en amont. Le volume des ouvrages sera porté à 9 000 m³.

Par cette délibération du conseil municipal du 23 mars 2021, la commune a lancé la concertation préalable à la modification du projet de renouvellement urbain du site les Sumelles à Mroières-lès-Avignon, laquelle a été mise en œuvre à partir du 13 avril 2022.

Conformément à la délibération du 23/03/2021, les modalités de la concertation ont été mises en œuvre comme suit :

- Un avis dans le quotidien Vaucluse Matin le 28/03/2022 et dans le magazine TBPM le 28/03/2022, soit au moins quinze jours avant le début de la concertation, afin d'associer les habitants et les personnes concernées du 13/04/2022 au 13/06/2022 inclus.
- Une affiche annonçant la concertation sur le site internet de la ville et présentant les fichiers des deux panneaux
- Annonce de la concertation sur les panneaux lumineux de la ville
- Parution d'un article dans le « Mroières Mag » (magazine municipal) n° 104 de mai-juin 2022
- Mise en place d'affiches en mairie, mairie-annexe, à l'espace culturel Folard et à l'espace Robert Dion (format A3), ainsi que devant les écoles communales (format A4).
- Deux panneaux format A0 présentant l'évolution du projet des Sumelles dans les locaux du service urbanisme.
- Mise à disposition d'un registre d'observations format papier au service urbanisme ainsi qu'un registre dématérialisé.

Durant l'enquête publique, 9 observations écrites ont été déposées dans le registre, dont 4 via le registre dématérialisé, et 5 directement sur le registre papier mis à disposition au service de l'Urbanisme.

Les questionnements et observations portaient sur les points suivants :

1. Une observation le 29 avril 2022 concernant des modifications sur les voies d'accès, les garages des logements et le stationnement ; les délais de réalisation du projet

Le projet ne comporte pas de modification concernant les voies d'accès principales

Tout projet de construction devra prévoir les places de stationnement nécessaires. Les modalités de création des places de stationnement sont indiquées dans le plan local d'urbanisme. Il n'y a aucune

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 300-2, L 103-2 à L 103-6,

Vu la délibération du conseil municipal n° 2021-03-004 en date du 23/03/2021 modifiant le programme, lançant une nouvelle concertation préalable relative au projet de modification des Sumelles et fixant les modalités de concertation,

Vu les modalités de concertation et objectifs définis, les observations exprimées ou consignées au registre, les communications opérées,

Vu le bilan de la concertation présentée qu'il convient d'arrêter,

Où l'exposé du rapporteur, le Conseil Municipal délibère, et

- **ARRÊTE** le bilan de la concertation préalable au projet de modification de l'opération « les Sumelles » ; aucune observation de nature à compromettre le plan d'aménagement d'ensemble retenu n'ayant été relevée,
- **CONSIDÈRE** ce bilan favorable et décide de poursuivre la procédure,
- **APPROUVE** le plan d'aménagement d'ensemble tel qu'annexé à la présente délibération,
- **ARRÊTE** le programme de cette opération à savoir :
 - Réalisation d'un équipement public pour accueillir une crèche de 50 berceaux et un espace d'accueil dédié à la jeunesse intégrant un centre de loisirs sans hébergement d'une capacité d'accueil de 150 enfants
 - La construction de 189 logements dont :
 - 54 lots à bâtir
 - 80 logements intergénérationnels (logements locatifs sociaux)
 - 55 logements collectifs (dont 7 logements locatifs sociaux)
 - Des places de stationnement publiques
 - Une voirie structurante permettant de relier les quartiers existants situés au Nord et au Sud du site, agrémentée de cheminements doux
 - Un ensemble de parcs et jardins publics avec aménagements paysagers de loisirs et de détente, ainsi que des structures de rétentions des eaux pluviales.

Il est précisé que ces modifications ne remettent pas en cause l'utilité publique du projet et son intérêt général.

- **DÉCIDE** de poursuivre la mise en œuvre de l'opération des Sumelles sur la base des objectifs et des principes d'aménagement tels qu'ils ont été arrêtés, compte-tenu de l'intérêt général qui s'attache à ce projet pour la commune de Morières-Lès-Avignon
- **PRÉCISE** que le dossier définitif de modification du projet d'aménagement des Sumelles fera l'objet d'une approbation par délibération lors de la procédure de déclaration d'utilité publique modificative mise en œuvre par la commune de Morières- Lès-Avignon, valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Morières-Lès-Avignon.
- **INFORME** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage durant un mois en mairie et d'une mention en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département de Vaucluse. Elle sera publiée au recueil des actes administratifs de la commune de Morières-Lès-Avignon.

8. Une observation le 12 juin demandant la possibilité de créer des lots à bâtir, ou des maisons groupées

L'OAP prévoit la possibilité de créer des maisons groupées dans le futur projet.

9. Une observation d'un riverain concernant la hauteur des maisons individuelles qui seront construites, afin que celles-ci ne créent pas de nuisances visuelles pour le bâti existant

Le nouveau projet prévoit la construction de villas sur les parcelles mitoyennes de la propriété de la personne ayant déposé l'observation. Les éventuelles nuisances seront dans tous les cas moindres que ce qui était prévu dans le projet initial.

La hauteur des constructions est définie dans le règlement du PLU.

La municipalité rappelle que le principal objectif de la modification de la DUP est précisément de réduire les diverses nuisances, principalement par la réduction du nombre de logements, et la réduction de la hauteur des constructions.

En outre, la municipalité apportera une réponse précise à chacune des observations déposées sur le registre. L'ensemble des observations, et les réponses apportées par la commune, seront ensuite publiées sur le site internet de la ville, et un exemplaire papier sera également mis à disposition du public au service Urbanisme.

Conformément à l'article L.103-6 du Code de l'urbanisme, le Conseil Municipal est ainsi appelé à arrêter le bilan de la concertation relative à la modification du projet de quartier durable des Sumelles.

« A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L. 103-3 en arrête le bilan. Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête. » (L.103-6 CU)

Compte-tenu des moyens mis en œuvre, nous pouvons affirmer que la population a été convenablement informée de la concertation.

Les panneaux mis à disposition du public en mairie annexe au service de l'urbanisme, ont pu être vus par toutes les personnes qui se sont présentées entre le 13 avril et le 13 juin inclus aux heures d'ouverture du service, soit tous les jours de 8 heures à 12 heures et de 13 heures à 17 heures (16 heures le vendredi).

Les fichiers numériques des dits panneaux ont pu également être consultés durant cette période sur le site internet de la ville de Morières-Lès-Avignon.

Ainsi, les habitants et les associations locales et toutes personnes intéressées ont été informées et sensibilisées aux enjeux et à la nature des modifications projetées. Ils ont été en mesure de s'exprimer et de recevoir les réponses à leurs interrogations.

Afin de répondre aux demandes de la population, des actions et mesures ont été entreprises, à savoir :
A l'issue de la concertation préalable, il ressort que le projet de modification du projet de renouvellement du site les Sumelles par la commune de Morières-lès-Avignon peut être poursuivi et répond aux demandes et aux besoins des personnes intéressées.

Le conseil municipal est donc appelé à tirer un bilan positif de la concertation préalable.

La zone dite de « Chaspe » est classée comme zone agricole depuis des décennies. Ce qui n'est pas le cas du foncier qui accueillera le nouveau projet des Sumelles, classé depuis de nombreuses années en zone « à urbaniser ». Ces choix ayant été faits en concertation avec les services de l'Etat, et avec leur approbation.

La municipalité précise qu'une observation similaire avait été effectuée dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLU, fin 2021. Une réponse précise et étayée avait déjà été apportée.

5. Une observation le 1^{er} juin 2022, de l'ASL des Cures, qui a adressé une lettre à monsieur le Maire, relative au cheminement doux à l'extrémité Sud/Ouest du périmètre des Sumelles qui débouche sur leur copropriété privée. Cette ASL demande la possibilité d'ériger un mur de séparation ou une clôture solide entre le bassin de rétention et la copropriété privée.

La création d'un cheminement piéton qui déboucherait sur la rue des Cures, semble plus judicieuse car causant moins de nuisances pour les habitants de la rue des Cures. En effet, grâce à ce cheminement piétonnier, les résidents des futures constructions sortiront directement au bout de la rue des Cures (au croisement avec l'avenue des Peupliers).

En revanche, si ce cheminement est supprimé, les futurs résidents emprunteront l'avenue Jean Bouin, puis la rue des Cures sur toute sa longueur, pour rejoindre l'avenue des Peupliers. Ce qui causera certainement plus de nuisances. Il est précisé que ce cheminement n'a pas vocation à accueillir de véhicules à moteur.

Sur la question relative au type de clôture sur la partie nord-ouest du lotissement, le projet n'est pas assez avancé à ce jour pour apporter une réponse plus précise. La municipalité prend note de la préférence des copropriétaires pour la construction d'une clôture « en dur », ou d'un mur de séparation, et une demande sera faite en ce sens auprès des aménageurs qui seront consultés.

Enfin, tout sera mis en place pour que les futurs bâtiments R+2 s'intègrent au mieux dans cet environnement, afin de ne pas troubler la sérénité des riverains.

6. Une observation le 3 juin 2022 relative au désenclavement de la parcelle AP 318, et à l'éventuelle acquisition du futur lot n°37 du projet

La municipalité prendra contact avec les riverains lors de la commercialisation du projet, comme demandé.

7. Une observation le 9 juin relative à la gestion de l'eau, au positionnement et à la hauteur des constructions, ainsi qu'à l'arrivée des nouveaux habitants et des flux de circulation que cela engendrera

De nombreuses études ont été réalisées afin d'appréhender au mieux la gestion hydraulique. De nouvelles études sont en cours sur le site. Le dossier loi sur l'eau sera étudié par les services de l'Etat et rendu public. La municipalité se fiera aux avis rendus par les experts et les personnes qualifiées, en coopération avec les personnes publiques associées concernées.

L'implantation des constructions sera étudiée avec l'aménageur retenue, afin de respecter au mieux les règles de sécurité, et d'éviter les nuisances pour les riverains.

La voie principale du futur projet prévoit justement que la majorité des résidents puissent rejoindre facilement la route de la Garance.

obligation de créer des garages à proprement parler. Le projet prévoit également la création d'un grand nombre de places de stationnements publiques.

Le calendrier de la réalisation du projet est conditionné au déroulement de plusieurs procédures :

- Modification de la déclaration d'utilité publique
- Désignation d'un aménageur
- Dépôt du permis d'aménager
- Dépôt des permis de construire
- Délais de recours

Les travaux ne devraient pas commencer avant un délai de trois à quatre ans.

Les travaux de construction de la structure intergénérationnelle pourront quant à eux débiter plus tôt, éventuellement dans le courant de l'année 2024.

2. Une observation d'un riverain le 12 mai concernant les constructions à l'ouest de sa parcelle bâtie au profit d'un espace vert, prévoir une barrière végétale, limiter les hauteurs des constructions en imposant un plain-pied sur les parcelles voisines à sa propriété

Il n'est pas possible de créer un espace vert à cet endroit-là. Le projet comporte déjà un espace vert de plusieurs milliers de mètres-carrés.

Une barrière végétale pourra être implantée entre cette propriété et les futures constructions.

Les pétitionnaires auront également la possibilité de créer des maisons de plain-pied, mais sans obligations.

Les dispositions du règlement du PLU, relatives à la zone 1AUSh, seront naturellement respectées dans le cadre de l'instruction du permis d'aménager et des permis de construire.

3. Une observation le 18 mai concernant la modification de la circulation sur la rue Paul Cézanne. Il n'est pas prévu d'ouverture de la rue Paul Cézanne sur la route de la Garance. Cette rue ne fait pas partie du projet des Sumeiles.

4. Une observation d'un riverain le 24 mai concernant les nuisances sonores qui seront occasionnées par le futur projet de lotissement, la modification des accès par rapport au projet initial notamment pour la structure France Alzheimer, l'intensification de la circulation, la signalisation en bordure d'un lotissement privé, l'évacuation des eaux pluviales

Le projet des Sumeiles a été élaboré par l'ancienne municipalité, en coordination avec la préfecture de Vaucluse. La municipalité actuelle a réduit de 25% le nombre de logements prévus. La suppression de certains bâtiments, remplacés par de l'habitat diffus (maisons individuelles), contribue notamment à réduire la concentration de l'habitat.

L'implantation d'une artère principale dans le futur quartier est une nécessité, afin de permettre la fluidité des flux de circulation, et d'éviter un sur-engorgement de l'avenue Jean Bouin et de la rue Léo Lagrange, déjà très fréquentées.

L'implantation d'une structure France Alzheimer et de 7 logements en bordure de la rue Jean Bouin n'apportera pas plus de nuisances que les 8 lots à bâtir prévus à cet endroit dans le projet initial. Le bâtiment a été positionné de façon à causer le moins de gêne possible pour les habitations existantes aux alentours.

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération et à signer tous documents relatifs à cette opération des Sumelles.

VOTE DU CONSEIL MUNICIPAL :

POUR : 23

CONTRE : 6 (Annick DUBOIS, Christèle PELISSIER, Gilles GIAIMO, Martine THEVENIN, Jean-Marc FOUIN, Raphaël GOTTSCHALK),

Le 01/07/2022

Le Maire,

Grégoire SOUQUE



