

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Délibération n° :2022-12-070

Lançamento de la procédure en vue de la déclaration
d'utilité publique (DUP) modificative avec mise en
compatibilité du PLU, pour l'opération d'aménagement
des Sumelles

Rapporteur : Franck JOUSSELIN

<u>Date de Convocation</u> : 29 novembre 2022	<u>Séance du 06 décembre 2022</u>
<u>Date d'affichage</u> : 08 décembre 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 décembre 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, Catherine PRAT, Sandrine IGNERSKI, Patrick DUVAL, Jeanine FAVRE SECOND, Franck JOUSSELIN, Marie-Paule FOURMENT, Pierre-Jean FAUCITANO, Stéphanie CASTRIGNANO, Nicolas CHASTEL, Jennifer HAMAIDE, Huguette SAINT JEAN, Renée THOMAS, Claudine BOISSEAU, Alain FIRMIN, Marie-Laure PERDIGUIER, Annick DUBOIS, Christèle PELISSIER, Gilles GIAIMO, Martine THEVENIN, Jean-Marc FOUIN, Raphaël GOTTSCHALK

Étaient absents excusés et représentés :

Éric DEVALQUENAIRE est représenté (e) par Stéphanie CASTRIGNANO, Estelle ROLLE est représenté (e) par Grégoire SOUQUE, Fabrice BAUDOIN est représenté (e) par Sandrine IGNERSKI, Michel CAMPERGUE est représenté (e) par Franck JOUSSELIN, Jade MORENAS est représenté (e) par Alain FIRMIN, Philippe REYNERO est représenté (e) par Jennifer HAMAIDE, Thomas DEVALQUENAIRE est représenté (e) par Marie-Laure PERDIGUIER,

Étaient absents :

Secrétaire de séance : Nicolas CHASTEL

La commune de Morières-Lès-Avignon a décidé de retenir le site « Les Sumelles » afin de réaliser une opération publique urbaine, consistant à la création d'un nouveau quartier résidentiel durable, en requalifiant une « dent creuse » au cœur d'un secteur résidentiel avec un programme d'habitat mixte comportant logements collectifs et maisons individuelles, ainsi que des équipements publics répondant aux besoins des habitants.

Le projet a fait l'objet :

- De différentes études techniques entre 2016 et 2018
- D'une enquête publique, du 19 novembre au 20 décembre 2018,
- D'un arrêté préfectoral relatif à l'utilité publique du projet, en date du 9 septembre 2019

- De procédures d'acquisition des terrains par l'EPF, qui dispose de l'intégralité de la maîtrise foncière.

Sur la base de la Déclaration d'Utilité Publique de Mise En Comptabilité (DUP MEC) de 2019 qui a permis de finaliser l'acquisition du foncier par l'EPF, la commune a souhaité adapter le projet au regard de l'évolution du contexte urbain pour ajuster le programme aux besoins de la population et pour améliorer la gestion hydraulique.

Par délibération du 23 mars 2021, ont été présentées les évolutions que souhaitait apporter la commune au projet d'aménagement des Sumelles avec de nouveaux objectifs :

- « 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.
- 189 logements (dont 87 LLS soit 46%) sous forme de lots et macro-lots (représentant une surface de plancher d'environ 19 000 m²) :
 - 54 lots à bâtir
 - 48 logements en accession libre dont 8 logements en accession à prix maîtrisé
 - 80 logements intergénérationnels (LLS)
 - 7 logements collectifs sociaux (LLS)
- Une structure d'accueil de jour Alzheimer
- Environ 398 places de stationnement réparties comme suit :
 - 122 places de stationnement public
 - 108 places pour 54 lots de terrain à bâtir
 - 87 places de stationnement pour les LLS
 - 41 places en surface ou box privés
 - 40 places en souterrain pour le privé
- Une voie structurante permettant de relier les quartiers existants situés au nord et au Sud du site, agrémentée de cheminements doux
- Un ensemble de parcs et de jardins publics (environ 8 000 m²) avec des aménagements paysagers de loisirs et de détente, ainsi que des structures de rétention des eaux pluviales. »

Les évolutions du projet portent essentiellement sur :

- La réduction de 25 % du nombre de logements avec diminution du nombre de logements collectifs et l'augmentation du nombre de lots à bâtir.
- La réduction des hauteurs des logements collectifs
- La réalisation d'un pôle petite enfance
- L'intégration d'une structure France Alzheimer ainsi que 7 logements HandiToit
- Une amélioration du système hydraulique suite à des études complémentaires
- Une trame verte agrandie, traversant le futur projet d'une extrémité à l'autre.

Conformément à la délibération précitée, la concertation préalable à la modification du projet du site « Les Sumelles » s'est déroulée du 13 avril au 13 juin 2022 ; par délibération du 29 juin 2022, le conseil municipal a arrêté le bilan de cette concertation préalable considérée favorable, a approuvé le plan d'aménagement d'ensemble présenté et a arrêté le programme.

Sur la base de la Déclaration d'Utilité Publique de Mise En Comptabilité (DUP MEC) de 2019 qui a permis de finaliser l'acquisition du foncier par l'EPF, la commune a souhaité adapter le projet au regard

de l'évolution du contexte urbain pour ajuster le programme aux besoins de la population et pour améliorer la gestion hydraulique :

Ainsi il est proposé :

- De réduire le nombre total de logements à 185, répartis comme suit :
 - 87 logements locatifs sociaux (dont 80 en résidence « intergénérationnelle » avec des services adaptés au seniors et 7 en petit collectif)
 - 8 logements en accession à prix maîtrisé en petits collectifs
 - 40 logements en accession libre en petits collectifs,
 - 50 lots à bâtir sur les parcelles moyennes de 350/380 m².
- D'implanter un équipement public comprenant un centre de loisirs sans hébergement et une crèche à la place d'un groupe scolaire.
- De recalibrer les ouvrages de rétention pour améliorer la situation hydraulique du quartier en prenant en compte les eaux pluviales provenant des bassins versants localisés en amont.

En conséquence, une modification de la DUP de 2019 est nécessaire pour prendre en compte l'évolution du projet et porter ces modifications à la connaissance du public, via une enquête publique (elle a pour objet d'informer le public et de recueillir ses observations, préalablement à la réalisation du projet).

Seront donc soumis à enquête publique le dossier d'enquête préalable à la DUP modificative ainsi que le dossier de mise en compatibilité du PLU.

Il est proposé à l'assemblée de procéder à l'approbation des dossiers d'enquête d'utilité publique et de mise en compatibilité du PLU afin qu'ils puissent être déposés en Préfecture de Vaucluse afin de solliciter l'ouverture de l'enquête publique.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, article L 153-54 et suivants, relatifs à la mise en compatibilité du PLU par déclaration d'utilité publique,

Vu le Code de l'Environnement, articles L 123-1 et suivants, R 123-1 et suivants,

Vu le Décret n° 2001-1234 du 20 décembre 2001 modifié portant création de l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur,

Vu la convention d'intervention foncière du 15 juillet 2019 entre la commune de Morières-Lès-Avignon et l'EPF,

Vu l'avenant n°1 de la convention d'intervention foncière du 16 décembre 2021,

Vu l'intérêt général que représente cette modification du projet pour la ville de Morières-Lès-Avignon,

Vu la délibération du 23 mars 2021 présentant les évolutions que souhaite apporter la commune de Morières-Lès-Avignon au projet des Sumelles, les modalités de concertation et objectifs poursuivis,

Vu la délibération du 1^{er} février 2022 approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme de Morières-lès-Avignon ;

Vu la délibération du 29 juin 2022 arrêtant le bilan de la concertation publique préalable à la réalisation de l'opération des Sumelles, approuvant le nouveau programme et décidant de poursuivre la mise en œuvre de cette opération sur les principes d'aménagement arrêtés, compte-tenu de l'intérêt général qui s'attache à ce projet.

Vu les dossiers d'enquête d'utilité publique et de mise en compatibilité du PLU ci-annexés comprenant également les décisions de dispense d'évaluation environnementale pour le projet modifié et l'évolution du PLU,

Vu l'avis de la commission urbanisme du 22 novembre 2022,

Considérant que le projet des Sumelles permet de répondre aux exigences locales en matière d'habitat, favorisant la mixité sociale et urbaine,

Considérant que par délibération du 30 novembre 2021 le conseil municipal a approuvé la convention d'intervention foncière avec l'EPF PACA sur le site des Sumelles pour un engagement financier de l'EPF d'un montant de cinq millions puis fixé à six millions par avenant n° 1,

Considérant la délibération du conseil municipal du 29 juin 2022 décidant de poursuivre la mise en œuvre de l'opération des Sumelles sur la base des modifications qui ont été présentées et qui ne remettent pas en cause l'utilité publique de projet et son intérêt général,

Considérant que conformément aux dispositions de l'article R 112-4-5° de code de l'expropriation pour cause d'utilité publique l'estimation des dépenses doit comporter d'une part, l'indication du montant des acquisitions foncières effectuées par l'EPF, d'autre part le coût des travaux et des aménagements projetés,

Considérant le coût global des acquisitions foncières réalisées estimé à 3.68 millions d'euros (dont indemnités de emploi, frais de procédures judiciaires et frais notariés),

Considérant le coût estimatif des dépenses d'aménagement et d'équipement pour la réalisation de l'opération d'aménagement d'un montant de 3.86 millions d'euros,

Considérant que la maîtrise foncière est totale par l'EPF PACA,

Considérant que la commune de Morières-Lès-Avignon et l'EPF ont procédé à la constitution des deux dossiers en vue de l'enquête publique préalable à la modification de la déclaration d'utilité publique par Madame la Préfète avec mise en compatibilité du PLU,

Considérant que le dossier en vue de l'enquête publique préalable à la modification de la DUP est composé comme suit :

- Une notice explicative et de présentation du projet modifié d'utilité publique, les informations juridiques et administratives, les plans et caractéristiques des ouvrages principaux, l'appréciation sommaire des dépenses, le bilan de la concertation, les décisions de dispenses de l'évaluation environnementale au titre de l'urbanisme et au titre de l'environnement
- Le dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme comprenant une notice de présentation, le plan de zonage modifié, le règlement modifié, l'OAP (Orientation d'aménagement et de Programmation) modifiée,

Considérant qu'il appartiendra à la préfecture de Vaucluse de compléter le dossier d'enquête publique, notamment avec le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées,

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

- **ADOpte** le dossier en vue de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique apportant modification à la DUP du 9 septembre 2019 de l'opération d'aménagement des Sumelles, avec le dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, annexés à la présente délibération,
- **SOLLICITE** Madame le Préfet de Vaucluse pour l'ouverture conjointement, sur la base de ces dossiers, de l'enquête publique en vue de la déclaration d'utilité publique modificative avec mise en compatibilité du Plan Local d'urbanisme,
- **DEMANDE** à Madame le Préfet de Vaucluse de bien vouloir prendre, au terme des enquêtes précitées, un arrêté déclaration d'utilité publique les travaux de l'opération d'aménagement des Sumelles, avec mise en compatibilité du PLU.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous documents relatifs à cette opération et à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

VOTE DU CONSEIL MUNICIPAL :

POUR : 23

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

PREF
05

Le 07/12/2022

Le Maire,



Grégoire SOUQUE

