

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER – PROVENCE ALPES CÔTE D’AZUR (EPF PACA)

PROJET D’AMENAGEMENT DU SITE LES SUMELLES

COMMUNE DE MORIERES LES AVIGNON

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D’UTILITE PUBLIQUE EMPORTANT MISE EN COMPATIBILTE DU PLU AVEC LE DIT PROJET

Monsieur René DUBUY
Commissaire Enquêteur
58, Avenue de la République
84450 – JONQUERETTES

SOMMAIRE

<u>A – RAPPORT D’ENQUÊTE</u>	3
0 – DEROULEMENT DE L’ENQUETE	4
1.1 – Désignation du Commissaire Enquêteur	4
1.2 – Déroulement de la procédure avant l’enquête	5
1.3 – Déroulement de l’enquête	5
1.4 – Composition du dossier	5
1.5 – Activités du Commissaire Enquêteur	6
1 – LE PROJET	7
2 – LE DEROULEMENT DE L’ENQUETE	7
3 – LES OBSERVATIONS ENREGISTREES ET LES REPONSES DU MAITRE D’OUVRAGE	8
4 – L’ANALYSE DU PROJET ET DES OBSERVATIONS PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR	21
<u>B – AVIS DU COMISSAIRE ENQUETEUR</u>	24

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER – PROVENCE ALPES CÔTE D’AZUR (EPF PACA)

PROJET D’AMENAGEMENT DU SITE LES SUMELLES

COMMUNE DE MORIERES LES AVIGNON

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D’UTILITE PUBLIQUE EMPORTANT MISE EN COMPATIBILTE DU PLU AVEC LE DIT PROJET

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L’UTILITE PUBLIQUE

Monsieur René DUBUY
Commissaire Enquêteur
58, Avenue de la République
84450 – JONQUERETTES

O DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1.1 – Eléments relatifs à la procédure

1.1.1 - Désignation du Commissaire Enquêteur

Le calendrier des actes ayant abouti à l'enquête publique s'établit ainsi :

- Par arrêté préfectoral du 09 septembre 2019 , le projet d'aménagement du quartier des Sumelles à Morières Les Avignon a été déclaré d'utilité publique et le PLU mis en compatibilité, l'EPF PACA agissant pour le compte de la commune s'est rendu propriétaire des terrains.
- Par délibération du 23 mars 2021, la commune de Morières les Avignon a décidé de modifier ce dossier et d'engager une nouvelle concertation
- Par délibération du 30 novembre 2021, la commune de Morières-les-Avignon a approuvé l'avenant n°1 à la convention d'intervention foncière en opération d'ensemble sur le site des Sumelles avec l'EPF PACA
- Par délibération 29 juin 2022, la commune de Morières les Avignon a approuvé le bilan de la concertation et a décidé de poursuivre la modification
- Par décision du 14 décembre 2022, la Mission Régionale de l'Environnement , après examen au cas par cas, a dispensé de la réalisation d'une évaluation environnementale
- Par délibération du 6 décembre 2022, la commune de Morières les Avignon a adopté le dossier modificatif et a sollicité l'ouverture d'une enquête publique.
- Le 30 janvier 2024, s'est tenue la réunion d'examen conjoint du dossier d'enquête publique
- Par courrier du 09 février 2024, la préfecture a saisi le Tribunal Administratif de Nîmes pour désigner un Commissaire Enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à cette modification de la DUP et de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune.
- Le 13 février 2024, par décision n° E24-000016/84, le Tribunal Administratif a désigné Monsieur DUBUY René en tant que commissaire enquêteur pour conduire une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique modificative du projet d'aménagement du site «Les Sumelles » et à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Morières-les-Avignon avec ledit projet

1.1.2 – Déroulement de la procédure dans le cadre de l'élaboration du dossier

Comme indiqué ci-dessus, la commune a donc confié à l'EPF PACA la réalisation de ce dossier de modification. L'EPF PACA a organisé la consultation des PPA (10 entités). Au niveau de la concertation qui s'est déroulée du 13 avril au 13 juin 2022. 9 administrés se sont manifestés.

Une première réunion de travail a eu lieu le 06 février 2024 en préfecture (autorité organisatrice de l'enquête) au cours de laquelle a été organisé le déroulement de l'enquête. Une deuxième réunion de travail réunissant le Commissaire Enquêteur, l'EPF PACA (le porteur du projet) et la Commune a eu lieu le 19 mars 2024. L'EPF était représenté par son bureau d'étude, elle a permis de préciser certains points du dossier, le compte-rendu que j'ai rédigé est joint en annexe. Au cours de cette réunion, il a aussi été acté que Madame Marie-Laure ESCOFFIER, nouvelle commissaire enquêteur inscrite sur la liste d'aptitude, serait tutorée par moi-même, étant précisé que Madame Marie-Laure ESCOFFIER ne pourrait pas intervenir lors des permanences.

1.1.3 - Déroulement de l'enquête

La préfecture m'a transmis le 24 mars 2024 l'arrêté préfectoral du 22 mars 2024, prescrivant l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique modificative du projet d'aménagement du site «Les Sumelles » et à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Morières-les-Avignon pour la période du 24 avril 2024 au 31 mai 2024, soit 38 jours, le Commissaire Enquêteur recevant le public, le :

- le mercredi 24 avril 2024 de 9h à 12h
- le mercredi 15 mai 2024 de 9h à 12h
- le mardi 21 mai 2024 de 13h à 16h
- le vendredi 31 mai de 13h à 16h

L'intégralité du dossier a été publiée sur le site internet de la préfecture de Vaucluse et l'arrêté de mise à l'enquête a été publié sur ce même site. Les avis de mise à l'enquête étaient sur le site et en mairie dès le 04 avril et aussi sur le terrain (1 sur l'avenue de la Garance, 2 sur la rue Léo Lagrange et 2 avenue Jean Bouin). Une première publicité a été faite dans le journal La Provence le 28 mars 2024 et dans le journal Vaucluse Matin le 02 avril 2024, une deuxième publicité a été faite dans le journal La Provence le 25 avril 2024 et dans le journal Vaucluse Matin le 24 avril 2024.

L'enquête s'est déroulée normalement, les locaux mis à dispositions étaient corrects, quatre permanences se sont tenues dans une salle de réunion de la mairie. La Mairie a mis à disposition du public un ordinateur dans la salle précitée.

1.1.4 - Composition du dossier

Il comportait :

- Le Tome 1 de 111 pages composé du Dossier d'enquête publique à l'opération d'aménagement modifiée, avec :

- La notice explicative et de présentation du projet
- Les informations juridiques et administratives
- Le plan de situation
- Le plan général des travaux
- Les caractéristiques des ouvrages les plus importants
- L'appréciation sommaire des dépenses
- Le bilan de la concertation et les avis, notamment celui de l'autorité environnementale

- Le Tome 2 du dossier de mise en compatibilité du PLU avec 6 pièces

- La notice de présentation
- L'extrait du plan de zonage
- L'extrait du règlement de zone
- L'extrait de la liste des emplacements réservés
- Le dossier d'OAP les Sumelles
- Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint

1.1.5 - Activités du Commissaire Enquêteur

- tenue d'une réunion le 06 février en préfecture pour récupérer le dossier et préparer l'arrêté de mise à l'enquête
- analyse du dossier
- visite « terrain » de la principale zone concernée par le dossier
- tenue d'une réunion le 19 mars pour préparer l'enquête et établissement du PV
- signature du registre d'enquête le mercredi 24 avril à la mairie avant le début de l'enquête
- tenue des 4 permanences.
- visite « terrain » de la principale zone concernée par le dossier
- entretien avec les personnes chargées du suivi du dossier.
- préparation du Procès-Verbal de Synthèse
- réunion en mairie pour commenter le PV de synthèse et établissement du PV
- rédaction du rapport et des 2 avis

1– LE PROJET

La mairie de Morières-Lès-Avignon a décidé de retenir le site Les Sumelles afin de réaliser une opération publique urbaine, sur environ 7 hectares, consistant en la création d'un nouveau quartier résidentiel durable, requalifiant une "dent creuse", au cœur d'un secteur résidentiel, avec un programme mixte d'habitat (petits collectifs, maisons individuelles) et d'équipements publics répondant aux besoins des habitants.

Cette opération a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 09 septembre 2019 déclarant son utilité publique et mettant en compatibilité le PLU.

La nouvelle municipalité a souhaité adapter le projet autorisé pour tenir compte des demandes de la population en réduisant la densité et en augmentant le nombre de lots à bâtir.

De fait le nombre de logements est réduit de 25% passant de 257 à 189. On trouve 87 logements locatifs sociaux dont 80 en résidence intergénérationnelle et 7 en petit collectif (au sein d'une structure France Alzheimer), 8 logements en accession, 40 logements en accession libre et 50 lots à bâtir.

L'équipement public initial (un groupe scolaire) est remplacé par une crèche de 50 berceaux et un centre de loisirs pour 150 enfants.

Ces modifications ne remettent pas en cause les principaux objectifs du projet initial visant notamment à favoriser le logement social de façon à se rapprocher du seuil des 25%.

Le porteur du projet a profité de ce dossier de modification pour retravailler le programme de travaux et supprimer la liaison douce avec l'avenue Agricole Perdiguier.

II – LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE.

Avant le démarrage de l'enquête, s'est tenue une réunion en mairie pour préparer l'enquête.

Le Tutoré a été présent à toutes les permanences mais n'est jamais intervenu dans les discussions avec les Administrés.

Une réunion de travail a eu lieu le 23 mai. Il ressort du compte rendu que j'ai établi que tous les points du PV ont été évoqués.

Le PV de synthèse a été adressé à la commune le 25 mai.

Le mémoire en réponse de la commune m'est parvenu le 09 juin.

L'enquête a été calme et seules 5 personnes sont venues déposer des observations.

III – LES OBSERVATIONS DES PP.A, DE LA MRAE, DES ADMINISTRÉS ET DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR AINSI QUE LES REPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE CONCERNANT CETTE MODIFICATION DU PLU.

Référence	Emetteur des avis ou Observations	Teneur des Avis et Observations <i>(l'intégralité des avis ou observations figure en annexe)</i>	Réponses du Maître d'Ouvrage (EPF)	Avis du CE
-1- Avis PPA	DDT	Les ajustements prévus ne remettent pas en cause les objectifs fondateurs de la DUP de 2019 et demeurent compatibles avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du bassin de vie d'Avignon approuvé le 16 décembre 2011 ainsi qu'avec le programme local de l'habitat (PLH) du Grand Avignon approuvé le 22 février 2021. Les dossiers d'enquête publique et de mise en compatibilité du PLU n'appellent pas d'observations particulières. Toutes, la DDT attire l'attention sur les conséquences de ces nouveaux choix pour le développement futur de la commune. Dans le contexte législatif actuel lié notamment à la promulgation de la loi climat et résilience et face aux enjeux de sobriété foncière et de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, l'Etat sera particulièrement vigilant sur les projets d'urbanisation futurs de la commune pour lesquels des ambitions plus fortes en matière de densité et de production de logements sociaux seront attendues.	Ce projet est en cohérence avec le SCOT malgré une densité relativement faible (26 logements / ha) pour un quartier en proximité du centre-ville mais remplit les objectifs quantitatifs du PLH en termes de production de logements sociaux qui correspond à 47 % de la programmation totale. Par ailleurs, le programme initial a été revu à la baisse du fait notamment d'une meilleure prise en compte du problème de gestion de la rétention des eaux pluviales.	Effectivement, le projet est en cohérence avec le SCOT malgré la diminution du nombre de logements. Par ailleurs la typologie du nouveau programme est plus adaptée à l'environnement.
-2- Examen Conjoint	CCI	A noté que le projet ne prévoyait pas de commerces de proximité.	La Commune confirme ce point.	La remarque de la CCI est surprenante car le règlement autorise les constructions à usage commercial
-3- Examen Conjoint	Chambre des Métiers	Souhaite que le règlement de la zone 1AUsh n'autorise pas les constructions à usage commercial.	La Commune confirme ce point. Le règlement de la zone 1AUsh sera modifié en ce sens.	Cette suppression ne pose pas de problème, le tissu n'étant pas spécialement favorable à leur implantation.

<p align="center">-4- Examen Conjoint et PPA</p>	<p align="center">SCOT</p>	<p>Le SCOT Du Bassin de Vie d'Avignon reprend intégralement l'avis qu'il avait pu émettre en tant que PPA.</p> <p>Souhaite voir adapter le projet en y intégrant à minima des typologies d'habitat groupé et en ajustant le niveau de densité</p> <p>Souhaite voir intégrer des dispositifs de production d'énergie renouvelable</p> <p>Souhaite voir supprimer la possibilité de murs pleins en limite séparative.</p> <p>Souhaite que les nouvelles données de ce projet soient replacées dans un contexte global.</p>	<p>La Commune confirme les termes de sa réponse transmise par l'EPF le 27/11/2023, réitérée à l'enquête publique :</p> <p><i>« Nous précisons que la zone AU des Sumelles a récemment été identifiée comme zone d'accélération des énergies renouvelables dans le cadre de la loi APER (loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'Accélération de la Production d'Energies Renouvelables). Ainsi, le règlement pourra être modifié / complété après l'Enquête Publique pour introduire cette disposition.</i></p> <p><i>Le Syndicat Mixte du SCoT souhaite une interdiction des murs pleins en limite séparative pour privilégier les clôtures en grillage et/ou haie végétalisée (avec une hauteur maximale) et une intégration des principes de continuité écologique dans l'OAP.</i></p> <p><i>La Commune va étudier cette possibilité et pourra, le cas échéant, modifier le règlement et l'OAP en ce sens après l'Enquête Publique. »</i></p>	<p>La réponse actuelle du maître d'ouvrage s'apparente à une non prise en considération de la demande du SCOT que ce soit pour l'habitat adapté, pour la production d'énergie renouvelable et enfin pour les murs de clôture.</p> <p>Le maître d'ouvrage ne s'interdit pas de modifier ultérieurement le règlement.</p>
<p align="center">-5- Examen Conjoint et PPA</p>	<p align="center">Grand Avignon</p>	<p>Souhaite 30% de logts individuels maxi, 30% de logts individuels groupés maxi et 40% de logements collectifs mini.</p> <p>Un dossier loi sur l'eau devra être adressé au moment de la réalisation</p>	<p>La DDT a confirmé que le projet est compatible avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du bassin de vie d'Avignon approuvé le 16 décembre 2011 ainsi qu'avec le programme local de l'habitat (PLH) du Grand Avignon approuvé le 22 février 2021.</p> <p>Des précisions complémentaires seront apportées sur la programmation urbaine dans le cadre de la consultation des opérateurs et du cahier des charges des prescriptions architecturales et urbanistiques pour respecter les objectifs programmatiques du Programme Local de l'Habitat du Grand Avignon.</p> <p>Le Dossier Loi sur l'Eau (DLE) sera réalisé dans le cadre de l'aménagement du site par l'aménageur retenu dans le cadre de la concession d'aménagement encadré par un traité de concession.</p>	<p>La réponse actuelle du maître d'ouvrage s'apparente à une non prise en considération de la demande du Grand Avignon. Il précise simplement que des précisions seront apportées pour que le PLH soit respecté.</p> <p>Le dossier prévoit bien la réalisation, le moment venu, d'un dossier loi sur l'eau.</p>

<p align="center">-6- Examen Conjoint et PPA</p>	<p align="center">Conseil Départemental</p>	<p>Le Conseil Départemental reprend intégralement l'avis qu'il avait pu émettre en tant que PPA. Avis défavorable car remplacement d'une partie des formes urbaines denses par des lotissements et car non conforme au PDH</p>	<p>La Commune confirme les termes de sa réponse transmise par l'EPF le 27/11/2023, réitérée à l'enquête publique :</p> <p>« <i>Le Conseil Départemental indique que la modification du projet est incompatible avec le Plan Départemental de l'Habitat. Ceci étant, le PDH n'est pas un document d'urbanisme ou de planification et n'entretient pas de rapport de compatibilité avec le PLU (en page 10, le PDH indique explicitement qu'il n'a pas de valeur normative particulière).</i> »</p>	<p>Rien à ajouter, le PDH n'est pas opposable</p>
<p align="center">-7- Examen Conjoint</p>	<p align="center">DDT</p>	<p>Souhaite une densité de logements plus forte et plus de logements sociaux.</p>	<p>Lors de l'examen conjoint, la DDT indique que « <i>Dans le contexte législatif actuel lié notamment à la promulgation de la loi climat et résilience et face aux enjeux de sobriété foncière et de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, l'Etat sera particulièrement vigilant sur les projets d'urbanisation futurs de la commune <u>pour lesquels des ambitions plus fortes en matière de densité et de production de logements sociaux seront attendues.</u></i> »</p> <p>Ce projet est en cohérence avec le SCoT malgré une densité relativement faible (26 logements / ha) pour un quartier en proximité du centre-ville mais remplit les objectifs quantitatifs du PLH en termes de production de logements sociaux qui correspond à 47 % de la programmation totale.</p> <p>Par ailleurs, le programme initial a été revu à la baisse du fait notamment d'une meilleure prise en compte du problème de gestion de la rétention des eaux pluviales.</p>	<p>Le programme respecte les objectifs quantitatifs du PLH</p>

<p align="center">-8- 2° Permanence</p>	<p align="center">Monsieur AN...</p>	<p>Globalement, cette personne est favorable au projet du fait notamment d'une meilleure prise en compte du problème pluvial, mais soulève les points suivants :</p> <p>1 Même si le projet, notamment modifié, prévoit des bassins de rétention, le quartier des Sumelles est en zone inondable comme le précise Géorisques, une surverse des bassins projetés devrait être étudiée.</p>	<p>Le projet a tenu compte de ce risque dans la définition des bassins versants amont drainés, en proposant d'importants ouvrages de rétention dimensionnés sur la base d'une pluie d'occurrence centennale. Ces ouvrages ne satureront donc pas en dessous d'une pluie d'occurrence centennale (pluie qui a 1 chance sur 100 de se produire chaque année), et des surverses avec leurs exutoires respectifs ont été définies sur chacun des ouvrages, dans l'étude hydraulique. Le risque ruissellement a donc bien été pris en compte.</p>	<p>L'observation est de fait levée du fait de la réalisation effective de surverses pour les bassins.</p>
<p align="center">-9- 2° Permanence</p>	<p align="center">Monsieur AN...</p>	<p>2 Le dossier ne semble pas avoir pris en compte l'interaction du projet avec les réseaux existants qui s'avèrent parfois insuffisants.</p>	<p>Le secteur est desservi en limite par les réseaux humides : réseau d'alimentation en eau potable, réseau d'assainissement des eaux usées et réseau d'évacuation des eaux pluviales.</p> <p>Ainsi, comme indiqué dans le dossier, aucune extension n'est nécessaire à la desserte, en dehors de la zone des Sumelles elle-même.</p> <p>Le zonage d'assainissement du Grand Avignon, approuvé et annexé au PLU de Morières-les-Avignon en 2022, tient bien compte de l'OAP des Sumelles.</p> <p>Les réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées sont suffisamment dimensionnés pour les besoins de l'OAP.</p> <p>En ce qui concerne les eaux pluviales, le projet prévoit des ouvrages de stockage dimensionnés par la pluie centennale. Cela est bien conforme à la doctrine de la Police de l'Eau dans le bassin versant de la roubine de Morières-Cassagne. Le projet a été conçu en tenant compte des risques potentiels de saturation des réseaux d'eaux pluviales locaux. La limitation du débit de rejet des orifices de vidange des ouvrages de rétention, permet de réduire fortement les débits ruisselés à l'aval dans les réseaux. De plus, il est prévu de laisser le fond des bassins perméable afin de favoriser l'infiltration. Cette infiltration supplémentaire permettra de réduire les débits rejetés aux réseaux pluviaux.</p> <p>Le projet doit s'intégrer dans le tissu urbain existant et sa</p>	<p>Les précisions apportées sont de nature à lever l'observation</p>

			<p>mise en œuvre du point de vue des réseaux humides permettra de résoudre les problèmes de débordement qui trouvent leur origine dans un quartier extérieur au futur quartier les Sumelles. D'ailleurs, le règlement du PLU prend le problème en compte très précisément.</p>	
<p>-10- 2° Permanence</p>	<p>Monsieur AN...</p>	<p>3 Certains lots à construire sont proches de constructions existantes élevées et peuvent être privés de soleil.</p>	<p>Les constructions respecteront les règles d'implantation du PLU.</p> <p>Le règlement dispose notamment que :</p> <p>« <i>En limite de zone IAUSh :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Dans une bande de 5 mètres, aucune construction n'est autorisée.</i> - <i>entre 5 et 10 mètres, la hauteur maximum est limitée à 7 m à l'égout ou à 7,50m à l'arase supérieure de l'acrotère » (article 1AUSh 7)</i> <p>Cette règle n'a pas été modifiée par rapport à la DUP initiale.</p> <p>Le PLU a été approuvé le 1er février 2022 par délibération du conseil municipal de Morières-les-Avignon. La présente mise en compatibilité vise à modifier le PLU issu de la DUP de 2019 tout en s'intégrant dans le PLU révisé en vigueur.</p> <p>La mise en compatibilité du PLU a fait l'objet d'une réunion des personnes publiques associées le 30 janvier 2024. Les différents points présentés pour la mise en compatibilité du PLU n'ont pas appelé d'observations particulières.</p>	<p>Les dispositions réglementaires envisagées sont de nature à prendre en compte les besoins des constructions à venir en matière d'ensoleillement.</p>

<p align="center">-11- 2° Permanence</p>	<p align="center">Monsieur AN...</p>	<p>4 Ne pourrait-on pas envisager la réalisation d'un réseau double d'eau (potable et propre) ?</p>	<p>L'utilisation de l'eau de pluie est possible, après simple filtration mécanique, pour les utilisations extérieures - arrosage, lavage des véhicules, remplissage des piscines et bassins) et pour alimenter les réservoirs des WC, le lave-linge et le lavage des sols; pour alimenter un lave-vaisselle ou une douche il est recommandé de mettre en place un système capable de désinfecter l'eau car en matière de récupération des eaux pluviales, le plus gros risque est l'interconnexion entre les deux réseaux d'eau de pluie et d'eau potable. Le véritable problème réside dans le double réseau (eau de ville/eau de pluie) et la crainte que l'eau récupérée en toiture ne vienne "polluer" les réseaux, et surtout dans la taxe sur l'assainissement, les consommateurs d'eau de pluie ne contribuant pas au traitement de l'eau à hauteur de leur consommation.</p> <p>Chargée de la gestion de l'eau et de l'assainissement, la communauté d'agglomération du Grand Avignon assure la charge de tout le cycle de l'eau au profit des usagers. Elle traite des eaux potables, usées et pluviales. Depuis le 1er janvier 2021, Morières-lès-Avignon, bénéficie du nouveau mode de gestion de l'eau potable.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eau Grand Avignon pour l'eau potable • Grand Avignon Assainissement pour les eaux usées <p>Ces deux entités œuvrent pour le compte de la communauté d'agglomération qui conserve la maîtrise d'ouvrage des projets. Elles assurent l'entretien, les réparations et la relation avec les usagers.</p> <p>Ces choix procèdent d'une volonté déterminée d'optimiser la qualité de tous les services rendus aux usagers y compris la tarification et ce, en tenant compte de la dimension écologique.</p> <p>Les propriétaires des immeubles soumis à l'obligation de raccordement au réseau public de collecte des eaux usées, doivent verser une Participation pour le</p>	<p>L'idée de faire deux réseaux n'est pas inintéressante, toutefois sa faisabilité doit être étudiée au niveau global de la commune.</p>
---	---	---	---	--

			<p>Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC). Cette PFAC est due par tous les propriétaires de bâtiments (existant ou neuf) qui se raccordent au réseau d'assainissement collectif et qui ne l'étaient pas auparavant et réalisant des extensions ou changements de destinations d'immeubles.</p> <p>Après raccordement, les propriétaires doivent se manifester auprès du Grand Avignon.</p>	
-12- 2° Permanence	Monsieur AN...	5 Les travaux devront être menés en respectant la faune existante.	<p>Le projet prévoit effectivement de grands espaces végétalisés (notamment des aménagements paysagers, des bassins végétalisés, ainsi que de nombreuses plantations), qui vont permettre de favoriser le développement de la faune locale (oiseaux, batraciens, lézards, papillons etc...)</p>	Pas de commentaires
-13- 2° Permanence	Madame MA....	<p>Souhaite avoir connaissance du planning de l'aménagement.</p> <p>Attire l'attention sur la nécessité de protéger la faune existante</p>	<p>Des mesures seront prises en période de travaux, vis-à-vis de la biodiversité. Le projet prévoit par ailleurs de grands espaces végétalisés (notamment des aménagements paysagers, des bassins végétalisés, ainsi que de nombreuses plantations), qui vont permettre de favoriser le développement de la faune locale (oiseaux, batraciens, lézards, papillons etc...).</p> <p>Concernant le planning de l'opération : Une première tranche opérationnelle concerne la résidence intergénérationnelle située au sud de l'opération d'ensemble dont l'assiette foncière sera cédée au bailleur social ERILIA au plus tard fin 2025, la livraison du programme est prévue fin 2027 au plus tard. La deuxième tranche opérationnelle fera l'objet d'une consultation d'opérateurs sous forme de concession d'aménagement qui sera conduite par la commune en 2025. La désignation du concessionnaire est prévue pour fin 2025 pour un démarrage des travaux début 2027.</p>	Pas de commentaires

<p>-14- 3°Permanence</p>	<p>Madame LA.. Association Forestcool</p>	<p>Demande s'il serait envisageable sur les emprises des bassins de rétention d'aménager un espace pour réaliser des ateliers de jeux en plein air.</p>	<p>Les ouvrages à ciel ouvert sont des dépressions peu profondes pour stocker temporairement à l'air libre les eaux pluviales. Ces espaces végétalisés à fort caractère paysager et écologique sont recommandés dans le projet et sont parfaitement adaptés aux espaces publics, ils permettent d'associer aux fonctions de gestion des eaux pluviales un autre usage valorisant l'utilisation de l'espace, tel qu'un jardin, un espace vert ou une aire de jeux. Ces espaces multi-usages contribuent à la qualité environnementale et à la mise en valeur de l'aménagement.</p> <p>Le principe n°4 de l'OAP prévoit que les bassins situés dans la coulée verte seront aménagés en aire de jeux : « <i>Sous la forme d'une coulée verte Nord-Sud, les bassins de rétention paysagers (plantations, végétalisation, jeux, cheminements, ...) représenteront environ 1 ha.</i> »</p>	<p>Le projet peut permettre d'envisager une telle utilisation des espaces verts</p>
<p>-15-</p>	<p>Requête de la Mairie</p>	<p>Demande à mettre en cohérence le périmètre du projet et celui de la zone 1AUSH1 du PLU</p>	<p>La Commune confirme ces points. Le PLU sera modifié en ce sens.</p>	<p>Effectivement, il y a une incohérence du fait de la suppression de la liaison douce avec l'avenue Agricole Perdiguier.</p>
<p>-16-</p>	<p>Requête de la Mairie</p>	<p>Demande à remplacer la dénomination « Création d'un pôle Petite Enfance » par « Création d'un Equipement Public »</p>	<p>Cette évolution rédactionnelle ne remet pas en cause le programme d'équipements publics et la volonté de la Commune d'accueillir une crèche et un CLSH. Cet équipement public n'est pas exclusif à la petite enfance puisque le centre de loisirs doit pouvoir accueillir également des enfants du collège en second degré.</p>	<p>Certes cela ne remet pas en cause le programme mais cela manque toutefois de clarté.</p>
<p>-17-</p>	<p>Requête de la Mairie</p>	<p>Précise qu'au niveau du Tome 1, il convient de préciser que c'est la Commune et non le Grand Avignon qui est compétente en matière de réseaux incendie.</p>	<p>La réforme de la défense extérieure contre l'incendie instituée par la loi n° 2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit vise à adapter les dispositifs aux nouveaux risques en matière d'incendie pour améliorer le niveau de sécurité. La DECI</p>	

			comprend le dimensionnement des besoins hydrauliques, la création et la réception des points d'eau incendie, le contrôle et la gestion des ressources en eau ainsi que l'information et le renseignement opérationnel. En outre, si les sapeurs-pompiers ont à leur charge la lutte contre les incendies, il est de la responsabilité du maire d'assurer la fourniture de l'eau nécessaire aux secours pour éteindre les feux par la mise à disposition de points d'eau à incendie et d'un réseau adapté par son dimensionnement et ses capacités (pression et débit). La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République a prévu le transfert de la compétence eau aux intercommunalités ; les infrastructures d'eau potable et leur gestion seront alors intégralement transférées aux EPCI. Pour autant, malgré cette évolution, la DECI demeure de la responsabilité directe du maire.	La modification demandée est justifiée.
-18-	Requête de la Mairie	<p>Reprend les différentes observations émises par les PPA lors de la transmission du projet et lors de la réunion d'examen conjoint.</p> <p>1 Au niveau de la DDT, la Mairie constate que les remarques de la DDT valident le projet modificatif qui reste compatible au SCOT et au PLU.</p> <p>2 Au niveau du CD84, la Mairie remet en cause l'avis défavorable car notamment le PDH n'a pas de valeur normative.</p> <p>3 Au niveau du SCOT, la Mairie prend note des remarques sur les dispositifs de production d'énergie et de construction de mur de clôture et indique qu'elle pourra ces dernières et modifier ultérieurement le règlement de l'OAP des Sumelles.</p>	<p>La Commune confirme ces points.</p> <p>Suite à l'examen conjoint des PPA et leurs avis, un certain nombre de points techniques ont été soulevés et seront corrigés / complétés dans le document final pour assurer la cohérence d'ensemble.</p>	Voir réponses 4, 6 et 7

<p>-19-</p>	<p>Commissaire Enquêteur</p>	<p>La suppression de la liaison douce avec l'avenue Agricole Perdiguier n'apparaît pas de façon claire dans la liste des modifications par rapport au dossier initial</p>	<p>Le cheminement sur la parcelle AC 279 était envisagé pour permettre un maillage des cheminements doux entre l'opération des Sumelles et le reste du quartier, notamment pour un accès direct vers le futur groupe scolaire et les espaces verts. De plus, il permettait aussi de joindre un arrêt bus sur l'axe Agricole Perdiguier. Cette liaison douce a été abandonnée dans la DUP initiale.</p> <p>L'ASL Les Campveires a sollicité la Commune pour exclure la parcelle AC 425 de l'ordonnance d'expropriation.</p> <p>Par courrier du 27/01/2020, l'EPF a informé le Préfet que « à la demande de la Commune, est exclue de l'ordonnance d'expropriation la parcelle cadastrée section AC n°425 propriété de l'ASL LES CAMPVEIRES d'une superficie de 484 m² relative à un chemin piéton envisagé depuis la rue Agricole Perdiguier pour le futur groupe scolaire à édifier ». Équipement public qui n'est plus d'actualité dans la DUP modificative.</p> <p><u>Par ailleurs, l'exclusion de la dite parcelle de l'ordonnance d'expropriation ne requiert aucune modification de l'arrêté de DUP ni du périmètre de la DUP, de sorte qu'il n'était pas utile de solliciter un nouvel arrêté modificatif.</u></p> <p>L'exclusion de cette parcelle dans le périmètre de la DUP modificative est sans impact ou incidence majeur sur l'opération d'aménagement dans la mesure où il ne constitue pas la voie d'accès principale au futur équipement public et ne modifie pas les caractéristiques essentielles dudit projet.</p> <p>L'OAP pourra être corrigée pour lever toute ambiguïté sur ce point.</p>	<p>Cette suppression et cette exclusion paraissent être une erreur.</p> <p>Toutefois, compte tenu de la configuration des lieux, il sera toujours possible ultérieurement de revenir dessus.</p> <p>Il est pris note des raisons de cette suppression qui n'apparaissent pas clairement dans le dossier.</p>
-------------	---	---	--	--

-20-	Commissaire Enquêteur	Pourquoi, malgré cette suppression annoncée, la partie sud de la parcelle AC279, au droit de la parcelle AC 176 figure-t-elle toujours dans le périmètre de l'OAP et pourquoi est-elle toujours classée en zone 1AUSH1 ? Il convient de noter aussi qu'aux pages 6 et 11 du dossier d'OAP, cette liaison semble toujours amorcée.		De fait, la réponse à cette interrogation est comprise dans la demande la mairie et dans la réponse du maitre d'ouvrage à la question 15 et 19
-21-	Commissaire Enquêteur	L'arrêté de cessibilité prévoit la cession de la parcelle AC425. Dans la mesure où il est indiqué que toutes les parcelles ont été acquises, qu'en est-il de cette parcelle AC425 ?		La réponse est apportée à la ligne 19.
-22-	Commissaire Enquêteur	<p>Pour rester dans le domaine de la desserte, à la page 13 de la pièce n°1 du tome 2, il est indiqué « <i>De plus, la configuration de la ligne de bus n°9, passant par l'avenue Agricole Perdiguier puis rejoignant la route de la Garance pourra facilement desservir le secteur des Sumelles. Ce nouvel itinéraire permettrait de desservir directement l'équipement public (CLSH et crèche) tout en restant très accessible à l'ensemble des habitants du quartier du fait du maillage des cheminements doux prévus dans le cadre de l'opération d'ensemble</i> » cela est repris aussi à la page 35.</p> <p>Par contre à la page 14 de la pièce n°5 de ce même tome 2, il est indiqué « <i>Les voies de ce quartier résidentiel sont secondaires, les poids-lourds y seront très limités. Les portances nécessaires (donc la structure de la chaussée) seront déduites de la fréquentation envisagée et de la composition du sol.</i> ».</p> <p>N'y a-t-il pas une contradiction ?</p>	<p>La ligne 9 MORIERES / AGRICOLA - AVIGNON POSTE dessert les stations d'arrêt toutes les 9 mn (en heures de pointe). Du lundi au samedi de 6h30 à 21h et toutes les 20 mn. Le dimanche. De plus, la configuration de la ligne de bus n°9, passant par l'avenue Agricole Perdiguier puis rejoignant la route de la Garance pourra facilement desservir le secteur des Sumelles à l'arrêt Paul Puaux situé à l'entrée nord du futur quartier et à moins de 100 m de l'équipement public structurant regroupant de la crèche et du centre de loisirs tout en restant très accessible à l'ensemble des habitants du quartier du fait du maillage des cheminements doux prévus dans le cadre de l'opération d'ensemble.</p>	<p>Manifestement le maitre d'ouvrage n'entend pas modifier le tracé de la ligne de bus.</p>

-23-	Commissaire Enquêteur	Dans le bilan des travaux, à quoi correspond la suppression du poste irrigation ?	Lors de la réalisation des premières études techniques, il avait été prévu un montant, afin de dévoyer les réseaux d'irrigation. Ce montant avait été indiqué dans le premier dossier DUP. Lors d'une étude technique plus approfondie, il est apparu qu'il n'y avait plus nécessité de procéder à ce type de travaux. De ce fait, le poste correspondant à ces travaux a été supprimé dans le dossier DUP modificatif.	Dont acte
-24-	Commissaire Enquêteur	<p>Dans le bilan de l'opération, seul apparait le bilan des dépenses.</p> <p>Certes c'était déjà le cas dans le dossier initial. Toutefois cette absence ne permet pas d'évaluer le bilan financier de l'opération, ce qui est un élément pour juger de l'utilité publique.</p> <p>A ce propos, la diminution du nombre de logements est susceptible d'entraîner une diminution des recettes, ce point a-t-il été chiffré ?</p>	<p>L'opération d'ensemble sera conduite sous forme de concession d'aménagement dont le concédant est la Commune. L'opérateur désigné aura en charge une dépense prévisionnelle de l'ordre de 7,9 M€. La commune quant à elle financera les équipements stucturants composés de la future crèche et du centre de Loisirs évalués à 4,4 M€.</p> <p>L'aménageur sera tenu de vendre les charges foncières composant le programme prévisionnel de 185 logements pour 20 000 m² de sdp :</p> <p>50 lots de terrains à bâtir à 120 000 € = 6 M€ (Maison + terrain = de 300 K€ à 400 K€) 48 collectifs accession libre à 450 €/m² sdp = 1 M€ 87 LLS à 250 €/m² sdp = 1.3 M€</p> <p>Les recettes de charges foncières représentent environ 8,3 M€</p> <p>Le résultat brut de l'opération est de 400 K€</p> <p>A cela s'ajoute les taxes et contributions d'aménagement TA et PFAC et les frais de commercialisation.</p>	Dont acte
-25-	Commissaire Enquêteur	<p>Le projet initial prévoyait la réalisation d'un groupe scolaire.</p> <p>On pouvait penser que cela signifiait que la capacité en la matière était insuffisante. Même si la livraison des logements va s'étaler dans le temps, qu'en était-il de la situation en la matière ?</p> <p>Sauf erreur, la suppression n'est pas étayée.</p>	<p>La pièce 1 du tome 2 (page 10) précise que « <i>compte-tenu de l'urbanisation récente et du déplacement du centre de gravité de la commune, l'implantation d'un groupe scolaire au Sud du territoire communal est apparue plus opportune afin de réguler les flux de circulation.</i> »</p> <p>Le budget de la future école des Craoux comprend la construction de l'école de cinq classes élémentaires et quatre classes de maternelle pour environ 8,2 M€. 1 M€</p>	Dont acte

			<p>pour les études, 1,6 M€ pour les nouvelles voiries sur des terrains acquis et pour 0,8 M€ à l'entrée ouest de la ville sur la route d'Avignon. Le bâtiment signal du projet d'écoquartier, vise le BDM Or adoptera une construction bois, pierre, métal, traités de manière brute. La conception du bâtiment prévoit déjà une extension de deux à trois classes à l'avenir.</p> <p>Planning pour le groupe scolaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Janvier 2022 : appel à candidatures concours de maîtrise d'œuvre / CAO le 25/4/22 • mai 2022 : Acquisition foncière pour l'école • Juillet 2023 : validation PRO/DCE ✓ Travaux : • Juillet à Septembre 2023 : consultation des entreprises travaux <p>Avril 2025 : livraison du groupe scolaire</p>	
-26-	Commissaire Enquêteur	<p>Le projet prévoit la construction d'une crèche de 50 berceaux et d'un centre de loisirs de 150 enfants.</p> <p>Quelle est actuellement l'offre en la matière ?</p>	<p>L'offre actuelle est de 50 berceaux et de 150 places au centre de loisirs.</p> <p>Maintien de l'offre en délocalisant les services existants aux Sumelles – cession du patrimoine immobilier de la ville</p>	Dont acte
-27-	Commissaire Enquêteur	<p>En cours d'enquête, la Mairie évoque la suppression de la dénomination « Pôle Petite Enfance » sur le plan du projet et le remplacer par « Equipement Public ».</p> <p>Sauf erreur, je n'ai pas trouver un tel plan dans tout le dossier. Un plan identique (page 18) parle bien d'équipement public.</p> <p>Seul un plan (mais différent) page 34 mentionne le terme « Pôle Petite Enfance ».</p>	<p>La Commune a souhaité modifier le termes « pôle petite enfance » en « équipements publics comprenant un centre de loisirs sans hébergement et une crèche » car le centre de loisirs n'est pas uniquement destiné à la petite enfance mais accueillera également des adolescents jusqu'à 12 ans.</p>	Le maitre d'ouvrage précise la rédaction, ce qui permet de lever toute ambiguïté.

-28-	Commissaire Enquêteur	Ce souhait de supprimer le terme « Pôle Petite Enfance » laisse-t-il supposer un abandon du projet crèche et centre de loisir qui avait été annoncé lors de la concertation ?	<p>Cette évolution rédactionnelle ne remet pas en cause le programme d'équipements publics et la volonté de la Commune d'accueillir une crèche et un CLSH.</p> <p>Après relecture, il apparait que le plan du projet présenté lors de la réunion d'examen conjoint des PPA et le plan figurant en page 34 mentionne encore « pôle petite enfance ». Il s'agit de corriger ce terme pour plus de cohérence avec le reste des documents.</p>	Dont acte
-29-	Mme DA...	<p>Confirme son avis défavorable au projet.</p> <p>Constate que le projet modificatif est implanté sur une zone humide.</p> <p>Regrette l'arrivée d'une majorité de logements sociaux dans un quartier résidentiel, le quartier « Chaspe » paraissant mieux adapté.</p> <p>Craint l'augmentation de la circulation sur la rue Léo Lagrange et constate la création d'un accès direct pour le nouvel îlot I sur cette rue.</p> <p>Evoque des problèmes de circulation sur cette rue qui n'ont rien à voir avec l'opération projetée.</p> <p>Evoque certains chiffres au niveau des hauteurs qui méritent d'être précisés.</p>	<p>Pour information, une étude faune/flore a été réalisée en 2015 par le cabinet Hentz et il n'y a été décelé aucune zone humide. La DREAL n'a d'ailleurs pas sollicité d'étude d'impact.</p> <p>De plus, aucune zone humide n'est identifiée au Portail géographique des zones humides de PACA.</p> <p>Quoiqu'il en soit, le projet prévoit la mise en place de mesures environnementales (bassins paysagers, espaces végétalisées, plantations), qui vont permettre de favoriser le développement de la faune et de la flore.</p>	<p>Cette personne, qui a fait un recours, sans suite, à l'encontre du projet initial reprend ses premiers arguments ainsi que ceux de Monsieur ANCEL, le coauteur du recours.</p> <p>Manifestement, cette personne souhaite le maintien de son environnement actuel, ce qui paraît difficilement compatible avec la politique recommandée en la matière.</p>
-30-	Mme Cé...	<p>Habite en limite immédiate (parcelle AC428) de l'opération.</p> <p>Fait part de son opposition au projet.</p> <p>Constate que le projet a été modifié au droit de sa maison, notamment avec la modification de la composition de l'îlot B.</p> <p>Souhaite que les constructions futures soient implantées à 5 mètres de la limite et aient leur hauteur limitée à RDC et que les haies existantes soient conservées.</p>	<p>Initialement, l'îlot B devait accueillir des typologies d'habitat mixtes (collectifs, intermédiaires et maisons en bande).</p> <p>Dans le cadre de la modification du projet, la typologie a été modifiée au profit de lots à bâtir afin de respecter davantage le voisinage. Les règles de recul n'ont pas été modifiées, ainsi les futures constructions devront s'implanter à plus de 5 mètres de la limite de la zone 1AUSH (article 1AUSH 7).</p> <p>Le plan présenté est un plan de composition de principe qui sera affiné et détaillé par l'opérateur.</p>	<p>Effectivement, le projet a été modifié au droit de sa maison.</p> <p>Toutefois, comme le fait remarquer le maître d'ouvrage, cette modification améliore la situation pour la demandeuse.</p>

-31-	MS....	<p>Considérations d'ordre général</p> <p>Ne comprend pas que pour lutter contre l'artificialisation on bétonne des terrains accueillant des cultures.</p> <p>Ne comprend pas qu'on construise à Morières alors qu'on en détruit à Avignon.</p> <p>Remarque que Morières veut favoriser la mixité sociale alors qu'elle ne fait rien pour améliorer le pouvoir des Moriérois.</p> <p>Estime que le terme cheminement ou mode doux n'est pas adapté à ce projet.</p>	<p>En terme d'artificialisation, le législateur a souhaité que les collectivités n'artificialisent pas les milieux naturels et en ce sens, le projet permet de répondre à ce point, puisque le projet aura lieu au sein d'une enclave urbaine.</p> <p>Le terme « Cheminement doux » est un terme générique qui désigne les espaces aménagés pour les cyclistes et les piétons. Il a été remplacé récemment par « les modes actifs », mais afin d'en faciliter la compréhension, le terme initial a été maintenu.</p>	<p>Les remarques ne concernent pas véritablement le projet.</p>
------	--------	--	--	---

IV – L'ANALYSE DU DOSSIER

Le dossier initial avait fait l'objet d'un certain nombre de remarques qui n'avaient d'ailleurs pas été de nature à le remettre en cause, même si un recours avait été déposé par des administrés.

Le projet modificatif faisant l'objet de la présente enquête résulte principalement du changement de municipalité qui est intervenu.

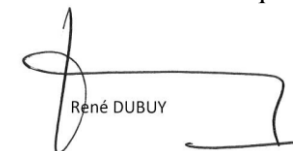
Il convient de noter que les modifications apportées vont dans le sens des remarques formulées lors de la première enquête (diminution de la densité, diminution de la hauteur, meilleure prise en compte des problèmes pluviaux et enfin suppression d'une liaison douce avec l'avenue Agricul Perdiguiier).

Comme l'ont bien remarqué les Personnes Publiques Associées, ces modifications ne sont pas toutefois pas de nature à remettre en cause les objectifs fixés par les documents d'urbanisme au niveau supra communal.

On constate que la mobilisation des administrés a été moindre que pour le dossier initial, ce qui tend à montrer que le dossier modificatif correspond mieux à leurs attentes.

A Jonquerettes le 27 juin 2024

Le Commissaire Enquêteur



René DUBUY

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER – PROVENCE ALPES CÔTE D’AZUR (EPF PACA)

PROJET D’AMENAGEMENT DU SITE LES SUMELLES

COMMUNE DE MORIERES LES AVIGNON

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D’UTILITE PUBLIQUE EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE DIT PROJET

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L’UTILITE PUBLIQUE

Monsieur René DUBUY
Commissaire Enquêteur
58, Avenue de la République
84450 – JONQUERETTES

Le présent dossier d'enquête portait sur le dossier d'enquête publique relatif à l'opération d'aménagement modifiée du quartier des Sumelles et sur le dossier de mise en compatibilité.

Le présent avis concerne le dossier de déclaration d'utilité publique modificative.

Dans la mesure

- où le nombre de logements projetés (malgré sa diminution de 257 à 185) et leur typologie reste conforme aux dispositions du Plan Local d'Habitat
- où leur répartition et leur typologie me semble mieux correspondre à la configuration des constructions environnantes
- où la suppression de la liaison douce entre l'équipement public et l'avenue Agricole Perdiguier, même si elle ne paraît pas être une bonne idée en supprimant une communication avec le voisinage, n'est pas de nature à compromettre le fonctionnement de l'opération (par ailleurs, si le besoin s'en faisait sentir, cette liaison pourrait être facilement réalisée en utilisant les procédures qu'il convient, car la parcelle AC425 est à usage de jardin collectif)
- où la suppression du groupe scolaire projeté est compensée par la construction en cours du groupe scolaire des Craoux (5 classes élémentaires et 4 classes maternelles)
- où la réalisation en remplacement du groupe scolaire d'un équipement de 50 berceaux et 150 places de centre loisirs permettra de remplacer un équipement vieillissant
- où toutes les modifications envisagées ne remettent pas en cause l'utilité publique de l'opération

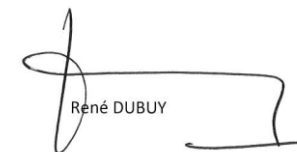
Il est donné un **AVIS FAVORABLE** au dossier modificatif de demande de déclaration d'utilité publique du quartier des Sumelles.

Toutefois, pour lever toute ambiguïté,

le périmètre de l'opération devra faire clairement apparaître que la parcelle AC 425 ne fait plus partie de l'opération, le maître d'ouvrage a signifié cette demande à la Préfecture le 27/01/2020.

La dénomination de l'équipement public prévu ne devra pas se limiter au seul terme « EQUIPEMENT PUBLIC » mais à l'expression « EQUIPEMENT PUBLIC COMPRENANT UN CENTRE DE LOISIRS SANS HEBERGEMENT ET UNE CRECHE »

A Jonquerettes le 27 juin 2024
Le Commissaire Enquêteur



René DUBUY

Page 24 sur 26

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER – PROVENCE ALPES CÔTE D’AZUR (EPF PACA)

PROJET D’AMENAGEMENT DU SITE LES SUMELLES

COMMUNE DE MORIERES LES AVIGNON

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D’UTILITE PUBLIQUE EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE DIT PROJET

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA MISE EN COMPATIBILITE E DU PLU

Monsieur René DUBUY
Commissaire Enquêteur
58, Avenue de la République
84450 – JONQUERETTES

Le présent dossier d'enquête portait sur le dossier d'enquête publique relatif à l'opération d'aménagement modifiée du quartier des Sumelles et sur le dossier de mise en compatibilité.

Le présent avis concerne le dossier de mise en compatibilité du PLU.

Le projet d'aménagement du quartier des Sumelles fait l'objet d'une OAP dans le PLU de la commune de Morières. Les modifications apportées au dossier de déclaration d'utilité doivent être traduites au niveau de l'OAP et donc du PLU.

Ces modifications portent essentiellement sur

La réduction de la zone AUSH1 au niveau de la parcelle AC425, cette parcelle sera intégrée dans la zone voisine UC, il convient de noter que cette modification n'a pas été mentionnée sur le dossier soumis à enquête

La modification du périmètre de l'OAP « Les Sumelles » pour sortir la parcelle AC425, il convient de noter que cette modification n'a pas été mentionnée sur le dossier soumis à enquête

La modification du plan de zonage au niveau du périmètre des zones AUSH, AUSH1 et AUSH2 pour tenir compte de la répartition des logements à construire (lots à construire, collectifs, etc.)

La modification des règles d'emprise (article 9) et de hauteur (article 10) dans le règlement du PLU

La modification de l'OAP pour tenir compte

du nombre différents de logements, de leur répartition différente et de leur hauteur

de la modification du traitement des eaux pluviales

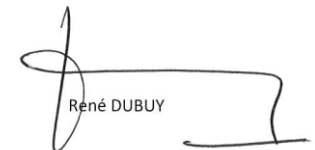
de la suppression de la liaison piétonne avec l'avenue Agricole Perdiguier

Dans la mesure où le dossier de mise en compatibilité présenté prend en compte les différentes modifications du dossier, **un AVIS FAVORABLE est donné.**

Toutefois, **les plans et documents devront être modifiés pour faire apparaître que la parcelle AC425 ne fait plus partie de l'OAP et est classée maintenant en zone UC du PLU.**

A Jonquerettes le 27 juin 2024

Le Commissaire Enquêteur



René DUBUY