



direction
départementale
des territoires

Vaucluse

Service
Prospective urbanisme
et risques
Unité
Planification SCoT-
PLU

COMMUNE DE MORIÈRES-LES-AVIGNON

Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme avec le projet d'aménagement du site « Les Sumelles »

PROCÈS VERBAL *de la réunion d'examen conjoint du 3 juillet 2018*

Sous la présidence de M. Denis MARSAL, Directeur de la Citoyenneté et de la
Légalité, Préfecture de Vaucluse

Étaient présents :

- M. Joël Granier, Maire de la commune de Morières-lès-Avignon,
- M. Eric Stefani, Directeur des services techniques de Morières-lès-Avignon,
- Mme Laurence Raoulx, Responsable du service urbanisme de Morières-lès-Avignon,
- Mme Muriel Martinez-Thomas, représentant l'Établissement Public Foncier (EPF) PACA,
- M. Hervé Delouche, Cabinet d'études SYMBIOSE,
- M. Marc Petit, Urbaniste,
- M. Alain Farjon, Directeur du Syndicat Mixte pour le SCoT du Bassin de Vie d'Avignon (SMBVA),
- Mme Sarah Colloc, représentant le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Vaucluse,
- Mme Carole Bonneaud, représentant la Directrice Départementale des Territoires (DDT), Service Urbanisme et Risques Naturels, Unité Planification SCoT-PLU
- Mme Patricia Perret, Service des Relations avec les Collectivités Territoriales, chargée des affaires foncières, Préfecture de Vaucluse.

Étaient absents excusés :

- Monsieur le Président du Conseil Régional
- Monsieur le Président du Conseil Départemental
- M. le Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Avignon
- M. le Président de la Chambre d'Agriculture de Vaucluse,
- M. le Président de la Chambre des Métiers de Vaucluse

M. Marsal ouvre la séance et précise l'objet de la réunion. Il s'agit d'examiner le dossier de mise en compatibilité du PLU de Morières-lès-Avignon dans le cadre de la procédure de DUP (déclaration d'utilité publique) du projet d'aménagement du site « Les Sumelles », demandé par l'établissement public foncier (EPF) PACA. Il invite ensuite M. Granier à présenter le projet.

En préalable, M. Granier rappelle rapidement le contexte communal, à savoir : une commune traversée par la ligne de chemin de fer ; une urbanisation constituée au nord de cette voie ferrée dans laquelle subsistent quelques dents creuses ; mais également l'obligation de disposer, en 2025, de 25 % de logements locatifs sociaux (LLS) au titre de l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU). La commune dispose de 9 % de LLS. En 2018, elle ne se trouve plus parmi les communes faisant l'objet d'une procédure de carence, mais elle doit poursuivre les efforts en matière de production de logements aidés pour tenir ses engagements dans le cadre du contrat de mixité sociale conclu avec l'État en 2016.

En matière d'aménagement du territoire, le maire expose la volonté communale d'appréhender le développement urbain dans une vision d'ensemble : prise en compte des infrastructures et équipements publics nécessaires à la population, des différents modes de déplacements, des liens avec les secteurs voisins afin d'intégrer au mieux les nouveaux quartiers.

L'opération d'aménagement des Sumelles, par la création d'un quartier mixte intégré dans son environnement, répond à plusieurs objectifs : la production de logements mixtes (programme de 257 logements en accession et location), dont au moins 40 % de logements locatifs sociaux (108 LLS dont 80 en résidence « intergénérationnelles »), la création d'un nouvel équipement scolaire, la création d'espace public et la prise en compte des déplacements. L'insertion du quartier au sein d'un tissu urbanisé pavillonnaire a également fait l'objet d'un travail sur les formes urbaines (gradient de hauteur notamment).

Mme Martinez-Thomas explique qu'une partie du foncier, au nord de l'opération, est déjà propriété de l'EPF PACA et précise que le PLU actuellement opposable n'autorise pas la réalisation de cette opération (zone à urbaniser non opérationnelle, emplacements réservés). La mise en compatibilité du PLU est donc requise pour permettre à M. le Préfet de déclarer l'utilité publique du projet.

M. Marsal demande aux membres d'exprimer leurs observations et avis sur le dossier de mise en compatibilité du PLU.

M. Farjon indique que le SMBVA est favorable au projet. En effet, ce projet, qui participe à la limitation de l'étalement urbain (dent creuse de 7 ha), s'inscrit pleinement dans les objectifs du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du bassin de Vie d'Avignon.

Mme Colloc émet un avis favorable au nom de la CCI. Toutefois, elle s'interroge sur l'opportunité de maintenir la destination « commerce de détail » dans le règlement du PLU au sein de ce quartier alors même que la commune et la CCI réfléchissent à la réhabilitation du cœur urbain. En effet, le commerce de centre-ville connaît des difficultés et l'ouverture de commerce au sein des nouveaux quartiers pourrait accentuer ces difficultés.

Mme Martinez et M. Granier rassurent la représentante de la CCI : il s'agit surtout d'autoriser des services et de ne pas contrarier l'implantation d'un petit commerce de proximité nécessaire à la vie du quartier.

Mme Bonneaud rappelle que les services de la DDT sont favorables à la mise en œuvre de ce projet, ce pour plusieurs raisons qui tiennent : à l'optimisation d'un foncier situé au cœur de l'enveloppe urbaine permettant de limiter l'étalement urbain ; à la diversification de l'offre en logements permettant de répondre aux besoins de la population. En outre, ce projet participe aux objectifs assignés à la commune de Morières-lès-Avignon par l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU), qui lui impose de disposer de 25 % de logements locatifs sociaux (LLS) à l'horizon 2025. Elle émet un avis favorable à la proposition de mise en compatibilité du PLU de Morières-lès-Avignon et demande que le document graphique (plan de zonage) soit complété. En effet, aux termes des articles L151-15 et R123-12 du code de l'urbanisme, les documents graphiques doivent faire apparaître les secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements dans un objectif de mixité sociale. Il s'agit de repérer graphiquement la règle inscrite à l'article 2 de la zone AUHs, la répartition des LLS étant encadrée par ce même article, en lien avec l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone AUHs.

Après avoir entendu les explications de la représentante de la DDT, Mme Martinez et M. Granier prennent acte et transmettront à la préfecture le plan de zonage modifié, ce dans les meilleurs délais.

M. Marsal donne ensuite lecture des avis reçus par courrier en provenance de la Chambre d'Agriculture, de l'Agence Régionale de la Santé (ARS), de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP), de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), de la Direction Départementale de la Protection des Populations (DDPP), tous favorables au projet. La DDPP précise par ailleurs que cette opération

d'aménagement devra être soumise à une étude de sécurité conformément au code de l'urbanisme.

Mme Martinez indique qu'un courrier a été transmis récemment à la DDPP dans lequel le maître d'ouvrage justifie que cette demande n'est pas utile. En effet, cette étude n'est pas imposée pour l'instruction du dossier DUP. En revanche, l'obligation de produire cette étude apparaîtra lorsque les travaux d'aménagement devront être réalisés puisqu'elle est citée parmi les pièces nécessaires aux autorisations d'urbanisme, mais cette étude incombera alors aux opérateurs qui seront désignés par concession d'aménagement.

Enfin, au regard de la décision en date du 10 juillet 2017 de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe), la mise en compatibilité du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Le débat étant clos, M. Marsal clôture la réunion à 16h00.

Le Président



Denis MARSAL