



**SAINT-ÉTIENNE DU GRÈS**  
*Porte des Alpilles*

**COMMUNE DE SAINT-ETIENNE DU GRES**

**Département des Bouches-du-Rhône**

**DECLARATION DE PROJET  
EMPORTANT MISE EN  
COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME – COURS DU LOUP**

**Pièce G – Registre d'enquête**



**Jean-Marie BLANCHET**  
Commissaire Enquêteur  
• Tribunal Administratif

**OBJET DE L'ENQUÊTE**

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan local  
d'urbanisme - COURS DU LOUP

**ARRÊTÉ D'OUVERTURE D'ENQUÊTE**

Arrêté n° E 21 0000 89/13 en date du 17/08/2021  
de : Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Marseille  
de : M<sup>r</sup> le Maire arrêté du 25/10/2021

 (1) (1)**COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

M BLANCHET Jean Marie *Geometre Expert DPLG en retraite*

**Président de la****commission d'enquête :**

Membres titulaires :

M. \_\_\_\_\_ qualité  
M. \_\_\_\_\_ qualité  
M. \_\_\_\_\_ qualité  
M. \_\_\_\_\_ qualité  
M. \_\_\_\_\_ qualité

Membres suppléants :

M. \_\_\_\_\_ qualité  
M. \_\_\_\_\_ qualité  
M. \_\_\_\_\_ qualité  
M. \_\_\_\_\_ qualité

**Durée de l'enquête :**

Date d'ouverture : 10/11/2021 à 9h Date de clôture : 10/12/2021 à 17h

Siège de l'enquête : Mairie de St Etienne de Grès

Lieux, jours et heures de consultation du dossier d'enquête : Mairie

10/11/2021 ou 10/12/2021 à 17h inclus

**CE REGISTRE D'ENQUÊTE (art. R123-13 du code de l'environnement)**

comportant : *Vingt Huit (28)* feuillets non mobiles est **coté et paraphé** par le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête est destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par correspondance au nom du Commissaire enquêteur ou du Président de la commission d'enquête à \_\_\_\_\_

**RÉCEPTION DU PUBLIC (art. R123-13 du code de l'environnement)**- Le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête recevra le public *en Mairie*

le *mercredi 10/11/2021* de *9* heure *00* à *12* heure *00*  
le *mercredi 17/11/2021* de *13* heure *30* à *17* heure *00*  
le *mercredi 23/11/2021* de *9* heure *00* à *12* heure *00*  
le *vendredi 03/12/2021* de *13* heure *30* à *17* heure *00*  
le *mardi 07/12/2021* de *17* heure *00* à *19* heure *30*

- Le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête recevra le public *en Mairie*

à  le *vendredi 10/12/2021* de *13* heure *30* à *17* heure *00*  
le \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ heure \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ heure \_\_\_\_\_  
le \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ heure \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ heure \_\_\_\_\_  
le \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ heure \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ heure \_\_\_\_\_  
le \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ heure \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ heure \_\_\_\_\_

- Une réunion publique a été, n'a pas été (3) organisée par le Commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête.

Le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur ou du Président de la commission d'enquête sont tenus à la disposition du public dès leur réception dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

Jean-Marie BLANCHET  
Commissaire Enquêteur  
Tribunal Administratif

(1) Cocher la case correspondante et indiquer l'autorité qui a pris l'arrêté relatif à l'enquête publique.  
(2) Indiquer autre lieu de réception du public (Mairie de \_\_\_\_\_).  
(3) Rayer la mention inutile.



## OBSERVATIONS DU PUBLIC

- 10/11/2021 - Pas d'observation
- 12/11/2021 - Pas d'observation
- 15/11/2021 - Pas d'observation
- 15/11/2021 - Pas d'observations
- 16/11/2021 - Pas d'observations
- 17/11/2021 -

14h30. M<sup>me</sup> et M<sup>me</sup> SALLA

① et M<sup>me</sup> WANKO. souhaitent attirer l'attention sur les problèmes qui ne manqueraient pas de se poser suite à la réalisation de l'opération envisagée.

- A/ Problèmes de circulation automobile pour 170 logements et donc combien de véhicules.

Vitesse excessive - croisement avec l'existant - stationnement anarchique sur le bit de l'égalité - circulation sur le chemin du cours de Loup - croisement du tracé de Loup avec le CD.

- B/ Problèmes hydraulique: le terrain actuel sert actuellement de déversoir pour les lotissements situés à l'Est qu'en sera-t-il une fois les aménagements terminés?

Pourquoi ne pas se limiter au projet de 2017 qui prévoyait 100 logements et qui était compatible avec le PLU?

② 16h00 M<sup>me</sup> HERTEL Renseignements sur la procédure de révision du PLU

18/11/2021 - Pas d'observations

19/11/2021 - Pas d'observations

22/11/2021 - Pas d'observations + 1 mail de M et M<sup>me</sup> GOUY

23/11/2021 -

③ Madame GIL Angeline. 14 impasse des obédiens. veut connaître le nombre de logements prévus en totalité - la hauteur des constructions - la desserte pour les véhicules

④ M<sup>me</sup> LEBRE Christian

• OBSERVATION - Accès Sud Sécurité - Tourne à Gauche - RD 32  
- le Tourne à Gauche prévu en dur ne correspond pas aux souhaits des Riverains qui n'ont pas été consultés et dont les sorties sur la RD 32 n'ont pas été mentionnées.

- Une concertation avec les services concernés, la Commune et les Riverains devrait être organisée pour trouver des solutions convenables.

- Vue des solutions à envisager pour limiter la vitesse serait de reculer les limites d'agglomération au niveau du Chemin de Nos de Bêt.

24/11/2021 - Pas de remarques

25/11/2021 - Pas de remarques

28/11/2021 - Pas de remarques

29/11/2021 - Pas de remarques

30/11/2021 - Pas de remarques

01/12/2021 - Pas de remarques

02/12/2021 -

⑤ - L'association Amis du Ring de Provence Patrimoine et Perspectives veut prendre connaissance du dossier soumis à l'enquête publique.

Elle transmettra, par courrier spécifique, ses remarques à Monsieur le Commissaire Enquêteur, d'ici le 10 Décembre.

Le Président G. Clathon

03/12/2021 - 1 courriel de M. GILLOU

⑥ - M<sup>me</sup> PELISSIER Georges dépose un courrier (1 feuille + 2 photos)  
11 Avenue des saussaies.

03/12/2021

⑦ Famille PLANE va transmettre ses observations par mail.



06/12/2021 - Pas de contribution

07/12/2021 -

⑧ 17h - Mme LESSIRARD.

- pb de stationnement à proximité des écoles, des parcs, des commerces
- pb de circulation en général
- places en cribs ?
- équipements publics ?
- problème d'inondation
- problème de proximité avec des immeubles R+2

⑧bis - M<sup>r</sup> GALPIN et Mme ROWDET

- M<sup>r</sup> DEL REY.

Habitants du lotissement le Carré du Loup à l'ouest du projet.

- Face à l'afflux de véhicules qui va être engendré suite au projet, nous souhaiterions fermer côté rond point l'avenue des cyprès avec un passage poussette, vélos, piétons... (mettre des rochers par exemple)

- Nous n'avons pas assez de places pour nous garer nous, c'est compliqué, et nous nous interrogeons sur le nombre d'emplacements parking par rapport au nombre de maisons, sachant qu'en moyenne, un ménage possède 2 véhicules.

⑨ - M<sup>r</sup> MUTINO Gregory - Avenue Mirville.

Intéressé par le projet mais s'inquiète de la volumétrie annoncée lors de la réunion.

⑩ - M<sup>r</sup> MORIN et me.

Nous ne sommes pas favorables à la construction d'autant de logements aussi proche de notre maison car nous connaissons déjà les nuisances

sonores et visuelles que cela va occasionner. Nous désirons que le projet PLU de 60 à 100 logements soit maintenu. Nous n'acceptons pas le projet de PLU de 170 logements. Ce qui est en compte du stationnement et du nombre de voitures par feu rouge.

⑪ - M<sup>r</sup> LAUER.

Habitants du lotissement du Carré du Loup, nous constatons déjà une fréquentation abondante de remorque : personnes qui se rendent à la déchetterie, alors que d'autres accès existent.

Dans ce lotissement, de nombreux véhicules sont garés le long des trottoirs, des enfants jouent dans la rue, des animaux se promènent.

La sécurité est déjà compromise au vu du flot de voitures.

Nous sommes plusieurs à déjà souhaiter la fermeture de ce lotissement côté "trou du Loup".

Un rond point, aire de retournement, est déjà existant, puis que au départ, ce lotissement était prévu pour être fermé.

Nous craignons un afflux conséquent de véhicules dans notre petit coin plus ou moins tranquille. Laisser circuler trop de véhicules n'est pas envisageable, d'autres voies d'accès existent déjà.

Merci de tenir compte de cette demande.

⑫ - M<sup>r</sup> DURAND Dominique :

La circulation dans le quartier va s'accroître et nous souhaiterions fermer l'accès côté "trou du Loup" aux véhicules à 4 roues.



08/12/2021

l'association "Saint Reing de Provence Patrimoine et Perspectives" dépose ce jour ses remarques par lettre ci-dessus

  
G. PATHON

8/12/2021



Saint Rémy de Provence le, 6 Décembre 2021

page 2

Mairie de Saint Etienne du Grès  
Monsieur JM.BLANCHET  
Commissaire enquêteur

**Objet: Enquête publique**  
**Déclaration de projet comportant mise**  
**en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme**  
**Cours du Loup- commune de Saint Etienne**  
**du Grès**

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Veillez trouver ci-dessous, les remarques de l'association Saint Rémy de Provence Patrimoines et Perspective, agréée en environnement dans le cadre départemental, par la Préfecture des Bouches du Rhône.

Modifier le PADD du PLU en vigueur depuis 2017, pour « réajustement à la hausse du taux de croissance démographique annuel de 0,8 à 1,4% jusqu'en 2030 afin de permettre la réalisation du projet », alors que le SCOT du Pays d'Arles indique 1% pour les Alpilles et le SRADDET donne le chiffre de 0,4%. Qu'il nous soit permis de rappeler ici l'ordre des documents officiels à respecter: SRADDET/DTA/SCOT/PLU. Le SRADDET qui s'impose au SCOT du Pays d'Arles ne permet donc qu'une augmentation de 10,5 habitants par an pour une population de 2633 habitants actuellement, soit 95 de plus d'ici à 2030. Le projet permet lui une augmentation de 374 habitants sur environ trois ans. Cette modification proposée du PLU est donc inacceptable!

Modifier une OAP du PLU approuvé en 2017, uniquement pour permettre la réalisation d'un projet de 160 logements dans une zone où ce PLU permettait déjà la construction de 100 logements, n'est pas acceptable compte tenu de la démonstration ci-dessus.

L'accès routier est jugé dangereux car à proximité d'un virage d'une route à circulation assez dense et rapide.

Les images présentées relatives à l'insertion des constructions dans le paysage, font apparaître un mélange de maisons avec un toit traditionnel en tuiles, comme dans le village et de maisons avec un toit terrasse. Cette rupture architecturale est choquante; d'expérience, le vieillissement de ce type de toit est plus rapide que la toiture traditionnelle. Son apparence est aussi mauvaise que celle des panneaux solaires interdits par le Parc Naturel Régional des Alpilles.

Lors de l'enquête publique relative au PLU de cette commune, l'association avait déjà attiré l'attention du commissaire enquêteur de l'époque sur cette OAP qui prévoyait une centaine maximum de constructions en zone inondable

Dans le dossier nous pouvons lire: « le secteur est impacté par l'aléa fort d'inondation crues lentes ( débordement du Rhône et du Vigueirat) avec des hauteurs d'eau comprises entre 1 mètre et 1,20 mètre ». Si les constructions sont sur pilotis avec un plancher à 1,40 mètre du sol naturel, nous relevons que les zones de stationnement pour 220 véhicules ainsi que la zone de stationnement pour les visiteurs sont bien inondables; en plus des inconvénients majeurs pour les propriétaires (perte de véhicule, soucis avec les compagnies d'assurance) le risque majeur de pollution des sols existe bien. Lors d'une inondation, de l'ordre de 374 personnes seront isolées dans ces maisons et dépendrons de la communauté qui, après cet épisode, devra procéder à un nettoyage difficile de la zone. Et nous ne parlons pas de la gravité des risques induits par les eaux de ruissellement lors des épisodes orageux.

En conclusion nous souhaitons l'abandon pur et simple de cette modification du PLU de Saint Etienne du Grès.

Le Président

G. Mathon

8. 12. 2021

(14) Didier DELLERA 56 clos de Lauriers roses  
Bld de la Fraternité 13107 ST Etienne du Grès  
didierdellera@orange.fr

Très préoccupé par le projet envisagé, je  
ne permets de vous faire part de mes inquiétudes

La première tient dans l'ampleur impres-  
-sionnante de ce projet. 170 maisons  
supplémentaires sur un espace aussi  
réduit se traduira environ par 500  
personnes de plus, 350 véhicules supplémen-  
-taires en comptant 2 véhicules par logement.  
Des infrastructures pas adaptées à un  
tel trafic. Qu'y a-t-il de prévu pour  
parquer ces véhicules alors qu'un problème  
de places se fait déjà sentir dans le  
quartier ?

D'autre part, le Maire qui affichait  
sa volonté de conserver à ST Etienne du  
Grès une âme de village, va avec ce  
projet à l'encontre évidente de son dessein  
affiché !

Cette concentration va favoriser la  
gentrification du quartier, le rendre  
inhabitable. Il n'agit que pour des raisons  
économiques de manière à survaloriser  
un terrain que la municipalité a acquis.  
Tout cela au détriment des Grésouillais.

D. Dellera



09.12.2021 pas d'observation

10/12/2021

(15) - M<sup>r</sup> QUINTIN 2 le clos des lauriers roses

13103 S<sup>t</sup> Etienne du Grès

Habitant en lisière directe du projet, ma principale préoccupation concerne le retrait des bâtiments le long de l'axe que constitue le Boulevard de la Fraternité. Sur le plan provisoire actuel, les premiers sont situés à une dizaine de mètres des dernières constructions. Dans quelle mesure est-il envisageable de les reculer vers "l'intérieur" de l'éco quartier afin d'élargir le Boulevard pour laisser la vue sur nos si chères Alpilles depuis les habitations pré-existantes?

Je partage les préoccupations sur la vitesse de circulation sur le Boulevard ~~ainsi~~ suite à sa prolongation ainsi que celles concernant les inondations dues au ruissellement. J'espère que les études préalables phlétoniques auront été bien faites et que les mesures adaptées annoncées seront effectives.

Rémi QUINTIN

(16) - M<sup>r</sup> ROCH Julien

8 clos des lauriers roses

13103 S<sup>t</sup> Etienne du Grès

Pour ce qui est de la circulation, vitesse, place de parking et sécurité, je rejoins les autres pour les inquiétudes. Mais aujourd'hui ma plus grosse inquiétude est que ce projet risque de se

Transformer en "gueto", En effet, les appartements se transforment à terme en appartement localif, y compris peut être les petites maisons individuelles. Si cela se produit, nous risquons de voir la population de Tarascon ou aller investir les lieux, et voir la délinquance devenir ingérable, Tel quelle l'est déjà dans les villas alentour. Le Village perdra son âme l'école si calme ne le restera pas, et il en va de la sécurité de nos enfants. Nos enfants sont la 5<sup>ème</sup> génération de grésouillais et si ce projet voit le jour, ils seront certainement la dernière.

\* M<sup>r</sup> le Maire, je sais que vous aimez énormément ce village, ne soyez pas celui qui en détruit l'âme.

Julien Roch 

(17) REYNES DANIEU

4 clos des lauriers roses

13103 S<sup>t</sup> Etienne du Grès

1/ Vous vous inquiétez de la vue des futurs habitants, et les grésouillais habitant le long du boulevard de la fraternité auront devant leur fenêtre à  $\approx$  5m des bâtiments de 1 étage devant leurs fenêtres.

2/ Stationnement largement insuffisant. On ne compte pas 1 véhicule par logement.

3/ Circulation trop importante

4/ Projet sur-dimensionné pour une commune comme la nôtre afin de rentabiliser un terrain acheté par la mairie.

Projet inacceptable !!!



① M<sup>r</sup> ROCH TRAVEL

3 impasse ESPRIT ROUX

Le fait d'ouvrir le Bd de la Fraternité pour un accès au chemin du cours du Loup entraînerait un risque important du point de vue de la sécurité pour les enfants demeurant au lotissement "LES LAURIERS ROSES". Cet accès peut être ouvert aux vélos et piétons mais absolument pas aux voitures. Même avec chicane ou ralentisseurs. Quand on circule en soirée 5 min de + ou de - en passant par le stade, le chemin du Trou du Loup ou celui des écuries la déchetterie n'a pas changé de place.

le 10/12/2021 à 17h00 Cloture de l'enquête.



dix



Le délai d'enquête étant expiré,

je, soussigné(e) **BLANCHET Jean Marie**

déclare clos

le(s) présent(s) registre(s) qui a (ont) été mis à la disposition du public du **10 novembre 2021 à 9h00**

au **10 décembre 2021 à 17h00**

Les observations consignées au (au) registre(s) sont au nombre de **18 dix huit**  
de la page n° **deux (2)** à la page n° **dix (10)**

En outre, j'ai reçu \_\_\_\_\_ lettres, notes écrites ou courriels qui sont annexés au(x) présent(s) registre(s).

Le(s) présent(s) registre(s) ainsi que les \_\_\_\_\_ pièces qui y sont annexées et le dossier  
d'enquête ont été remis ou ont été adressés par mes soins le \_\_\_\_\_

à M \_\_\_\_\_

A \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

Signature

**Jean-Marie BLANCHET**  
Commissaire Enquêteur  
Tribunal Administratif 21





**SAINT-ÉTIENNE DU GRÈS**  
*Porte des Alpilles*

---

**COMMUNE DE SAINT-ETIENNE DU GRES**

**Département des Bouches-du-Rhône**

---

**DECLARATION DE PROJET  
EMPORTANT MISE EN  
COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME – COURS DU LOUP**

**Pièce G – Registre d'enquête  
Courriers et courriels reçus**





M1

Objet collectifdesriverainspcdl@laposte.net

De <gouyam@orange.fr>

À <urbanisme@saintetiennedugres.com>

Cc 'ADELL Jessica' <jessica.adell@hotmail.fr>, 'CHEVALIER Patrick' <babethchevalier@free.fr>, 'Chaix Karine' <chaixkarine@orange.fr>, 'DELLERBA Didier' <didierdellerba@orange.fr>, 'GHIZZARDI Anne Marie' <anne.marie.ghizzardi@gmail.com>, 'GIL Angeline' <gil.angeline@free.fr>, 'GUILLOUD Bernard' <guilloud.bernard@wanadoo.fr>, 'Garceran Sandrine' <sissou0684@gmail.com>, 'ghizzardi Anne marie' <annemarie.ghizzardi@gmail.com>, 'HERNANDEZ Cyril' <cyril-hernandez13@hotmail.fr> 19 de plus...

Date 22.11.2021 12:26



Mr et Mme Gouy  
23 Boulevard Pasteur  
13103 St Etienne du Grès  
à  
Monsieur le commissaire enquêteur

Objet : Projet lotissement Cours du Loup/Pomerol

Bonjour,  
Nous venons ici apporter notre témoignage sur l'épisode inondation de 2003. Surpris par l'événement, nous n'avons malheureusement pas pris de photos. Néanmoins, ce témoignage confirme et corrobore les craintes sur les risques de submersion qu'engendrerait l'occupation des sols tel que définie dans le projet de construction du lotissement dans l'ancien champs de Madame Richaud.  
Nous avons observé ce jour là, l'arrivée d'une vague d'eau de 30 cm environ dévalant le boulevard Louis Pasteur. Bloqué par le talus qui borde le boulevard de la Fraternité, le niveau de l'eau a rapidement augmenté pénétrant dans les cours et les jardins. Notre maison s'est vite retrouvée entourée d'eau comme sur une île.  
Dans la rue, le niveau de l'eau avait atteint le haut des bottes. Au regard de la situation, nous avons décidé avec notre voisin Monsieur Jean Bérard de creuser une tranchée dans le talus qui borde le champs de Madame Richaud (site du projet d'aujourd'hui) qui est en contrebas d'environ un mètre et créer ainsi une déverse pour toute cette eau.  
Rapidement, le champs s'est rempli d'eau et le niveau dans le boulevard a baissé lentement. L'eau de ce lac ainsi créé a mis plusieurs jours pour s'évacuer.  
Il n'est guère difficile d'imaginer la situation avec 170 logements dans ce champs, non seulement le lotissement aurait été inondé, mais l'eau ne s'écoulant pas aurait aussi noyé les riverains du lotissement de "Pomerol" et sûrement aussi celui des "Vergers".  
Certains diront que c'était une crue centennale, c'est vrai ! mais c'est aussi sympa de temps en temps de penser à nos petits enfants et leur éviter de se retrouver le bec dans l'eau.  
Compte tenu du dérèglement climatique actuel qui ne cesse d'augmenter avec des épisodes météorologiques de plus en plus intenses, malheureusement, notre avis est qu'une prudence réaliste s'impose.  
Le drainage prévu au projet nous paraît bien faible par rapport à ce qui nous attend dans l'avenir. Il est peut être urgent de se poser la question avant plutôt que de manifester de vifs regrets après.  
Sachant que ceux qui sont à la manœuvre aujourd'hui ne seront sans doute plus là le moment venu.

Collectivement votre

Mr et Mme Gouy



M2

Le 1-12-2003, après une dizaine d'heures de pluies intenses le gaudre longeant l'avenue du stade sortait de son lit et les eaux envahissaient le lotissement des sansonnets inondant de nombreuses habitations.

Le terrain du futur Ecoquartier avait joué un rôle de déversoir réduisant ainsi les dégâts dans les habitations.

Certains avaient parlé d'une crue centennale et ne<sup>SE</sup>souciaient pas de l'avenir des futures générations.

Avec le changement climatique ces crues pourraient devenir cinquantennale voire décennale. L'eau ne s'écoulera plus dans l'écoquartier, des pertes en vies humaines pourraient se produire sans parler des désastres dans les habitations.

Avec les 170 logements de l'écoquartier plus de 500 personnes vont s'installer soit l'équivalent de la population de MAS BLANC LES ALPILLES. Ainsi une commune supplémentaire pourrait voir le jour...

Au minimum 300 véhicules vont circuler non seulement dans les sansonnets mais aussi dans le village. Quid des infrastructures, des parkings etc...

Le Maire signale que ce sera la dernière grande zone qui sera construite. Engage-t-il les futures municipalités ?

Le parc naturel régional des Alpilles ne devrait-il pas donner son avis sur ce projet ?

Ci-joint photos prises lors des inondations des 1 et 2-12-2003.

du 3-12-21

  
G. PELISSIER

11 avenue des sansonnets





Photos prises le 2-12-2003





amplitude  
Lalibemba  
les  
SANSONNET  
10.12.20  
05  
2008  
20H



**Objet** Remarque registre consultation Cours du Loup**De** <bernard.guilloud@orange.com>**À** urbanisme@saintetiennedugres.com <urbanisme@saintetiennedugres.com>**Date** 03.12.2021 12:36

Bonjour,

(13)

Merci de prendre en compte les observations ci-dessous relatives au projet du Cours du Loup :

- Le projet :
  - o 170 logements
  - o Environ 680 personnes > extension de la station d'épuration pour un budget de 1 200 000 € > **qui finance ?**
  - o Environ 350 véhicules > **combien de places de stationnement ?**
  - o Environ 170 enfants à scolariser > création de 2 classes, extension de la cantine scolaire pour un budget de 1 300 000 € ... > **qui finance ? est-ce suffisant ?**
- Un projet de cette ampleur peut-il être envisagé sur une zone inondable ?
- Comment un projet d'une telle ampleur peut-il être envisagé au cœur du parc des Alpilles ?
- Nuisances causées aux riverains :
  - o L'avenue des Sansonnets étant le plus court chemin pour se rendre au village ou en direction de St Rémy, 350 véhicules circuleront potentiellement sur cette avenue ... impensable !
    - § Il est donc indispensable de revoir intégralement la desserte et la conception du projet, de manière à ce qu'aucune voie actuelle ne soit accessible aux véhicules (voitures, 2 roues) :
      - Boulevard de la Fraternité, Avenue des Sansonnets, Boulevard Louis Pasteur, Boulevard Adrien de Gasparin, Chemin du Trou du Loup
  - Proposition : desserte UNIQUE et centrale du projet par la D32 avec création d'un giratoire
  - Les espaces verts seraient disposés de part et d'autres des logements (Est et Ouest) et non au centre, de manière à supprimer le vis-à-vis avec les constructions existantes.
- o Comment prenez-vous en compte la dévalorisation des propriétés des riverains, qui jusqu'à présent se situent dans un quartier très calme et qui vont inévitablement se retrouver confrontés au bruit, insécurité potentielle, etc, etc ... ?

Merci pour vos réponses à chacune des interrogations et propositions.

Cordialement

Bernard Guilloud

Orange Restricted

Ce message et ses pièces jointes peuvent contenir des informations confidentielles ou privilégiées et ne doivent donc pas être diffusées, exploitées ou copiées sans autorisation. Si vous avez reçu ce message par erreur, veuillez le signaler à l'expéditeur et le détruire ainsi que les pièces jointes. Les messages électroniques étant susceptibles d'altération, Orange décline toute responsabilité si ce message a été altéré, déformé ou falsifié. Merci.

This message and its attachments may contain confidential or privileged information that may be protected by law; they should not be distributed, used or copied without authorisation. If you have received this email in error, please notify the sender and delete this message and its attachments. As emails may be altered, Orange is not liable for messages that have been modified, changed or falsified. Thank you.



**Objet** Projet ecoquartier pomeyrol, cours du loup

**De** jessica adell <jessica.adell@hotmail.fr>

**À** urbanisme@saintetiennedugres.com  
<urbanisme@saintetiennedugres.com>

**Date** 09.12.2021 20:40

roundcube   
open source webmail software

Bonjour,

Nous souhaitons faire part de notre inquiétude concernant ce projet de construction de 170 logements pour notre village.

En effet nous sommes un petit village des Alpilles où il fait bon vivre, avec environ 600 personnes en plus garderons nous cette tranquillité ?

Il est dit qu'une priorité sera donnée aux gens du village pour l'achat des biens mais au fil du temps avec la revente et la location des nous pouvons craindre une ghettoïsation de ce quartier par la suite.

Cette concentration de logements sur le terrain fait craindre une hausse considérable de voitures circulant aux abords de ce projet notamment sur le Boulevard de la Fraternité qui, de plus, sera ouvert alors qu'actuellement il est bouché. Aujourd'hui les enfants sont en sécurité, peu de circulation, qu'en sera-t-il demain quand ce boulevard deviendra une autoroute ?

Est il prévu des sens uniques de circulation afin de réduire/ réguler le flux de voitures ? Concernant les places de parking, ce que propose le projet semble bien insuffisant par rapport au nombre de logement alors que déjà un problème de place aux abords de ce terrain se fait sentir, il suffit de voir le nombre de voitures garées directement sur la voirie ou sur les trottoirs.

Concernant le village en lui même, sera t'il en capacité d'absorber une telle hausse d'habitants ? Il est prévu pour les écoles 2 classes supplémentaires, si cela venait à ne pas suffire sera t'il possible d'agrandir davantage ? Quel coût pour la commune : l'agrandissement ? L'emploi d'agents pour les écoles (Atsem, agent d'entretien, cantine...)

Coût de l'agrandissement de la cantine ?

Répercussions sur le collège et le lycée ? ( même si ce n'est pas du ressort de la commune ) seront ils en capacité d'absorber une hausse d'élèves ?

Même question concernant les enfants de moins de 3 ans ? La capacité d'accueil de la crèche sera t elle augmentée ?

Les assistantes maternelles sont elles en nombre suffisant ?

Les commerces ( peu nombreux )

Les activités extra scolaires seront elles suffisantes pour répondre à la nouvelle demande ?

Qu'est il prévu pour le parc de jeux qui est déjà bondé et surfréquenté ?

Coût pour la commune de l'agrandissement de la station d'épuration ?

Une telle hausse d'habitants sur la commune entraînera une hausse de la fréquentation des alpilles, espace naturel fragile, quelles conséquences ?

Pourquoi ne pas s'en tenir au PLU actuel c'est à dire 60 à 100 logements, ce qui permettrait tout de même aux gresouillais qui le souhaitent de rester sur le village, permettre au village de grandir afin de rester vivant mais grandir de façon raisonnée et adaptée à notre petit village, à ses infrastructures.

Merci d'avance pour l'attention que vous porterez sur ces observations et questions, dans l'attente de votre réponse.

Mme Adell et Mr Campredon

M5

**Objet** Monsieur le Commissaire enquêteur-Projet Cours du Loup  
**De** Sylvain Leyre <sylvain.leyre@gmail.com>  
**À** <urbanisme@saintetiennedugres.com>  
**Date** 10.12.2021 16:02



Mr et Mme Sylvain Leyre  
27 avenue des Sansonnets  
Saint-Etienne du Grès

Monsieur le Commissaire enquêteur, bonjour,

Le terrain concerné par le projet a une grande capacité d'absorption et en cas de saturation du sol il représente un très important réservoir. Il a été prouvé par le passé sa grande importance.

Cela étant, et malgré tout ce qui a pu être fait en matière de prévention, on doit s'attendre à de nouvelles crues.

Ma question est simple: En tant que citoyen, riverain ou simple individu, est-on protégé contre toutes tentatives, émanant de quiconque, de modification de cet "équilibre" naturel?

Quel serait le degré de responsabilité de ceux qui, en connaissance de cause, en viendraient à réduire cette "protection"?

Désolé si les termes utilisés ne sont pas les plus appropriés.

Merci pour votre avis.

Respectueuses salutations

sylvain Leyre



MG

Olivier BLANC  
Route d'Arles, Cours du Loup  
13103 Saint Etienne

Saint Etienne du Grès, le 10 décembre 2021

Monsieur Jean-Marie BLANCHET  
Commissaire Enquêteur,  
Mairie de Saint Etienne du Grès

Par mail : [urbanisme@saintetiennedugres.com](mailto:urbanisme@saintetiennedugres.com)

Objet : Enquête publique - Déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU

Monsieur,

Dans le cadre de l'enquête publique sur la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de Saint Etienne du Grès, nous venons vous présenter notre questionnaire.

En préalable, il nous semble important de comprendre que l'ensemble des 6 ha du projet, situé dans le quartier du Cours du Loup, est constitué de terres agricoles en friches, irriguées par le canal des Alpines, comme mentionné dans le document d'urbanisme.

Concernant la valeur agricole de ces parcelles, nous avons relevé plusieurs points dans le projet de PLU qui nous semblent être en contradiction avec la Chartes du Parc Naturel Régional des Alpilles et avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles du cours du Loup, ne contre dit-il pas la Charte du PNRA qui donne aux communes adhérentes pour objectif de préserver le foncier agricole, de favoriser la remise en culture des friches ainsi que de protéger de l'urbanisation les terres irriguées ? Tout comme n'est-il pas également en contradiction avec le PADD qui prévoit de maintenir le foncier agricole et d'affirmer la vocation naturelle et agricole du piémont, confortée par la présence du canal d'irrigation des Alpines ?

**Alors que le PADD prévoit de pérenniser l'activité agricole, les fermes et mas champêtres dans la plaine comme dans le massif (P.14), le projet d'urbanisation du cours du Loup entrainerait inexorablement le mitage des terres du mas de Rougely dont la structure de domaine agricole subsiste.**



**En quoi les parcelles du cours du Loup ne seraient-elles pas concernées par le projet de préservation des friches agricoles ? Sont-elles bien situées dans le périmètre du PNRA et ne présentent-elles pas tous les critères requis pour être identifiées et protégées ?**

En effet, la proximité de ces parcelles agricoles avec le village peut apparaître comme un atout dans le contexte des ambitions du PNRA de faire le lien entre la préservation de l'environnement, la santé et l'agriculture. De plus, la situation de ces terres à la lisière du village, peut être un avantage dans le cadre de projet qui favorise les circuits courts et donne la possibilité d'exploiter directement le sol.

Dans le but de préserver les terres agricoles du Cours du Loup, le projet de mise en compatibilité doit-il bien être mis en cohérence avec les objectifs de la Chartes du PNRA qui sont repris dans le PADD ?

Nous vous remercions, Monsieur, de l'attention que vous pourrez porter à notre question et de la réponse que vous souhaiterez nous donner.

Veillez agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de ma parfaite considération.

Olivier BLANC

117

**Objet** PLU Enquete publique

**De** Jean-François Plane <jfplane@orange.fr>

**À** <urbanisme@saintetiennedugres.com>

**Cc** plane anne <plane.anne.marie@gmail.com>, suzanne richaud-plane <suzanne.richaud-plane@orange.fr>

**Date** 10.12.2021 16:59



Bonjour

Suite à nos différents échanges :

- eaux pluviales et ruissellement : le projet doit complètement appréhender l'écoulement des eaux pluviales/ruissellement venant de la colline et du lotissement le Pomeyrol existant : des fossés doivent être mis en place pour assurer la poursuite de l'écoulement de ces eaux vers le nord (vers le chemin du cours du loup),

- accès au chemin d'exploitation (servitude) du mas de Pomeyrol : la moissonneuse qui emprunte le chemin du trou du loup pour accéder à ce chemin ne doit pas être entravé par des panneaux de signalisation / voitures en stationnement / plantation d'arbre : voir dans le cadre du PUP par un accès par la D32 ou par le chemin du cours du loup; l'accès par la D32 serait plus court et moins contraignant pour le projet de Primosud

- nous considérons toujours que le zonage de nos parcelles agricoles en N est la résultante de l'OAP du Cours du Loup (PLU de 2017) et qu'en conséquence, notre contestation de ce zonage doit être prise en considération dans le cadre de la présente enquête publique. Elles doivent être classées en agricole. Nous contestons que le point de vue identifié comme tel dans le PLU soit remarquable (car non caractérisé comme tel dans la directive paysagère); il ne s'agit pas d'une structure de mas car on ne voit que la cave depuis la route et cette cave est très ressemblante à des centaines d'autres dans le midi; le château non classé n'est pas visible de la route; en outre, le PNRA dit que les cones de vue ne doivent pas conduire à interdire les constructions agricoles; le SCOT ne dit pas autre chose.

sincères salutations

Famille PLANE



48

**Objet** enquête OAP n°3  
**De** <habitantdupnra@free.fr>  
**À** <urbanisme@saintetiennedugres.com>  
**Date** 10.12.2021 16:44



- 
- Enquête\_OAP8n3.pdf(~218 ko)
- 

Monsieur le commissaire enquêteur,  
Vous trouvez en pièce jointe une contribution à l'enquête publique OAP n°3

cordialement

JCB

Monsieur le commissaire enquêteur

### **Enquête publique OAP n°3**

La commune de Saint-Etienne du Grès souhaite se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération d'aménagement (au sens du Livre III du Code de l'Urbanisme) sur le site Cours du Loup et ce afin de pouvoir mettre en œuvre la mise en compatibilité de son PLU.

Ce projet n'est pas compatible : **Le projet présenté n'est pas conforme à l'OAP n°3 validée au PLU 2017, ce n'est pas au PLU de s'adapter au projet mais au projet de respecter le projet validé.**

#### **LA CONTRAINTE HYDRAULIQUE**

Le secteur de projet du Cours du Loup / Pomeyrol est impacté **par l'aléa fort d'inondation** crues lentes (débordement du Rhône et du Vigueirat) avec des hauteurs d'eau comprises **entre 1 et 1,20 m**. La constructibilité est cependant rendue possible par le PLU dans les conditions suivantes :

– Assurer la sécurité des personnes et des biens avec conditions de réduction de vulnérabilité : accès à un niveau refuge, définition des hauteurs de plancher habitables au-dessus de la cote de référence ;

...../.....

**Il ne faudra pas oublier de fournir des gilets de sauvetage aux habitants POUR SORTIR DE CHEZ EUX !! et des ancrs pour accrocher leur voiture.**

Dans le document on peut lire : **avec en ligne de mire : le respect des générations futures. ??? on se moque de qui !!**

Le conseil municipal en séance le 16 juillet 2021, délibération n°2021/047 , rappelle la délibération n°2021/037 du 28/05/2021 de lancer une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU ) afin de permettre la réalisation du projet OAP3 sur le site du cours du loup.

Installer environ 350 personnes dans cette zone à fort risque d'inondation qui a déjà été inondée en 2003 est une aberration !

Comment est-il possible que des conseillers municipaux puissent en connaissance de cause, voter un tel projet pour loger les jeunes et les anciens ? ils méritent mieux que ça.



Documents de présentation du projet est écrit :

*En effet, le nombre de logements prévus par le projet choisi est supérieur à ce que le PLU autorise dans l'OAP (orientation d'aménagement et de programmation) Cours du Loup/Pomeyrol*

Le POS prévoyait 250 logements SANS AUCUNE ETUDE ENVIRONNEMENTALE. Le PLU validé en 2017 a tenu compte de tous les impacts environnementaux , situation, réseaux, risques, etc... entraînant la réduction du projet possible à 60/100 logements maximum . (rappel zone impactée **par l'aléa fort d'inondation**).

Cette AOP n°3 a fait partie des études d'ensemble d'impacts sur l'environnement lors de l'élaboration du PLU et a **été validée par tous les partenaires institutionnels de l'état**. On ne voit pas la justification de l'intérêt général qui autoriserait d'augmenter le nombre de logements dans une zone impactée **par l'aléa fort d'inondation pour des raisons de rentabilité d'un constructeur privé** ! sans reprendre l'étude d'impact.

Rapport de présentation 2017 : La station d'épuration est déjà saturée, quand est-il aujourd'hui ? aucune info à ce sujet.

**Le projet présenté n'est pas conforme à l'OAP n°3 validée au PLU, ce n'est pas au PLU de s'adapter au projet mais au projet de respecter le projet validé.**

La création de 170 logements correspond à **environ 350 personnes supplémentaires** sur une surface minimum de  $170 \times 70 = 11900 \text{ m}^2$  , qui seront plus ou moins artificialisés

Sur 2500 hab sur la commune l'évolution de la population représente **14%** bien loin des objectifs du SCOT+ 0,8% et du SRADDET + 0,4 % qui s'impose au SCOT et au PLU.

Ce projet n'est pas conforme au SCOT et au SRADDET !!

Rapport de présentation 2017 est écrit .*Une capacité de densification de 5,4 ha à proximité du cœur de village à évaluer*

*L'analyse des dents creuses permet d'identifier près de 5,4 ha d'espace densifiable dans un périmètre de moins de 6 mn (500 m) à pied du groupe scolaire. Il s'agit là d'évaluer la capacité d'évolution du village autour du cœur névralgique. La capacité d'évolution de ce tissu reste à évaluer, mais elle constituerait une véritable réserve foncière excluant des extensions plus lointaines et moins stratégiques pour la dynamisation du cœur de village*

**Dans le rapport du commissaire enquêteur du PLU validé en juillet 2017**

On peut lire :

*A.5/ Le secteur d'OAP n°3 « Projet extension Cours du Loup » D'après l'AZI, la majeure partie du secteur est localisée dans le lit majeur du Rhône (92,2 % du secteur).*

*Le sud de la zone est concerné quant à lui par les ruissellements (7,8 % du secteur).*

*Concernant l'aléa d'inondation par débordement du Rhône, le secteur est concerné par des hauteurs d'eau maximales comprises entre 0,5 m et 2 m sur 93,2 % de sa superficie.*

*Le nord du secteur a été quant à lui touché par la crue historique du Rhône en 2003 (15,2 % du secteur).*

*Enfin, l'aléa ruissellements au niveau de la plaine est globalement faible sur l'ensemble du secteur (97,5 % du secteur). Seul 0,9 % du secteur est compris en zone d'aléa modéré à fort (zone située à proximité du gaudre).*

*A.6/ Conclusion*

*L'ensemble des secteurs susceptibles d'être impactés sont soumis aux risques d'inondation (inondation par débordement du Rhône et/ou ruissellements). Toutefois, les niveaux d'aléa différent suivant la localisation des secteurs. Pour ce qui est du risque d'inondation par débordement, les secteurs les plus sensibles sont la zone 2AUe et le secteur d'OAP n°3.*

**Commentaire :** Le projet d'écoquartier présenté est intéressant, dans la mesure où il prend en compte les problématiques d'aujourd'hui, logement pour les personnes âgées et les jeunes en intégrant la mixité sociale dans un environnement apaisé, aménagé pour les déplacements doux .



---

Mais le lieu n'est pas adapté au regard du risque inondation cité supra) très important dans cette zone.

**Les codes de l'environnement et de l'urbanisme préconisent de ne pas augmenter la population exposée dans les zones à risque fort d'inondation.**

Dans cette zone Il serait plus judicieux d'aménager des équipements sportifs, pour pratiquer le football, le handball, le tennis, un parcours de santé, un jardin botanique, etc... qui donneraient un peu « d'air » au deux lotissements situés à proximité.

Conclusion :

Il faut tenir compte du réchauffement climatique qui génère des drames à chaque épisode pluvieux de plus en plus violent dans notre région. Il faut avoir le courage de renoncer à ce projet dans cette zone. On ne pourra pas dire : « on ne savait pas »

Cordialement

JCB

49  
LDA

Ligue de Défense des  
Alpilles



LIGUE DE DEFENSE DES ALPILLES

Hôtel de ville

BP 20- 13990 FONTVIEILLE

Adresse postale : 2 impasse casse-bois – 13930 AUREILLE

Courriel : [secretariat.lda@orange.fr](mailto:secretariat.lda@orange.fr)

Monsieur le commissaire enquêteur

Objet : Commune de Saint Etienne du Grès

Enquête publique : projet d'éco-quartier Cours du Loup – Pomeyrol,

Objet de l'enquête publique

Elle porte sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Etienne du Grès lancée par délibération du conseil municipal du 28 mai 2021.

LA LDA souhaite des réponses aux 13 questions signalées en vert, numérotées, posées au commissaire enquêteur, appuyées par des citations et des commentaires.

Le PLU validé en 2017 a tenu compte de tous les impacts environnementaux, situation, réseaux, risques, entraînant la réduction du projet possible à 60/100 logements maximum .

Rappel : cette AOPn°3 a fait partie des études d'ensemble d'impacts sur l'environnement lors de l'élaboration du PLU et a été validée par tous les partenaires institutionnels de l'état. On ne comprend pas la justification de l'intérêt général qui autoriserait d'augmenter le nombre de logements pour des raisons de rentabilité d'un constructeur privé sans reprendre l'étude d'impact.

Le projet présenté n'est pas conforme à l'OAP n°3 validée au PLU,

Question 1 au C E : n'est-ce pas au projet de respecter le PLU validé et de s'y adapter ?

La création de 170 logements correspond à environ 350 personnes supplémentaires sur une surface minimum de  $170 \times 70 = 11900$  m<sup>2</sup> qui seront artificialisés.

Sur 2500 hab sur la commune l'évolution de la population représente 14% bien loin des objectifs du

SCOT+ 0,8% et du SRADDET + 0,4 % qui s'impose au SCOT et au PLU.

Commentaire 1:

Il y a une capacité de densification de 5,4 ha à proximité du cœur de village à évaluer.

L'analyse des dents creuses permet d'identifier près de 5,4 ha d'espace densifiable dans un périmètre de moins de 6 mn (500 m) à pieds du groupe scolaire. Il s'agit là d'évaluer la capacité d'évolution du village



autour du centre ancien. Elle constituerait une véritable réserve foncière excluant des extensions plus lointaines et moins stratégiques pour dynamiser le cœur de village

**Dans le rapport du commissaire enquêteur du PLU validé en juillet 2017**

PAGE 1

*A.5/ Le secteur d'OAP n°3 « Projet extension Cours du Loup » D'après l'AZI, la majeure partie du secteur est localisée dans le lit majeur du Rhône (92,2 % du secteur). Le sud de la zone est concerné quant à lui par les ruissellements (7,8 % du secteur). Concernant l'aléa d'inondation par débordement du Rhône, le secteur est concerné par des hauteurs d'eau maximales comprises entre 0,5 m et 2 m sur 93,2 % de sa superficie. Le nord du secteur a été quant à lui touché par la crue historique du Rhône en 2003 (15,2 % du secteur).*

*Enfin, l'aléa ruissellements au niveau de la plaine est globalement faible sur l'ensemble du secteur (97,5 % du secteur). Seul 0,9 % du secteur est compris en zone d'aléa modéré à fort (zone située à proximité du gaudre).*

*A.6/ Conclusion*

*L'ensemble des secteurs susceptibles d'être impactés sont soumis aux risques d'inondation (inondation par débordement du Rhône et/ou ruissellements). Toutefois, les niveaux d'aléa différent suivant la localisation des secteurs. Pour ce qui est du risque d'inondation par débordement, les secteurs les plus sensibles sont la zone 2AUe et le secteur d'OAP n°3.*

Commentaire 2:

*Le projet d'écoquartier présenté est intéressant, dans la mesure où il prend en compte les problématiques d'aujourd'hui, logement pour les personnes âgées et les jeunes en intégrant la mixité sociale dans un environnement apaisé, aménagé pour les déplacements doux .*

Question 2 AU CE

*Le lieu s'adapte-t-il au risque inondation cité supra) très important dans cette zone ?*

***Le code de l'urbanisme préconise de ne pas augmenter la population exposée dans les zones à risque fort d'inondation.***

### Question 3 AU CE

Les pilotis n'abriteront pas les véhicules. Le coût des secours en cas d'inondation est-il évalué ?

PAGE 2

### **Nuisances sonores**

Il est écrit

*F/ Les secteurs susceptibles d'être impactés et les nuisances sonores*

*Deux voies constituent les principales sources de nuisances sonores au niveau des secteurs susceptibles d'être impactés. Il s'agit de :*

*- le sud du secteur d'OAP n°3 sont situés dans la zone affectée par le bruit.*

*L'OAP aura une incidence notable sur la consommation d'espace. Un mode d'urbanisation compact, économe en termes d'espace sera toutefois adopté afin de réduire cette incidence. Des mesures seront également prises afin de faciliter l'écoulement des eaux sur le secteur (gestion hydraulique).*

*L'OAP développe également une grande prise en compte des caractéristiques paysagères du site (traitement qualitatif des interfaces et des espaces).*

### Commentaire 3

*Le secteur fait toutefois face à un risque d'inondation par débordement du Rhône (hauteurs d'eau > 1m) et au risque feu de forêt (aléa induit exceptionnel à l'extrême sud et plusieurs zones en aléa induit fort).*



D'autre part,

*l'extrême sud du secteur est soumis aux nuisances sonores provenant de la D32*

*Le site représente une superficie de près de 6 ha. Au-delà des enjeux posés précédemment qui pose la nécessité de maintenir de larges espaces libres de toute construction, la constructibilité potentielle d'une partie du site (si l'on considère une urbanisation de 3 ha sur les 6) dessine un potentiel de près de 60 à 100 logements.*

*ENJEU : La question du phasage et de son opérationnalité est essentielle. Au vu des besoins de la commune, de l'équilibre à maintenir pour le bon fonctionnement des équipements, et des capacités de densification des dents creuses dans le tissu urbain existant, il s'agit de penser de calibrer une série d'opérations capables de se mettre en place dans le temps.*

PAGE 3

## **Les réseaux**

### **Réseaux d'eau potable il est écrit :**

PLU validé 2017

*Le service public d'alimentation en eau potable de la commune de Saint-Étienne du Grès est géré en régie intercommunale.*

*L'eau distribuée par le service de l'eau est entièrement issue du forage du stade, où se situe également une station de pompage. Le réseau public dessert environ 1183 abonnés (données rapport annuel 2013/2014),*

*L'évolution démographique et le développement économique planifiés dans le cadre du PLU vont engendrer une augmentation de la demande en eau potable sur le territoire communal. L'autorisation de prélèvement du captage est de 1 000 m<sup>3</sup>/j. Ce débit est d'ores et déjà régulièrement dépassé. Elle ne permet pas d'assurer la desserte de l'ensemble de la Commune à court, moyen et long terme.*

*Une modification de la DUP du captage du stade avec une augmentation de l'autorisation de prélèvement doit être envisagée à court terme afin de répondre aux besoins actuels et futurs de la commune.*

### **EAU ET ASSAINISSEMENT**

La sécurisation en eau potable et le dimensionnement de la station d'épuration nécessités par les perspectives démographiques du PLU actuel ont été soulignés dans l'avis du commissaire enquêteur.

#### Question 4 AU C E :

- Aucune information sur ce sujet vital d'eau potable dans le document de modification AOP n°3 ni abordé lors de la réunion publique. Un accroissement important de la population sera induit par l'O.A.P :

Quelles ressources nouvelles en eau peuvent être espérées et ce dans un contexte de changement climatique ?

Aucune réponse dans le document de présentation. Idem pour les réseaux d'assainissement collectif et pluvial

Où en sont les études de la communauté de communes VdBA? La réunion de présentation du projet «Cours du Loup» du 25 octobre n'a donné aucune information à ce sujet.

#### **Sur l'augmentation très importante du trafic routier voir annexe 4**

#### ECHANGES AVEC LA POPULATION

#### **Justificatifs du nombre de logements (170)**

Réponse (M. le Maire) : Le nombre de logements s'impose à nous (voir le paragraphe introductif de ce document qui explique pourquoi et comment le nombre de logements s'impose à nous). Le but est de

PAGE 4

faire un minimum de logements possibles pour que le projet soit financièrement viable pour le constructeur car si le projet ne se réalise pas la commune devra acheter le terrain à l'EPF au prix d'environ 2,2M€, ce qui est impossible pour les finances de la Commune. 170 logements sur le projet correspondent au point d'équilibre. Si on garde les 60-100 logements, aucun aménageur ne s'intéresse au projet. Donc c'est le minimum que l'on puisse faire.

Aujourd'hui ce sont les derniers terrains constructibles sur la commune hormis les dents creuses en cœur de village. Il n'y en a plus aucun autre.

#### **Question en réunion publique : Pourquoi se dépêche-t-on de modifier le PLU ?**

Réponse (M. le Maire) : Il y a eu des obligations légales qui nous ont poussés à passer du POS au PLU. Il a



fallu à l'époque de l'élaboration du PLU, faire des projections de logements sur ce secteur. Nous avons opté pour 60 à 100 logements. Or, il s'avère que ce nombre de logements ne permet pas une opération viable pour un constructeur. Il faut donc que nous modifiions ce nombre de logements dans le PLU pour le passer à 170, qui correspond au point d'équilibre pour un constructeur .

#### Commentaire 4

**Nous relevons une contradiction avec le règlement de la zone UB et l'OAP N°3 PLU 2017.**

**Question en réunion publique :** Est-ce que la commune aurait la possibilité d'augmenter les transports en commun ? Dans le but de poursuivre ses actions menées visant à limiter l'utilisation de la voiture comme la mise en œuvre des pistes cyclables.

Réponse (M. le Maire) : La problématique du déplacement des transports en commun n'est plus de la compétence de la commune. La communauté de communes de la vallée des Baux-Alpilles est en train de travailler sur un réseau public de cars, de voies cyclables et aires de co-voiturage sur l'ensemble de l'intercommunalité. Elle travaille actuellement pour développer les modes de déplacements doux. Le Pays d'Arles a également la compétence et cherche à travailler sur les transitions entre les 3 communautés de

PAGE 5

communes qu'il couvre donc on peut répondre favorablement à votre demande.

Lors du dernier conseil municipal, M. le Maire s'est exprimé ainsi : « à partir du 1er janvier 2022 la réglementation de l'urbanisme durable aura des conséquences non négligeables financièrement, la volonté de la commune est d'échapper à cette augmentation ».

**Question 5 AU C E** Pourquoi dans un projet d'éco-quartier, vouloir se soustraire à la réglementation qui est plus favorable à l'environnement ? L'O.A.P du Cours du Loup est présentée comme un éco-quartier.

**Question 6 AU C E** Les documents accréditent-ils l'idée d'éco-quartier ?

- Quels sont les matériaux utilisés ? Précipiter les constructions pour échapper aux normes environnementales plus contraignantes de 2022 est-ce s'adapter aux normes d'un éco-quartier ?
- Quel est le mode de chauffage ?
- Quelles économies potentielles en énergie sont envisagées ?
- Quelles liaisons avec le centre ancien pour une continuité villageoise ?

### **Commentaire 5**

Dans le document genèse du projet il est écrit :

*Ce secteur est également inscrit comme site préférentiel à fort potentiel de développement urbain dans le SCOT du Pays d'Arles.*

*La commune de Saint-Etienne du Grès s'est également engagée dans une démarche d'exemplarité en inscrivant son action en matière d'urbanisme durable dans le Plan Climat du Pays d'Arles*

M. le Maire explique en réunion publique qu'il s'agit ici de permettre au projet d'échapper aux obligations de constructions aux normes RT2020 car ces normes vont entraîner une augmentation de près de 30% du coût de la construction

Nous ambitionnons de signer le permis de construire avant le 1er janvier 2022 car sinon le constructeur devra se soumettre aux normes RT 2020 ce qui entraînera une augmentation du coût de la construction.

Lors de la réunion d'examen conjoint du 25 Octobre 2020, la raison de cette modification a été présentée comme un souci de rentabilité. Les 70 à 100 maisons possibles dans le P.L.U actuel ne suffiraient pas pour rendre rentable le projet.

### **Question 7 AU C E :**

Faut-il modifier un P.L.U en fonction des exigences financières du propriétaire foncier ou le P.L.U doit-il relever d'un intérêt collectif ?

PAGE 6

Modifier de manière aussi importante un élément du PLU, n'est-ce pas remettre en question l'équilibre et la finalité du document qui a fait l'objet d'une réflexion profonde et collective ?



Le but est de permettre aux ménages de Saint-Etienne du Grès avec de faibles revenus, d'accéder à la propriété sur ce projet et de rester sur la commune. Cette augmentation du coût de la construction serait difficilement acceptable au regard du revenu moyen des primo-accédants grésoullais prioritairement à l'achat en majorité de jeunes grésoullais, à ce jour près de 60 pré-réservation

#### **Question**

Il y a 2 phases sur le projet et la partie Est à une concentration importante de collectifs. Cela peut poser problème au niveau des stationnements, etc... Est-ce que le projet peut évoluer ?

Réponse (M. le Maire) : le but de la concertation est de discuter et de faire évoluer le projet pour contenter un maximum de personnes. Des modifications pourront être apportées dans la mesure où l'équilibre peut être conservé (170 logements), toutes les idées seront étudiées et prises en compte, car tout projet peut évoluer.

**Question** : Il faut éviter un effet « ghetto ». Certains bâtiments vont-ils être plus hauts que les bâtiments voisins ?

Réponse (M. MARECHAL) : Ce seront des bâtiments avec un rez-de-chaussée plus 1 niveau.

En zone UB on a conservé des hauteurs maximales de R+1. Il n'y aura que 2 niveaux. La hauteur maximale sera de 9 mètres au faîtage. Ce sont les règles imposées par le risque inondation, nécessitant une surélévation qui feront que les constructions seront un peu plus hautes que les lotissements voisins. Néanmoins les reculs ainsi que les voies d'accès élargies feront que les bâtiments ne seront pas collés aux constructions existantes permettant de limiter l'effet de vis-à-vis et globalement nous serons à hauteur de la majorité de l'ensemble du secteur du Cours du Loup.

**Question** : Les logements seront réservés pour des propriétaires ou pour des locataires.

Réponse (M. le Maire) : il y aura des logements réservés à l'accession + d'autres qui seront libres et pourront être loués.

**Question** : Peut-on nous informer sur le prix des différents lots ?

Réponse (Mme FARHI FAUQUIER) : Différents types de logements seront proposés

Les Maisons en bande. Ce sont des constructions regroupant 3 maisons avec bout de terrain (parcelle d'environ 300m<sup>2</sup>) et une place de stationnement par logement. Chaque logement a une surface d'environ 70m<sup>2</sup> et correspond à un T3. Le prix est estimé à 230 000€ (soit environ 3500€/m<sup>2</sup>).

Les maisons mitoyennes. Il s'agit de maisons groupées avec les 2 types toitures (tuiles ou toitures-terrasses). Ces maisons sont des maisons de 77 à 80m<sup>2</sup> et les parcelles de 400 à 500m<sup>2</sup>. Il s'agit de T3 et T4 avec chambre en RDC.

Les maisons individuelles. On en trouve une quinzaine qui font chacune environ 90 m<sup>2</sup> et qui ont une suite parentale au rez-de-chaussée. Le prix est estimé à environ 3500m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> soit environ 300 000€ pour un logement.

La voie Est, le boulevard de la Fraternité n'est à ce jour pas connectée au Cours du Loup délimitant le site au Nord.

Entouré de voies principalement secondaires, excepté l'avenue d'Arles, le secteur du cours du Loup est un espace de liaison entre deux lotissements de la commune de Saint-Étienne du Grès.

**Question 8 AU C E**

**Circulation des véhicules** Une grande partie de la nouvelle population ne travaillerait pas dans le village lui-même. ? Quels transports, notamment collectifs, ont été pensés dans le cadre du plan climat ? Peut-on se satisfaire de la réponse suivante donnée en réunion publique sur le mode de circulation ?

**Question :** Le projet présenté va engendrer une augmentation considérable des véhicules. Où ces voitures vont-elles passer ? Le problème existe déjà actuellement sur l'allée des Sansonnets qui est sur fréquentée à cause notamment, du nouveau lotissement créé ces dernières années. Qu'en est-il du Boulevard de la Fraternité qui connaît également une circulation très compliquée ?

Réponse (M. le Maire et Mme KAROUBY) : Le mode de circulation ne peut pas être le mode de circulation que l'on a aujourd'hui. Pour sortir de cet ensemble il y aura 4 sorties différentes qui permettront de fluidifier le trafic. Toutes les sorties ne se feront pas sur l'allée des Sansonnets. Le projet permettra de dégager la circulation en la répartissant sur différents accès.

Au Sud : D32

Au Nord : Cours du Loup

A l'Ouest : Trou du LOUP

A l'Est : Boulevard de la Fraternité qui rejoindra le Cours du Loup

**CONTEXTE FONCIER**

Le projet s'étend sur les parcelles cadastrales suivantes acquises par l'EPF PACA pour le compte de la commune :

OA 18 Pomeyrol 04 ha 56 a 60 ca

OA 2136 Pomeyrol 01 ha 23 a 88 ca

Plan cadastral

**LA CONTRAINTE HYDRAULIQUE**

Le risque inondation couvre près de 60 % du territoire communal :

- La zone inondable du Rhône, définie comme étant « protégé par des digues ou des remblais fiables ».

Cet aléa est pris en compte au travers d'une servitude au plan et d'une obligation de prévoir une zone refuge pour toute nouvelle construction, conformément aux dispositions prévues par le décret du 3 septembre 1911. Elle englobe la quasi-totalité de la plaine agricole, le quartier de Laurade et de la Malotière.

- La zone inondable des crues du Vigueirat délimité au plan et assorti de prescriptions dans le règlement : hauteur d'un mètre du plancher pour toute nouvelle construction, clôtures. Elle se superpose à la zone

inondable du Rhône le long du canal du Vigueirat.

- Les zones de ruissellement périurbain venant du massif des Alpilles, elles ont été définies par une étude du CETE Méditerranée. Cet aléa est traduit par des prescriptions dans le règlement : hauteur de constructions par rapport au terrain naturel (voir tableau ci-dessous), clôtures... Elles englobent les zones urbaines à l'exception de la zone UB en partie (centre-village, Avenue de la République), les zones d'habitat diffus vers Mas Blanc et les vallons au sud.

PAGE 8

Le secteur de projet du Cours du Loup / Pomeyrol est impacté par l'aléa fort d'inondation crues lentes (débordement du Rhône et du Vigueirat) avec des hauteurs d'eau comprises entre 1 et 1,20 m. La constructibilité est cependant rendue possible par le PLU dans les conditions suivantes :

- Assurer la sécurité des personnes et des biens avec conditions de réduction de vulnérabilité : accès à un niveau refuge, définition des hauteurs de plancher habitables au-dessus de la cote de référence ;
- Proposer un mode d'urbanisation compact en accroche aux quartiers existants, limitant au maximum l'imperméabilisation et les barrières à l'écoulement des eaux en crues lentes et rapides (barrières Est-Ouest) ;
- Intégrer les conditions de réduction de vulnérabilité au projet architectural et urbain.

Les premiers planchers des habitations devront être surélevés de 0,20 m par rapport aux plus hautes eaux (PHE) données par l'intégration des portés à connaissance (PAC) dans le PLU.

Source : PLU 2017 – Planche B

Le site est également impacté par les eaux de ruissellement collinaire (aléa faible) avec quelques points d'aléa plus fort correspondant aux axes d'écoulement actuels.

Le fonctionnement hydraulique de ce secteur : les parcelles situées au Nord-Ouest du château de Pomeyrol étant topographiquement plus basses que les parcelles adjacentes, l'eau est stockée dans cette cuvette pendant l'orage et s'évacue lentement via le fossé longeant le lotissement à l'Ouest pour rejoindre le Cours du Loup. Il est donc nécessaire de faciliter l'écoulement des eaux de pluie dans le sens du terrain, c'est-à-dire en direction du Cours du Loup.

**Commentaire 7** C'est visiblement une zone de rétention, si on construit 170 logements dans cette zone, soit l'eau va inonder les lotissements adjacents, soit elle va monter et se déverser en torrent à travers les espaces restés libres!

### LES ZONES DE STATIONNEMENTS et BRUIT ET ENVIRONNEMENT SONORE

Des poches de stationnements paysagers, réservées aux futurs habitants, seront mutualisées et réparties judicieusement, de façon très ciblée autour des constructions afin de donner la priorité aux piétons sur le site et limiter l'impact de la voiture



## 8.1 Les nuisances sonores sur la commune : les voies routières

Pour ce qui est des nuisances sonores, la commune de Saint-Étienne du Grès est concernée uniquement par les nuisances provenant des voies routières suivantes :

- la D99, classée en catégorie 3 (100 m de recul de chaque côté de la voie) et en catégorie 4 (30 m de recul de chaque côté de la voie) au niveau du bourg,
- la D570N, classée en catégorie 3 (100 m)
- la D32, non classée (anciennement classée en catégorie 4)

### Commentaire 8

Ainsi, des règles de recul existent dans ces périmètres et devront être respectées en cas d'urbanisation le long des voies.

### PAGE 9

Sur le département des Bouches-du-Rhône, le classement sonore a été révisé le 19 mai 2016 (arrêté portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres).

La carte à droite présente les infrastructures routières concernées par le classement sonore sur le territoire communal et zones affectées par le bruit.

En dehors de ces zones, le territoire communal peut être qualifié de « zone calme ».

Gestion Nom de la voie Tronçons débutants et finissant, Tissu Cat. Secteur de nuisance

CD D570N Débutant : limite commune

Graveson, finissant : D99 Ouvert 3 100 m

CD D99

Débutant : limite commune Mas-Blanc-des-Alpilles, finissant : entrée aggl Saint-Étienne du Grès Ouvert 3 100 m

CD D99 Débutant : D570N, finissant : sortie aggl Saint-Étienne du Grès Ouvert 3 100 m

CD D99 Débutant : D32a, finissant : sortie aggl Saint-Étienne du Grès Ouvert 4 30 m

CD D99 Débutant : entrée aggl Saint-Étienne du Grès, finissant : D32a Ouvert 4 30 m

## Plan Local d'Urbanisme de Saint-Étienne du Grès (13)

### **Règlement PLU 2017**

- La zone UB, est une zone urbaine d'extension immédiate qui, majoritairement en ordre discontinu, poursuit la ville au sud de la zone UA et entre les lotissements existants sur le secteur du Cours du Loup. Elle a vocation à s'urbaniser et se densifier en organisant une trame de continuités piétonnes et la création d'espaces collectifs.

Le principe de cette zone est de favoriser l'évolutivité du tissu bâti dans le temps. A ce titre, l'article 15 du

règlement impose certaines mesures relatives aux performances énergétiques et environnementales qui devront donc être renforcées et notamment sur le nouveau quartier de l'OAP.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation décrivent les conditions d'urbanisation des secteurs identifiés sur la planche graphique A.

## **ANNEXE**

### **Le risque inondation**

#### **Code de l'environnement**

##### Article R562-11-6

##### Création Décret n°2019-715 du 5 juillet 2019 - art. 1

Le règlement détermine notamment les limitations au droit de construire dans les zones définies par le plan de prévention des risques. Pour ce qui concerne les constructions nouvelles, les limitations au droit de construire prévues au 3° de l'article R. 562-3 sont les suivantes :

PAGE 10

I.- Dans les zones non urbanisées, dans les zones d'aléas de référence faible, modéré, fort ou très fort, le règlement du plan de prévention des risques interdit toute construction nouvelle ;

Toutefois, dans les zones d'aléas de référence faible ou modéré, des exceptions peuvent être autorisées si elles répondent aux conditions définies à l'article R. 562-11-7 ; le règlement du plan de prévention des risques impose alors des prescriptions.

II.- Dans les zones urbanisées, en dehors des centres urbains :

1° Dans les zones d'aléa de référence faible et modéré, le règlement du plan de prévention des risques impose des prescriptions aux constructions nouvelles ;

2° Dans les zones d'aléa de référence fort et très fort, le règlement du plan de prévention des risques impose des prescriptions aux constructions réalisées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ayant pour effet de réduire la vulnérabilité sur le périmètre de l'opération. Toute autre construction nouvelle est interdite.

Toutefois, dans les zones protégées par un système d'endiguement dont le niveau de protection est au moins égal à l'aléa de référence, des exceptions peuvent être autorisées si elles répondent aux conditions définies à l'article R. 562-11-7 ; le règlement du plan de prévention des risques impose alors des prescriptions.

III.- Dans les centres urbains :

1° Dans les zones d'aléa de référence faible et modéré, le règlement du plan de prévention des risques impose des prescriptions aux constructions nouvelles ;

2° Dans les zones d'aléa de référence fort, le règlement du plan de prévention des risques impose des prescriptions aux constructions nouvelles suivantes :

a) Les constructions dans les dents creuses (qui se définissent comme un espace résiduel, de taille limitée, entre deux bâtis existants) ;

b) Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ayant pour effet de réduire la vulnérabilité sur le périmètre de l'opération.

Toute autre construction nouvelle est interdite.

Toutefois, des exceptions peuvent être autorisées si elles répondent aux conditions définies à l'article R. 562-11-7 ; le règlement du plan de prévention des risques impose alors des prescriptions.

3° Dans les zones d'aléa de référence très fort, le règlement du plan de prévention des risques impose des prescriptions aux constructions réalisées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ayant pour effet de réduire la vulnérabilité sur le périmètre de l'opération. Toute autre construction nouvelle est interdite.

Toutefois, des exceptions peuvent être autorisées si elles répondent aux conditions définies à l'article R. 562-11-7 ; le règlement du plan de prévention des risques impose alors des prescriptions.

IV.- Au sein des zones d'aléa de référence, le règlement du plan de prévention des risques peut également distinguer des zones particulières au regard du risque de débordement de cours d'eau et de submersion marine, dans lesquelles toute construction nouvelle est interdite.

PAGE 11

A l'intérieur ou en dehors des zones d'aléa de référence, le règlement du plan de prévention des risques peut également interdire :

-les constructions nouvelles dont les caractéristiques ou l'usage rendent l'évacuation complexe ;

-les constructions nécessaires à la gestion de crise ;

-les constructions pouvant engendrer des pollutions en cas d'inondation.

V.-Une reconstruction après sinistre n'est pas considérée comme une construction nouvelle au sens du présent article.

Conformément à l'article 3 du décret n° 2019-715 du 5 juillet 2019, ces dispositions sont applicables aux plans de prévention des risques naturels prévisibles prévus à l'article L. 562-1 du code de l'environnement concernant les " aléas débordement de cours d'eau et submersion marine ", dont l'élaboration ou la révision est prescrite par un arrêté pris postérieurement au jour de la publication du présent décret ou dont la procédure d'adaptation prévue au III de l'article L. 562-4-1 du code de l'environnement a été engagée postérieurement au 7 juillet 2019.



## OAP COURS DU LOUP

Intérêt général. Procédure de modification du PLU.

La procédure de modification du PLU repose sur la présentation d'un projet d'intérêt général (objectifs du préambule), la pression immobilière à St Etienne du Grès interdisant l'accès à la propriété ou à la location aux «familles locales». Le projet présenté par PRIMOSUD envisage la création de 170 logements. Ce projet n'étant pas compatible avec le PLU qui en prévoit de 60 à 100, la commune en profite pour mettre son PLU en conformité avec le SCOT : fixer le taux de croissance à 1,4%. Ce genre de modification n'est pas obligatoire. Le SRADDET postérieur au SCOT ayant revu cette croissance à la baisse (0,4% à l'horizon 2050), le PLU pourrait être modifié lorsque le SCOT se sera rendu compatible avec le SRADDET.

Intérêt général: Population visée par le projet

La commune souhaitant favoriser le parcours résidentiel des jeunes à revenus moyens, 30% de logements seront à prix et loyers modérés. Toutefois la réalisation de ces logements n'ayant pas été confiée à un opérateur social (question au commissaire: l'EPF aurait-il pu céder une partie de la réserve foncière à un opérateur social?) ils ne pourront pas être réservés à des primo-accédants - éligibles aux prêts à taux zéro, le bien devant être affecté à la résidence principale de l'acquéreur durant 10 années -. Le projet ne s'adresse donc pas aux foyers à revenus modestes, et la revente des biens sera libre de tout contrôle. ( Voir le projet (en cours) OAP des Cèdres à St Rémy de Pce où 35 appartements sont réservés à cette catégorie sociale).

Par ailleurs, un petit immeuble est réservé aux personnes âgées.

**Question 9 au commissaire:** un gestionnaire sera donc le partenaire du promoteur? Ces logements seront-ils réservés aux personnes âgées éligibles à l'ASH, aide sociale à l'hébergement ? Quel est donc l'intérêt général de la modification du PLU ?

Type de constructions

Les petits immeubles et les maisons mitoyennes seront construites sur pilotis Il est regrettable que l'Architecte des Bâtiments de France n'ait pas pu assister à la réunion de présentation du 25/10.

Troisième type de construction: Dans la zone non inondable, 10 lots seront commercialisés pour des

PAGE 12

villas individuelles. Le modèle de pavillon avec jardin n'est pas compatible avec les orientations de la charte du PNR A, les communes doivent adopter une stratégie en faveur des alternatives à la maison individuelle

**Question au commissaire 10:** ce type d'architecture ne crée-t-il pas un précédent pour développer l'urbanisation des autres zones inondables -nombreuses- du PNR A ?

Existe-t-il d'autres solutions pour rentabiliser une OAP?

Bâtiment durable ?

Le promoteur envisage de déposer un permis de construire avant la fin de l'année, tout juste avant l'entrée en vigueur d'une réglementation thermique qui va prendre en compte des considérations plus actuelles que celles de 2011, notamment une isolation thermique aussi bien au froid qu'à la chaleur, essentielle dans un contexte de réchauffement climatique. Les mises en chantier ne sont programmées qu'en 2023 et 2024 – c a d - la réglementation de 2011 ne sera plus en usage depuis

2 à 3 ans.

Quatre logements sont orientés plein ouest, une aberration dans notre région. D'autres ne bénéficient que d'une ou deux pièces avec double orientation. Pas d'appartements traversants, pourtant très plébiscités.

Autres problèmes liés à l'environnement:

Sécurité, qualité de l'air, nuisances sonores: la périurbanisation (accentuée par le phénomène migratoire en cours de la ville à la campagne) et la croissance démographique qui l'accompagne : ces 160 logements pourraient générer quelques 200 voitures supplémentaires dans une commune qui n'offre pas de transports collectifs.

### Questions 11 au commissaire E

Combien parmi les soixante Grésouillais qui se sont manifestés pour l'acquisition d'un logement ont un emploi à St Etienne du Grès ou dans les villages environnants? De quel outil dispose la commune pour contrôler la destination des 100 autres logements?. Quel sera l'impact environnemental des systèmes de chauffage/climatisation de ces 160 logements conformes à une réglementation thermique désuète ?

Lors de la réunion de présentation, les représentants du PNR et du PETR sont convenus de réfléchir sur la problématique énergie puis de faire des propositions à Promosud sur la pertinence d'un réseau de chaleur ou de chaleur/froid. Mais le promoteur aura-t-il le temps d'intégrer ce type d'équipement au permis de construire qu'il s'est promis de déposer avant la fin de l'année?

Si la pose de panneaux photovoltaïques sur les toitures est déconseillée en raison de la proximité du massif, il existe des panneaux discrets intégrables au bâti. Capteurs pour le chauffage de l'eau chaude sanitaire, chauffe-eaux thermodynamiques, recharges pour les batteries de voitures électriques, un minimum pour s'adapter à son époque et réduire les charges des futurs occupants. Les communes d'un PNR se doivent d'être exemplaires en inscrivant leurs projets dans le Plan Climat du Pays d'Arles

### Enclave Pomeyrol

Les élus se sont engagés à ce que cette propriété privée (zone naturelle) devienne un espace récréatif pour les Grésouillais, en particulier les riverains des lotissements riverains: une bonne destination pour ce « poumon vert », zone tampon avec le massif boisé! Ne faudrait-il pas sanctuariser cet espace dans la modification du PLU? La volonté de conserver cette enclave Zn n'est nullement affichée dans le projet. Or une partie de ce terrain n'est pas concernée par un risque élevé d'inondation et pourrait donc devenir constructible dans l'avenir, lors d'une prochaine mandature..

Page 13

Question 12 au commissaire E Comment la commune pourra-t-elle alors contrer l'intérêt légitime du propriétaire de vendre son bien au plus offrant?

Le 9/12/2021

Pour la ligue de défense des Alpilles  
La présidente  
C Zavagli

PAGE14