

Compte rendu de la réunion du 16 novembre 2016

Thème du jour : PLU Quel avenir pour Mallemort ?

Participants : 12 personnes dont 6 nouveaux participants

En introduction Thierry présente l'association et ses objectifs : permettre l'expression collective des habitants, promouvoir les démarches participatives dans la commune, et faire que les habitants soient collectivement partie prenante des décisions qui concernent leur cadre de vie.

Les intérêts particuliers se manifestent de façon naturelle auprès des élus. Mais rien n'est fait pour que les attentes collectives des « simples habitants » (ceux qui n'ont pas d'intérêt particulier à défendre si ce n'est leur cadre de vie) puissent s'exprimer. Les élus peuvent en arriver à confondre une somme d'intérêts particuliers avec l'intérêt général.

En permettant l'expression des attentes collectives, l'association s'efforce de promouvoir une réflexion élargie sur l'intérêt général.

Les habitants sont-ils d'accord avec l'explosion immobilière envisagée par le projet de PLU ?

La réunion a débuté par un tour de table permettant à chacun de se présenter et d'exprimer ses attentes ou préoccupations vis-à-vis du PLU.

- Pour Nathalie le PLU est un sujet complexe qui engage à long terme le devenir du village, il est important de s'y intéresser même s'il est difficile pour chacun d'approfondir la question. L'intérêt de l'association est de faciliter cet approfondissement en commun.
- Pierre soulève le problème des OAP dans les secteurs appartenant à plusieurs propriétaires (OAP6 à Pont Royal). Les secteurs soumis à des OAP doivent faire l'objet d'opérations d'ensemble compatibles avec les orientations définies dans les OAP. Pour construire il faudrait donc que tous les propriétaires soient d'accord. Que se passera-t-il si un seul propriétaire n'est pas d'accord ?
Jean-Pierre propose de poser la question à une spécialiste en droit urbain de sa connaissance.
Thierry considère ce problème comme un problème général, il propose de le faire remonter à la mairie. Cette question mérite une réponse précise.
- Pascal est également concerné par l'OAP6 à Pont Royal mais compte tenu de la rapidité de la présentation publique et de la qualité des documents présentés il n'a pas bien compris s'il était réellement concerné ou non.
Thierry lui conseille de se rapprocher de la mairie.

Pierre signale que d'après ses voisins la mairie refuse de discuter de ces sujets sous prétexte que le projet n'est pas encore figé. Il ajoute que si les « simples habitants » ne peuvent pas discuter avec la mairie, il semble que ceci ne soit pas le cas pour les promoteurs immobiliers : ceux-ci sont parfaitement au courant des zones qui vont être constructibles et ils harcèlent déjà les propriétaires depuis un moment ...

- Jean-Claude pose le problème des zones rurales : il n'en a quasiment pas été question lors de la dernière réunion publique. Qu'en est-il de la possibilité d'aménager des locaux existant pour faire des gîtes ruraux ?
Thierry pense que ceci reste possible mais conseille de se rapprocher de la mairie pour s'en assurer.
- Jean-Claude soulève également le problème des campings. Il semble que le camping du Vergon bénéficie d'un statut particulier. En est-il de même pour le Camping de Fontenelle ? Sera-t-il possible de développer l'activité ? D'installer de nouveaux bungalows ? De faire de nouveaux aménagements de loisir au sein du camping ?
Thierry et Jean-Pierre pensent qu'il peut exister un statut particulier pour des zones très restreintes au sein des zones A ou N. Thierry fera des recherches sur ce sujet, il suggère en attendant de se rapprocher de la mairie.
- Josiane considère que les OAP vont à l'encontre du droit de propriété : « il n'est plus possible d'utiliser son terrain comme on le souhaite ». Dans son cas il y aurait obligation de faire 29 logements dont 14 logements sociaux. Sera-t-il possible de conserver même partiellement son oliveraie qui présente un caractère patrimonial identitaire et constitue un poumon vert dans le village ?
Jean-Pierre et Thierry indiquent que les OAP sont une obligation légale. Le SCOT oblige la mairie à définir des OAP pour les dents creuses de plus de 2500m². Il oblige également à prévoir une densité minimale de 15 logements/ha et 50% de logements sociaux. Ces dispositions visent à rattraper le retard en logements sociaux sur la commune, à donner la priorité à la densification, et à lutter contre la surconsommation foncière et l'étalement urbain. Ces prescriptions correspondent à l'intérêt général défini par l'intercommunalité en accord avec la préfecture (voire même imposés aux élus par la préfecture). La seule solution est de trouver un accord avec la mairie afin que les choix retenus dans les OAP soient compatibles avec d'éventuels projets personnels tout en respectant les prescriptions SCOT (minimum 15 logements/ha et 50% de logements sociaux). Rien n'interdit aux mairies de négocier les OAP avec les propriétaires. Dans l'Isère, la préfecture recommande cette procédure.... Qu'en est-il dans les Bouches du Rhône ?
- Sylvie, infirmière et poète, en appelle à « la loi des cœurs ». Il y a d'autres préoccupations bien plus essentielles dans la vie que les problèmes de PLU et de gestion foncière. Son expérience auprès des personnes en fin de vie en témoigne. Elle pose la question de savoir si les politiques d'urbanisme sont identiques dans les autres communes alentour.
Thierry approuve Sylvie concernant l'importance de la poésie : « il faut habiter poétiquement la terre » ! Il indique que les politiques sont très différentes selon les communes et que Mallemort est particulièrement en pointe en ce qui concerne le développement immobilier et le nombre de nouvelles résidences principales à prévoir. Si l'on compare Mallemort et Sénas :
 - Les deux communes ont le même objectif de croissance démographique (1%)
 - Il y a 800 habitants de plus à Sénas qu'à Mallemort

- Mais Mallemort prévoit plus de 750 nouvelles résidences principales alors que Sénas n'en prévoit que 468 !
 - Mallemort ouvre sans condition des extensions sur des espaces agricoles et laisse le champ libre aux promoteurs. Alors que Sénas conditionne ce type d'ouverture à des modifications futures du PLU ce qui suppose une étude de justification du besoin (en fonction de la densification de l'existant et de l'évolution réelle de la commune), une concertation publique et une délibération du conseil municipal.
- Muriel s'inquiète de l'avenir du village : il est de plus en plus délaissé et mort. Il faut arrêter la destruction du patrimoine paysager et la consommation des terres agricoles. Il faut « laisser vivre les grenouilles et les libellules noires dans les ruisseaux »... Nathalie rappelle l'importance de préserver les terres agricoles afin d'assurer l'autosuffisance alimentaire du territoire. Ce sujet deviendra de plus en plus important dans les années à venir.
Jean-Pierre s'étonne que le PLU favorise la dispersion des commerces en dehors du centre-ville (des commerces sont prévus au rez-de-chaussée des immeubles dans certaines zones d'extension), alors que le cœur du village se meurt et que l'activité commerciale en centre-ville est déjà victime de ce phénomène de dispersion.
 - Jean-Pierre fait remarquer que, du fait du retard important et de la création de nombreuses nouvelles résidences principale, le projet de PLU ne rattrapera quasiment pas le retard de la commune en logements sociaux.
Hors réunion : on dénombre un potentiel de 235 logements sociaux dans le projet de PLU (50% de logements sociaux dans les OAP et au Roure +15 logements participatifs), soit environ 30% du total des nouvelles résidences principales si ces logements sociaux sont effectivement construits.
 - Jean-Pierre rappelle que le COS a été supprimé par la loi ALUR afin de favoriser la densification. Cependant certaines communes contournent cette suppression en instaurant à la fois une limitation du nombre d'étages et une obligation de laisser un pourcentage important de surface libre pour faciliter l'absorption des eaux de pluie.
Hors réunion : d'après un document de la préfecture de l'Isère ce genre de limitation serait illégale car elle réinstalle un COS déguisé.
 - Magali est concernée par le passage en zone N du secteur Pont Royal Est. Celui-ci ne sera donc plus constructible (alors qu'aujourd'hui son terrain est en zone NB, constructible sur 4000m² et dispose même des réseaux d'eau et d'assainissement). Elle a reçu une lettre de la mairie lui conseillant, si elle veut construire, de poser rapidement un permis de construire, elle aura alors ensuite 3 ans pour démarrer les travaux.
Jean-Pierre s'étonne de la sollicitude de la mairie. Il précise que c'est effectivement le règlement d'urbanisme en vigueur à la date du dépôt (donc actuellement le POS) qui s'applique mais que la mairie ou l'autorité compétente peut très bien sursoir à statuer. Selon Thierry le POS cessera de s'appliquer au 27 mars 2017 ensuite les modalités dépendent de la date d'arrêt du PLU :
 - Si le PLU est arrêté avant le 27 mars 2017, il est admis que le POS continue à s'appliquer par dérogation jusqu'à l'adoption du PLU. Le Permis de construire peut être déposé jusqu'à cette adoption (en principe juin 2017 ?)
 - Si le PLU n'est pas arrêté au 27 mars 2017, le POS cesse de s'appliquer et c'est le RNU (Règlement National d'Urbanisme) qui s'applique ; le RNU ne permet pas de construction en zone NB. Le permis doit être déposé avant le 27 mars.

Thierry fait remarquer que la zone Pont Royal Est fait partie des zones déjà urbanisées (idem Grandes Terres) qui pourraient très bien être densifiées (réseaux présents ou à proximité, absence d'intérêt agricole) mais qui ne sont pas prises en compte dans le projet de PLU, probablement pour justifier les extensions sur les espaces agricoles du Roure, bien plus profitables pour les aménageurs.

- Yann indique qu'il y a eu de nombreuses irrégularités autour de la construction du centre CFA PACA. Pour lui le PLU voudrait légaliser ce qui a été fait de façon illégale ces dernières années.
- Muriel trouve le bâtiment du CFA triste et laid : une horreur de plus pour enlaidir les entrées de notre village... Pour Jean-Claude les grands pans de murs gris-béton aux angles bizarres évoquent un navire de guerre furtif. Pour Thierry le bâtiment ressemble à une prison genre Fleury Mérogis. Pierre trouve que ce bâtiment enlaidit l'entrée de Pont Royal qui bénéficiait d'un rond-point avec un aménagement paysager correct. Thierry pense que les riverains devraient être consultés et faire partie du jury consultatif pour la sélection de ce type de projet.
Hors réunion : pourquoi ne pas lancer une réflexion, voire un concours ouvert aux habitants de Mallemort (mais aussi d'Alleins de Charleval et Vernègues), sur l'embellissement de ce bâtiment ? A voir avec l'école de dessin... Ceci pourrait être le sujet d'une prochaine réunion mensuelle.
- Jean-Claude demande qui désigne le commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique. Jean-Pierre indique que celui-ci est désigné par le tribunal administratif. Thierry indique que l'attitude du commissaire peut être très différente selon la personne désignée :
 - A Alleins le commissaire a soutenu de façon très surprenante et contre l'avis du préfet, la volonté de la commune d'ouvrir un maximum de zones d'extensions résidentielles. Le PLU a été adopté, puis attaqué au tribunal par le préfet et annulé par le tribunal administratif.
 - A Eyguières, le commissaire a émis un avis défavorable sur le PLU pour cause de justification insuffisante des objectifs de nouveaux logements (idem Mallemort), d'extension résidentielle excessive et d'absence d'étude de densification.

Ce tour de table a été fort long et a suscité de nombreuses discussions, Thierry n'a pas eu le temps de présenter les planches diffusées en préalable à la réunion (voir PJ).

En conclusion Jean-Pierre pose la question de la suite à donner à ce qui vient d'être exprimé. Il faut notamment préparer l'enquête publique.

Il est convenu des actions suivantes :

- Faire rapidement remonter à la mairie ce qui vient d'être exprimé, notamment le problème des OAP multipropriétaires et la nécessité d'OAP négociées avec les propriétaires (un compte rendu de la réunion sera établi et relu par les participants avant diffusion).
- *Hors réunion : il existe en mairie un cahier de concertation que personne n'utilise, hormis la Parole aux Citoyens. Il est pourtant important de laisser une trace écrite des remarques et observations faites durant l'élaboration du PLU. Ceci permet notamment d'obtenir des réponses officielles dont la pertinence et la bonne foi pourront être jugées par les PPA devant donner un avis sur le projet.*

- Demander à ce que l'association soit officiellement associée à l'élaboration du PLU en tant que PPA (Partie Publique Associée) pour faire valoir ce qui a été exprimé dans nos réunions publiques et notamment l'inquiétude sur l'explosion immobilière. *La lettre formalisant cette demande est signée en séance par les membres présents du Conseil collégial.*
- Une consultation citoyenne (sous forme de sondage ?) sur le projet de croissance résidentielle de la commune pourrait être envisagée.
- En cas de désaccord persistant, demander l'avis de la commission de conciliation (article 121-6 du code de l'urbanisme), éventuellement en faisant intervenir France Nature Environnement et la commission de protection des espaces agricoles.
- Après arrêt du PLU, analyser en détail le projet arrêté et préparer un dossier solidement étayé à remettre au commissaire enquêteur.

20 novembre 2016