

## Compte rendu de la réunion du 15 mars 2017

### Thème du jour : PLU, Analyse du projet et préparation de l'enquête publique

**Participants** : une trentaine de personnes étaient présentes. La salle n°1 manquait de sièges et certains participants ont dû s'asseoir sur les tables ou rester debout ; l'association s'en excuse.



Après une présentation de l'association et de ses objectifs, la réunion a permis :

- De faire faire un tour de table pour que chaque participant puisse exprimer ses préoccupations
- De présenter et de débattre de l'analyse du projet de PLU faite par l'association (voir planches)
- D'expliquer le déroulé de l'enquête publique et de donner quelques conseils à ce sujet.

## 1) Tour de table

Les principaux points exprimés lors du tour de table ont été les suivants :

### **Passage du hameau de Bramejean en zone agricole**

Des habitants du hameau de Bramejean contestent le « basculement » du hameau, de l'ancienne zone urbanisée UAr et UDr du POS en zone A, agricole très restrictive.

La mairie justifie ce classement en zone A non constructible par le positionnement du hameau en zone inondable à risque fort dans le PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation). Le PLU se doit de prendre en compte les conclusions du PPRI.

Les habitants de Bramejean font cependant les remarques suivantes :

L'Etat reconnaît plusieurs classifications dans l'élaboration du PPRI notamment :

- En zone Urbanisée, la classification est B1, B2, avec des constructions et des modifications de bâti réglementées.
- En habitat diffus, la classification est R1, R2, avec des constructions, et des modifications totalement prohibées.

Or la Commission d'Enquête pour le PPRI de la Basse Vallée de la Durance donc de Mallemort, a été très claire et a rendu un rapport circonstancié :

Elle a rejeté totalement l'appellation « habitat diffus » pour le hameau de Bramejean et confirme le fait qu'il s'agit bien d'une zone urbanisée.

Elle va même plus loin en considérant « que la réponse de la DDTM procède d'une « erreur manifeste d'appréciation ». Voir pages 29 et 30 du [Rapport de la commission d'enquête](#)

Elle donne un avis favorable au PPRI à la seule condition que les réserves émises sur Bramejean, soient levées.

Hors celles-ci n'ont pas été levées, ce qui conduit à un avis défavorable pour ce PPRI.

Fort de ces conclusions officielles, un recours gracieux a été engagé par de nombreux habitants de Bramejean et le CIQ \*, puis un recours contentieux au Tribunal Administratif.

Le jugement est en attente.

Les habitants concernés regrettent, que leur démarche n'ait pas reçu le soutien de la Mairie contrairement à ce qui s'est passé dans la commune d'Orgon.

\* les habitants de Bramejean ont formé un CIQ (Comité d'Intérêt de Quartier) afin de défendre leur cadre de vie commun. Voir site internet : <http://bramejean.fr/>

## **Inquiétudes vis à vis des contraintes de mixité sociale.**

Il semble notamment que les habitants du Clos du Roure n'aient pas été informés par le promoteur (la société Hectare) que 19 logements sociaux étaient prévus dans ce lotissement.

Depuis 2013, le SCOT impose 50% de logements sociaux dans toute opération d'aménagement de plus de 2500m<sup>2</sup> de foncier. En conséquence, le permis d'aménager, accordé il y a 3 ans en mars 2014, prévoit 19 logements sociaux. Cette obligation n'est pas une nouveauté liée au PLU.

D'une façon générale le logement social fait débat dans la commune. Quelques points méritent d'être précisés sur ce sujet :

- La production de 25% de logement sociaux dans les communes de plus de 3500 habitants est une exigence de la loi SRU.
- La commune présentait un déficit de 447 logements sociaux au 1/1/2015. A ce titre elle est soumise à une amende d'environ 160 000 Euros.
- A Mallemort les jeunes et les familles monoparentales ont le plus grand mal à trouver à se loger à des tarifs raisonnables
- Le logement social est loin de ne concerner que des personnes au chômage ou en difficultés financières : dans la commune 70% des ménages sont éligibles au logement social compte tenu de leurs revenus. Tout le monde peut être concerné un jour ou l'autre.
- Les logements sociaux ne sont plus créés sous forme d'immeubles type Luberon mais sous forme de logements groupés ou de petits collectifs. Voir les logements près du complexe sportif, les logements « le village » rue Lamanon, ou les logements de Mille Bouquet près de la maison de retraite, où il n'y a aucun problème particulier.

Un participant fait remarquer qu'il n'est pas pertinent de construire de nombreux logements sociaux dans une commune qui ne crée pas d'emploi pour les personnes concernées. Le manque d'emplois dans le Val Durance est effectivement un problème réel. Celui-ci est pris en compte par le SCOT qui impose que les PLU du Val Durance conditionnent le développement résidentiel au développement de l'emploi. Rien n'est cependant prévu à ce titre dans le PLU de Mallemort, le document devrait donc évoluer sur ce point.

## **Inquiétudes vis-à-vis des nouvelles voiries du Roure**

Ces inquiétudes concernent plusieurs points :

- La future voirie du Roure qui longe le lotissement du Hameau de Lydie (en surplomb des propriétés ?) et le traverse au niveau de son entrée.
- Cette même voirie qui passe au sud de la zone sur des propriétés bâties (à 2 m des piscines d'après le plan !)
- La mise en liaison du lotissement Clos du Roure avec la future voirie du Roure

Les lotissements Clos du Roure et Hameau de Lydie font partie d'une Opération Urbaine de Rang SCOT (OURS). A ce titre ils n'auraient jamais dû être accordés sans qu'une OAP soit définie sur l'ensemble de la zone. Autoriser ces permis d'aménager sans que l'opération d'ensemble soit définie est une faveur généreusement accordée aux aménageurs par l'ancien Maire...

On ne peut plus continuer à étendre le village par juxtaposition de petites poches isolées les unes des autres, et en obligeant à passer par le centre du village pour le moindre trajet transversal. Le besoin en liaison doit être pensé à terminaison, c'est la notion d'opération d'ensemble. En réalité, il faudrait réaliser ces voiries avant d'aménager les lotissements eux-mêmes.

Concernant le positionnement de la voirie dans sa partie Sud, il est conseillé de se rapprocher du service urbanisme pour vérifier le positionnement exact de la voie.

*Hors réunion.*

*Certains des points soulevés ne sont pas liés au nouveau PLU :*

- *L'emplacement réservé pour la voirie du Roure existe au POS depuis l'origine. Il est regrettable que le promoteur du Hameau de Lydie n'en ait pas informé ses clients*
- *La géométrie de l'entrée du lotissement hameau de Lydie aurait pu tenir compte de cette contrainte déjà connue à l'époque.*
- *Après vérification, le permis d'aménager du Clos du Roure prévoit depuis l'origine les connexions avec la future voirie du Roure. Le promoteur aurait dû en informer ses clients de façon claire.*

### **Inquiétudes concernant l'OAP n°6 dans le hameau de Pont Royal**

La définition de l'OAP n°6 pourrait rendre la zone difficilement constructible du fait de l'obligation d'une opération d'ensemble sur de multiples parcelles appartenant à de nombreux propriétaires différents. Par ailleurs, le choix des voiries ne paraît pas optimum à certains riverains.

Concernant les OAP multipropriétaires, l'association a contacté un avocat spécialiste en droit urbain. Malheureusement, la réponse n'est pas claire : il s'agirait de dispositions nouvelles sur laquelle il y a peu de retour d'expérience.

*Hors réunion :*

*Il est conseillé aux propriétaires et aux riverains concernés d'avoir entre eux une réflexion collective afin d'imaginer le devenir de la zone et de proposer leur propre définition de l'OAP. Cette proposition devra tenir compte à la fois des attentes particulières des personnes concernées (zones réservées à l'habitat individuel) mais aussi des prescriptions du SCOT (densité, formes urbaines, logements sociaux, etc...)*

## **2) Analyse du projet de PLU**

Une analyse globale du projet de PLU a été présentée sous forme de planches (voir planches).

Cette analyse met en lumière une augmentation sans précédent du rythme de production de nouvelles résidences principales d'ici 2025. Cette augmentation est moins liée à la production de logements sociaux (Mallemort n'en prévoit pas plus que d'autres communes équivalentes) qu'à une production importante de logements privés (le nombre total de nouvelles résidences principales envisagé est bien plus élevé qu'ailleurs).

Les dispositions inscrites au PLU pourraient ainsi conduire au doublement ou au triplement du rythme de production observé jusqu'à ce jour, sans que la commune ait les moyens de contrôler et de réguler ce flux.

L'accroissement de la population pourrait ainsi dépasser largement le rythme de 1% annuel fixé par le SCOT. La consommation de terres cultivable et la transformation de Mallemort en village d'ortoir seraient ainsi accélérées.

Afin d'améliorer le projet de PLU et de le rendre conforme aux prescriptions du SCOT, l'association fait les propositions suivantes :

- Revoir le calcul du besoin en logements sur des bases raisonnables et consolidées
- Reporter l'échéance PLU à 2030 au lieu de 2025
- Positionner l'ensemble de l'extension du Roure en zonage 2AU en conditionnant son ouverture :
  - À la réalisation préalable des logements sociaux déjà planifiés et d'un certain nombre de logements en densification
  - Au maintien du taux d'emploi
  - Au respect d'un taux de croissance démographique annuel de 1%
  - À la réalisation préalable des travaux de pluvial et de voirie prévus par la commune
  - À la modification du SCOT

## **3) Enquête publique et suite de la procédure**

Après l'arrêt du projet de PLU le 14 décembre dernier, la suite de la démarche est la suivante :

- Les Parties Publiques Associées (PPA : préfecture, DREAL, ARS, Métropole, Conseil départemental, Chambre d'agriculture, chambre de commerce, communes limitrophes,...) ont 3 mois pour formuler un avis (favorable/défavorable, favorable sous réserve de telles et telles modifications). Cette échéance tombe donc au 15 mars 2017 (les avis non reçus à cette date sont supposés favorables)
- En général la désignation du commissaire enquêteur prend un peu plus d'un mois. L'enquête publique pourrait donc commencer fin avril début mai.

- L'enquête publique sera annoncée, par voie d'affichage, par voie de presse, et sur le site internet de la commune. Elle dure au minimum un mois (éventuellement prolongeable si le commissaire enquêteur le demande)
- Le dossier soumis à enquête publique est le dossier arrêté (c'est-à-dire le dossier actuel non modifié) accompagné des avis des PPA. Il est recommandé de prendre connaissance de ces avis avant de formuler ses propres remarques.
- Des dates seront fixées pour recevoir le public (attention il n'y en a pas énormément). Il est également possible de transmettre des remarques et des requêtes par courrier (de préférence recommandé) ou par mail.
- S'il y a beaucoup de remarques et de demandes de rendez-vous le commissaire enquêteur peut demander à prolonger l'enquête publique.
- Toutes les remarques / propositions /contre-propositions du public sont inscrites sur un registre qui est consultable par le public.
- De façon exhaustive, toutes les remarques reçues doivent faire l'objet d'une réponse de la commune et d'un avis du commissaire enquêteur sur la recevabilité de cette réponse. C'est un des gros intérêts de l'enquête publique car jusque-là la commune n'était pas tenue de répondre aux remarques de ses administrés (ce qui paraît choquant à beaucoup...)
- De sa belle voix grave Maître Ravanans, ancien notaire à la retraite mais toujours intéressé par l'avenir de sa commune, donne quelques conseils :
  - Même en cas de rendez-vous avec le commissaire, ne pas hésiter à envoyer au préalable un courrier recommandé afin de laisser une formulation écrite précise de votre intervention.
  - Bien préparer sa communication avant de rencontrer le commissaire enquêteur. Dans la mesure du possible, il est bon que les requêtes fassent valoir des arguments de droit ou d'intérêt général.
  - Si cela peut être utile il est possible de proposer au commissaire de se déplacer sur les lieux (exemples : secteur sud du futur chemin du Roure, ou le long du hameau de Lydie)
- Après l'enquête publique le commissaire enquêteur a 30 jours pour rédiger son rapport et formuler un avis (favorable/ favorable avec réserves/ défavorable).
- La commune devra alors modifier le dossier PLU pour prendre en compte les réserves des PPA et les modifications acceptées suite à l'enquête publique. Il est possible (probable ?) que les évolutions nécessaires soient importantes et demandent un travail conséquent. Il y aura alors peu de chance que le PLU puisse être finalisé et adopté cet été (notamment si la finalisation du PLU doit attendre le règlement du recours sur le PPRI, ce qui reste à confirmer)
- Après adoption du PLU il est possible de déposer un recours au tribunal administratif dans les deux mois qui suivent. Pendant ce laps de temps, un recours gracieux peut également être formulé directement auprès de la mairie. Dans ce cas, le délai de deux mois prend effet à partir de la date à laquelle la mairie signifie son refus du recours. Le dépôt d'un recours n'empêche pas le PLU de s'appliquer tant que les dispositions correspondantes n'ont pas été annulées par le tribunal administratif.

- La date limite de mutation des POS en PLU (27 mars 2017) étant bientôt dépassée, c'est le RNU (Règlement National d'Urbanisme) et non le POS qui s'appliquerait en cas d'annulation du PLU. Seules les constructions dans la tache urbaine pourront être autorisées.

Mallemort, le 25 mars 2017

Thierry