

Remarques sur le document de diagnostic

Page 5 :

Curieusement le document de diagnostic ignore totalement l'existence de la Métropole Aix Marseille Provence ainsi que les enjeux propre à cette nouvelle entité territoriale. (Le terme « Métropole » n'apparaît pas une seule fois dans le document de diagnostic !)

Au sein de la Métropole, Mallemort apparaît comme une commune excentrée, éloignée des principales centralités économiques (Aix, Marseille, Etang de Berre). Comme beaucoup de communes de ce type au sein de la Métropole, elle est soumise à une intense pression foncière. Selon les données du document de diagnostic, la commune de Mallemort est un contributeur majeur au phénomène de périurbanisation en cours dans la région (dans la dernière décennie le taux de croissance démographique annuel a atteint 2%, soit un taux dix fois plus fort que celui du reste de la Métropole, 0.2% entre 2007 et 2012 selon l'INSEE).

De par sa position périphérique Mallemort se trouve à l'écart des principales infrastructures de transport (SNCF, autoroute). A titre d'exemple : pour aller rapidement de Mallemort à Marseille (ou dans des communes du nord de l'Etang de Berre), il faut rejoindre l'autoroute à Sénas en faisant près de 10 km en sens inverse !

Pour l'avenir, les deux atouts majeurs de Mallemort au sein de la Métropole sont son potentiel agricole et agroalimentaire exceptionnel (Mallemort pôle d'autosuffisance agro-alimentaire de la Métropole ?) et son caractère provençal identitaire (qu'il conviendrait de protéger et de valoriser au pour favoriser et diversifier les activités touristiques).

Dans ce cadre, le développement purement résidentiel mérite d'être strictement maîtrisé afin de freiner la destruction des espaces cultivables et des paysages.

Page 6 :

L'ordre des propositions est à inverser : l'urbanisation s'est d'abord développée près de la Durance puis ensuite le long de la N7 au hameau de Pont Royal.

Plus qu'un hameau ou qu'un site exclusivement destiné aux loisirs, le domaine de pont royal devient petit à petit un véritable « village bis » regroupant plus de 1500 habitations exclusivement destinées à des ménages aisés (résidences principale + secondaires) dans une démarche type « gated communities » à l'américaine. Cette évolution pose un véritable problème de ségrégation sociale et spatiale dans la commune.

Page 8 :

Le SCOT identifie les problématiques propres à l'espace « Val Durance ». Afin de tenir compte de ces enjeux, ce document de planification définit des orientations parfaitement pertinentes.

Il est regrettable que beaucoup de ces orientations ne soient pas prises en compte par le projet de PLU (pas de conditionnement du développement démographique à celui de l'emploi, objectif PADD de réduction de l'étalement urbain limité à seulement 15% alors qu'il est de 40% pour l'ensemble du SCOT, absence de démarche de type ZAP ou PAEN pour la protection des espaces agricoles autour du village,...). Le refus de la commune de mettre en œuvre les orientations du SCOT s'est notamment traduit par le choix de maintenir le POS le plus longtemps possible (même au-delà de mars 2017 !) afin de retarder le plus possible l'intégration des prescriptions SCOT dans les documents d'urbanisme

et laisser la ZAC du golf s'achever sans contrainte (selon le code de l'urbanisme la commune avait 3 ans après l'adoption du SCOT pour intégrer les prescriptions correspondantes).

Page 11 : Le tableau présenté dans cette page montre que les NQC initialement prévus par le SCOT étaient des zones de densification situées en zone U.

Dans le projet de PLU arrêté ces NQC du SCOT initialement prévus en densification en zone U ont été transformés en extensions en zone NAD

La définition des NQC retenus par le PLU (en page 3 du document d'OAP/NQC) n'est pas celle du SCOT (dont la définition est rappelée en page 115 du document de diagnostic). Le critère « en limite de tache urbaine » a été ajouté et ne figure pas au SCOT.

Page 12 :

La carte SCOT des zones agricoles et naturelles est différente de la carte de la de référence de la DTA. Ce point concerne notamment le positionnement de la zone d'activités Crau de Saint Pierre sur des espaces agricoles protégés ainsi que son déplacement dans le secteur du Roure sur une zone agricole en partie protégée par la DTA (voir remarque page suivante)

Page 13 :

Le SCOT arrêté prévoyait un maximum de 10 ha de zones économiques. La zone Crau de Saint – Pierre avait été illégalement ajoutée avant approbation du SCOT sans aucune justification. Il ne s'agit donc pas de la repositionner mais de ne pas dépasser les 10 ha initialement prévus. Or le PLU prévoit 10.93ha au chemin de Salon.

On note par ailleurs que la ZA chemin de salon est partiellement située sur des espaces agricoles protégés par la DTA.

Page 15 : Contrairement à la prescription SCOT, le PLU ne comporte pas de règlement local de publicité. (Nota : sur le territoire communal de très nombreux panneaux publicitaires ne respectent pas les lois et décrets en vigueur !)

Page 16 :

Le PLH 2010-2015 est désormais achevé. En planifiant un rythme de construction bien supérieur aux besoins intrinsèques de **sa population**, le PLH Agglopoie Provence a été un des principaux facteurs de périurbanisation dans le département. Ceci est particulièrement le cas pour des bourgs comme Mallemort dont le taux de croissance démographique a parfois dépassés 2%.

Dans le cadre de la Métropole AMP (croissance démographique désormais quasiment nulle, 0.2% entre 2007 et 2012 selon l'INSEE), la lutte contre ce phénomène de périurbanisation devient un objectif majeur.

Le PLH Agglopoie Provence 2010-2015 ne constitue plus une référence pour l'établissement du futur PLU de la commune de Mallemort (cette référence a été officiellement abandonnée par la dernière révision du PLU de Salon de Provence). Pour ce qui concerne les logements sociaux, le Contrat de Mixité Sociale n'est pas mentionné par le projet de PLU mais devrait cité dans le document de diagnostic et plus généralement dans les documents du PLU.

Page 18 :

Le PLH 2010-2015 ne respecte pas les orientations de la DTA. Pour la commune de Mallemort le PLH 2010-2015 fait apparaître des zones de développement sur des espaces agricoles protégés par la DTA. Afin de justifier cette orientation la commune mettait en avant « la demande de plus en plus d'agriculteurs de vendre leurs terrains à cause de la crise de l'agriculture » (voir PLH2010-2015 programme d'actions page 69).

Il est bien évident que ce genre de justification est tout à fait contraire aux dispositions légales de protection des terres agricoles (loi SRU, loi ALUR,...). On note par ailleurs qu'aujourd'hui des agriculteurs sont à la recherche de terres sur la commune sans pouvoir en trouver !

Pages 19 et 20 :

Mallemort est une des rares communes carencées de France dont les pénalités ont été multipliées par 5.

Le rattrapage du déficit en logements sociaux est sans conteste l'enjeu majeur du projet de PLU. A ce titre (avec le développement de l'emploi), les objectifs du Contrat de Mixité Sociale devraient être intégrés dans le PLU, ce qui n'est malheureusement pas le cas

Page 20 :

Adopté en 2009 le PDU n'a vu aucune application concrète sur la commune de Mallemort

Page 22 :

Suite au recensement effectué début 2015, l'INSEE a révisé à la baisse l'estimation de croissance de la population de ces dernières années. Les données publiées en juillet 2016 faisaient état de 6063 habitants au 1/1/2013.

Début 2017 cette révision à la baisse a de nouveau été confirmée par l'INSEE : la population légale 2014, entrée en vigueur au 1/1/2017, est fixée à **5972 habitants** Compte tenu des méthodes de calcul de l'INSEE il est possible que l'estimation 2015 à venir soit encore plus basse.

De nombreuses dotations budgétaires étant proportionnelles au chiffre de la population la commune a certainement contesté cette révision à la baisse de la population (près de 6%), ou aurait dû impérativement le faire. Les explications données par l'INSEE devraient figurer au dossier de diagnostic

Selon les dernières données INSEE, l'objectif SCOT de 1% de croissance démographique correspond donc à une population de 6663 habitants en 2025.

En respectant 1% de croissance de croissance démographique l'objectif PADD de 7000 habitants serait atteint en 2030.

Pour être cohérent de la démographie réelle de la commune, l'horizon PLU serait donc à fixer en 2030 et non en 2025 (ce qui est cohérent d'une durée « normale » de planification PLU soit : 10 à 15 ans.

Page 28 :

Le taux de croissance démographique de 2.1% était donné par l'INSEE pour la période 2006-2011. Les données affichées dans le graphique de la page 28 (5590 habitant en 2006 et 6197 en 2012) correspondent à un taux de 1.7% pour la période 2006-2012. Malgré cette correction, le taux de croissance démographique de la commune de Mallemort (1.7%) reste l'un des plus importants de l'ancienne communauté Agglopolé Provence.

Page 29 :

Selon les dernières données INSEE le solde naturel de la commune a été négatif en 2015 (pour la première fois depuis l'après-guerre) : 66 décès pour 63 naissances. Cette baisse s'explique par le vieillissement de la population.

Même remarque qu'à la page 28 : le calcul du taux de croissance sur la période 2006-2013 est erroné et est à revoir

Page 30 :

Alors que le document de diagnostic fait le constat d'un taux de renouvellement important, le PLU dans le dossier de présentation fait l'hypothèse d'un taux de renouvellement nul entre 2012 et 2025. fait Un taux de renouvellement important a été observé ses dernières années. Ce choix d'un taux de renouvellement nul est d'autant plus contestable que des projets de création de logements sociaux par renouvellements de bâtiments existants sont inscrits au contrat de mixité sociale.

Les taux annuels de production de logements mentionnés (144 et 121 logements/an) sont inexacts. Pour la période 1999-2012 les données du tableau présenté page 31 permettent de calculer les taux suivants: 47 résidences principales/an et 56 résidences secondaires/ an

Contrairement à ce que laisse entendre le texte, la ZAC du Moulin de Vernègues n'est pas terminée : le lotissement du « Promontoire » est encore à construire et la carte du PLU fait apparaître une zone Uc de 8700m² encore vierge d'habitation. Il convient donc d'identifier précisément le potentiel de résidences principales qui reste à construire dans la ZAC (selon les professionnels, aujourd'hui les transactions dans la ZAC ne concernent plus que des résidences principales)

Page 31 :

Le tableau indique 218 logements vacants (soit 5.86%) et non « plus de 220 » comme mentionné dans le texte.

Selon les dernières données INSEE, au 1/1/2013 il y avait 3887 logements sur la commune dont 2443 résidences principales (62.9%), 1239 résidences secondaires (31.9%) et 205 logements vacants (5.3%)

Page 32 :

On ne peut pas dire que la commune ne « reste » pas résidentielle. Au contraire, du fait d'un déséquilibre important entre la production de logements et la création d'emploi, elle se transforme progressivement en commune dortoir. En accélérant encore le rythme de construction de nouveaux logements, le projet de PLU va accentuer cette dynamique

Page 33 :

Le rapport de présentation mentionne « un maintien de la taille des ménages autour de 2.5 personnes/logements depuis 2006 ».

La taille des ménages était très exactement de 2,595 personnes par logement en 2006 et de 2.542 personnes par logement en 2012. Soit un taux de desserrement relativement faible de 0.34% par an. Cette valeur est légèrement plus faible que celle observée sur l'ensemble du territoire Agglopoie Provence (0.38%, source diagnostic PLH 2010-2015).

L'hypothèse d'une taille des ménages de 2.2 personnes/logement en 2025 correspond à un taux de desserrement de 1% entre 2012 et 2025, ce taux est trois fois plus fort que celui observé entre 2006 et 2012. Cette hypothèse d'une accélération du phénomène de desserrement dans la commune est contraire à la tendance observée dans la région et dans l'ensemble du territoire national. Ce choix ne se justifie que par la volonté de justifier un maximum de nouveau logements et un maximum d'étalement urbain, en contradiction avec l'objectif de réduction de la croissance démographique.

Page 34 :

A ce jour le site logement.gouv.fr indique 227 logements sociaux au 1/1/2015, correspondant à 8.42% du parc de résidences principales.

Le parc de résidences principales au 1/1/2015 est donc évalué à 2696 logements par la DDTM. Nota : toutes les chambres en maison de retraite semblent comptées en logements sociaux, y compris les chambres de passage Sont-elles vraiment toutes conventionnées ?

Page 36 :

La commune possède un revenu imposable moyen inférieur à celui de l'agglomération, du département et de la région. Le manque de logements sociaux est d'autant plus pénalisant pour la population de la commune.

Page 37 :

Entre 2006 et 2012 le nombre d'emplois sur la commune a progressé deux fois moins vite que le nombre d'habitant (respectivement +6% et +11%). Ainsi tous les indicateurs (y compris la baisse du taux de concentration d'emploi et la baisse du pourcentage de résidents travaillant dans la commune) traduisent la forte dynamique de périurbanisation en cours sur la commune (transformation en commune dortoir sans création suffisante d'emplois). Le SCOT demande de lier règlementairement le développement de l'habitat à celui de l'emploi. Cette prescription n'est pas respectée par le projet de PLU : aucun lien de ce type n'apparaît dans les documents opposables du projet de PLU

Page 38 :

« On observe depuis peu un phénomène de transformation d'une part des résidences secondaires en résidences principales ».

Ce phénomène mérite d'être précisément quantifié car il peut avoir une incidence très importante sur l'évolution démographique de la commune.

Selon l'INSEE il y avait 1239 de résidences secondaires au 1/1/2013 dans la commune. On peut aisément imaginer que 2 à 3% de ces résidences se transforment chaque année en résidences principales, soit un minimum de 25 logements par an. Cette évaluation est corroborée par une étude du marché sur internet : près d'une centaine de logements sont actuellement en vente dans la ZAC de Pont Royal. On peut raisonnablement estimer qu'un quart de ces transactions sont susceptibles d'aboutir à une transformation en résidence principale dans l'année à venir.

Une étude précise de ce phénomène s'impose.

Logements vacants selon l'INSEE : 4.6% en 2006, 5.9% en 2012, 5.3% en 2013.

Le pourcentage moyen de logements vacants s'établit en réalité à 5.25% et non à 6% comme affirmé dans le texte.

L'hypothèse d'une augmentation de la vacance

Page 40 :

Entre 2006 et 2012 le phénomène de desserrement a engendré un besoin inférieur à 5 logements/an (page 39 : 28 logements sur la période, soit 4.7 logements/an).

Une taille des ménages à 2.4 personnes/logements en 2025 suppose un besoin en logement 2 fois plus important (10 logements/an).

Une taille des ménages à 2.2 personnes suppose un besoin 6 fois plus fort que celui réellement observé entre 2006 et 2012. Une telle augmentation n'est pas crédible.

Le choix d'une taille des ménages de 2.4 personnes/logement correspond à un rythme de desserrement de 0.42% légèrement plus fort que celui observé entre 2006 et 2012

Le choix d'une taille des ménages de 2.2 personnes/logement correspond à un rythme de desserrement de 1.02% , trois fois plus important que celui observé sur la période 2006 - 2012. Alors que ce phénomène ralentit partout en France, une telle évolution pour la commune de Mallemort n'est pas crédible.

L'estimation de la taille des ménages en 2025 ne peut être réalisée de façon sérieuse qu'en extrapolant l'évolution de ce paramètre dans les années passées. Cette approche permet de prévoir une taille des ménages comprise entre 2.45 et 2.35 personnes par logement. En aucun cas la taille des ménages ne pourra se trouver réduite à 2.2 personnes par logements d'ici 2025. Le choix d'une valeur aussi faible ne sert qu'à surévaluer le besoin réel en logements afin de justifier des extensions urbaines non indispensables.

Variation des résidences secondaires : le choix d'un taux de 10 mutations par an ne s'appuie sur aucune étude sérieuse et apparaît fortement minoré par rapport à la réalité du phénomène en cours et à venir. (Voir l'estimation faite plus haut.)

Page 44 :

Il ne faut pas masquer la réalité : à ce jour l'activité commerciale en centre-ville est totalement sinistrée : il ne reste qu'une seule boulangerie dans le village (et 3 dans la zone d'activités), une seule pharmacie (il y en avait deux depuis des décennies), il n'y a plus ni fruits et légumes, ni boucherie, ni magasin de bricolage.

La zone commerciale en périphérie et le développement d'Intermarché ont provoqué un phénomène de transfert des commerces du centre-ville vers la zone d'activités (sans création réelles d'emplois).

La disparition des commerces provoque une perte de l'attractivité résidentielle du centre-ville : pourquoi habiter dans le centre alors que ceci ne présente plus aucun intérêt et qu'il faut une voiture pour aller faire ses courses en périphérie ? Habiter en centre-ville devient une vraie contrainte.

Un travail de réimplantation de commerces et de redynamisation du centre-ville est à entreprendre. Ce point est insuffisamment pris en compte dans le PLU

Page 45

A peine plus de la moitié du foncier de la zone d'activités de La Verdière (55%) est utilisée pour l'activité économique. Le reste est constitué de friches, de terrains non utilisés et surtout de terrains détournés pour l'habitat en contravention avec le règlement du POS.

Page 46 :

Un jugement du tribunal administratif a annulé l'autorisation d'extension de la carrière. Où en est ce dossier en appel ?

Page 49

La ZAC du golf est une catastrophe écologique (destruction du seul espace naturel forestier de la commune), une catastrophe sociétale (institutionnalisation d'une logique d'apartheid social sur la commune) et potentiellement une catastrophe économique (pérennité de Pierre et Vacances non assurée une fois qu'il n'y aura plus de bénéficiaires fonciers/immobiliers à retirer de l'opération). Les conséquences négatives de la création de cette ZAC pour la commune ne sont probablement pas encore toutes évaluées (fin de la ZAC et coût du transfert voirie/eau/assainissement à la commune ou la métropole)

Page 62

Quel est le code de couleur pour lire la carte ?

Page 64

Parler de situation privilégiée est très excessif !

Mallemort ne bénéficie d'aucune infrastructure majeure de transport : pas de gare, ni d'accès d'autoroute (contrairement à Sénas).

Pour aller rapidement à Marseille il faut commencer par faire 9 km en sens inverse pour rejoindre l'autoroute à Sénas ! (à moins de choisir entre la « traversée de Salon » ou le « bouchon de Célony »...)

Page 69

La carte fait clairement apparaître le manque de places de parking dans le haut du village.

Une réflexion est impérativement à mener pour la création de places dans ce secteur (emplacements réservés)

Page 70

Triste vitrine en effet ...

Page 71

Difficile de parler de circulation douce pour l'avenue Charles De Gaulle : avec une bande cyclable de 40cm de large il s'agit plutôt d'une « route de l'angoisse » !

La « piste cyclable » du chemin de Lambesc n'est pas mentionnée ?

Page 72

Le rapport ne mentionne pas l'absence de parking spécifiquement pensé pour le covoiturage. Il s'agit pourtant d'un besoin fort dans la commune comme le démontre l'utilisation de certaines zones plus ou moins aménagées (Rond-point de la Durance, parking Cave à François, parking Pont Royal, et parking Raoul Coustet,...)

Le développement du co-voiturage constitue un axe important à mettre en œuvre (parkings adaptés, promotion, site internet communal,...) et devrait être pris en compte dans le PLU (emplacements réservés)

Page 77

Questions : quelles mesures de surveillance pour la qualité de l'eau de nappe autour de l'ancienne décharge ? Ou près de la station d'épuration tout proche du hameau de Bramejean ?

Page 81 :

L'absence de réseau d'assainissement dans la zone de La Verdière est étonnante : comment une telle zone avec autant de logements a-t-elle pu se développer ?

Le plan du réseau d'assainissement est incomplet (absence du réseau à Bramejean et au niveau de l'école Saint Michel ou du centre CFA de Pont Royal).

La ZAC fait partie de la commune son réseau devrait également être décrit dans le PLU. Il doit impérativement être mis à jour avant approbation du PLU

Page 82 :

Le problème d'évacuation des eaux pluviales est un problème majeur dans la commune (40% de la tache urbaine touchée par des inondations tous les deux ans ! 60% présente un risque décénal). Ce point n'est pas mentionné dans le document de diagnostic. Des travaux importants sont à entreprendre avant toute extension de l'urbanisation. Ceux-ci ont été identifiés par le bureau d'études CEREG Ingénierie et devraient être décrits dans le document d'assainissement pluvial

Page 89 :

L'encart « démarche agenda 21 local » fait un peu plaqué. Il n'y a malheureusement jamais eu aucune démarche de ce type dans la commune !

L'éclairage public est un problème dans la commune avec des zones sur-éclairées et éblouissantes pour les automobilistes (chemin de Salon, Place Raoul Coustet) et des zones très mal éclairées, voire pas du tout dans le village

Page 94 : le PADD a été également débattu en février 2013 et juin 2013

Page 97 :

La requalification du haut du village est effectivement un enjeu important pour améliorer la qualité de vie des habitants et valoriser l'intérêt touristique du vieux village (réfection voirie, enfouissement des réseaux filaires, embellissement, création de parkings,...)

Page 110

L'analyse du scénario « au fil de l'eau » (maintien d'une croissance démographique à 2.1%) aboutit à 8000 habitants en 2025 et un besoin en logement compris entre 365 et 690 logements.

L'objectif PLU de 574 nouveaux logements s'inscrit donc pleinement dans ce scénario (et plutôt dans la partie haute de ce scénario)

En l'absence de PLU au 27/03/2017 la commune est soumise au RNU

Evaluation des conséquences environnementales du PLU : le scénario au fil de l'eau correspond à un flux de nouvelles résidences principales de 30 à 47 RP/an.

La mise en œuvre du scénario PLU ouvre la possibilité d'une production annuelle bien plus importante d'environ 80 à 100 nouvelles RP par an entre 2017 et 2025 (tous phénomènes confondus) et donc d'une augmentation importante de la pression sur l'environnement

Pages 111 à 113 :

Selon le tableau, 22.19 ha, auraient été artificialisés en dehors de la ZAC du golf entre 2003 et 2014. Soit environ 2 ha/an.

Nota : un complément d'étude est nécessaire car l'analyse des photographies aérienne montre un étalement urbain sensiblement moins important sur la période 2003-2013 :

- Un peu moins de 10 ha ont été consommés en continuité de la tache urbaine du village (zone U ou NAD) . Voir carte ci-après
- Le reste correspond en partie à la densification de la tache urbaine et surtout à une urbanisation résidentielle diffuse dans les zones NAE (Coup Perdu), NB Pont Royal Est, ou Agricoles).



Expansion urbaine 2003-2013 autour du village

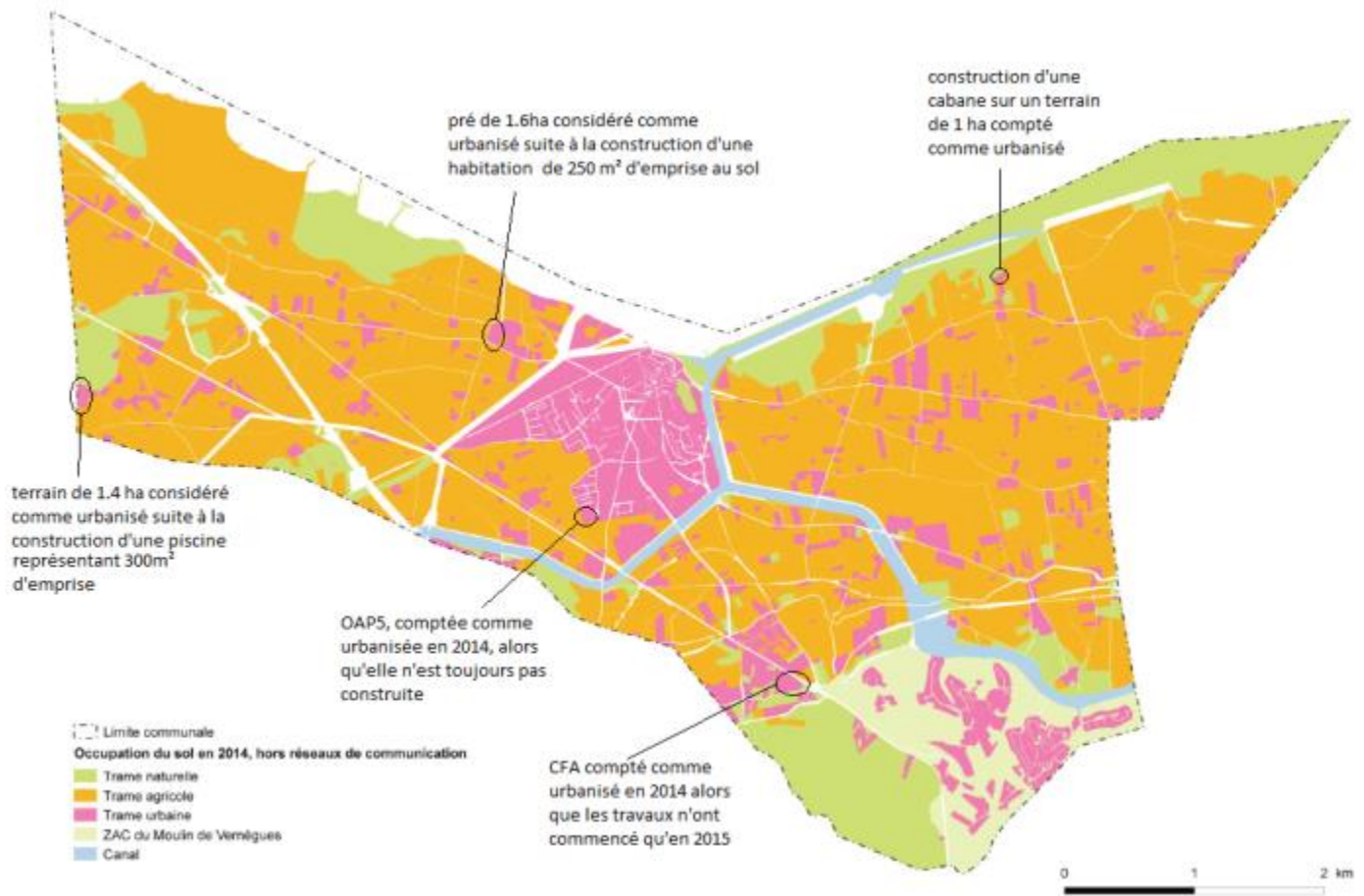


Expansion urbaine 2003-2013 Pont Royal

Cartes pages 112 et 113

L'analyse des photographies aérienne fait apparaitre une volonté de surestimer les surfaces urbanisées pendant la période 2003-2013. Voir exemples ci-dessous :

- Lorsqu'une maison, une piscine ou un abri à cheval est construit sur une parcelle de 1.5 ha, la surface totale est comptabilisée comme urbanisée alors que celle-ci reste en pré ou en terre agricole exploitées !
- Certains terrains non construits en 2014 apparaissent comme urbanisés (exemple l'OAP5 sur laquelle rien n'est construit à ce jour !)



Depuis 2014 les extensions d'urbanisation suivantes ont été construites:

- Lotissement Hameau de Lydie : 3.12 ha
- Lotissement Clos du Roure : 2.42 ha
- Lotissement les grillons : 1.6 ha
- CFA travaux publics : 3.3 ha
- 2 lotissements dans la ZAC du golf : ?? (Promontoire et extension 3 collines)

Le PLU ajoute d'ici 2025 les surfaces suivantes : 8.94 ha au Roure (OAP12), 10.93 ha de ZA chemin de Salon, et 5.7ha d'extension de la tache urbaine en limite d'urbanisation (OAP 5,6,7 et 8).

Au total 36 ha en extension seraient ainsi urbanisés entre 2014 et 2025 ans (sans compter les surfaces résiduelles de la ZAC - Ucz, Uez, Upz - qui représentent plus de 7 ha. Ce qui correspond à un étalement urbain 3.27 ha/an bien supérieur à ce qui était observé jusqu'à présent

Le SCOT prévoit de diviser quasiment par deux le rythme d'étalement urbain (consommation de 43ha/an au lieu de 75 ha/an).

Pour la commune de Mallemort le PADD réduit cet objectif à 15%

Mais en réalité le projet de PLU conduit à une augmentation sans précédent du rythme de l'étalement urbain et de la consommation d'espace autour du village (multiplication par 3 par rapport à la période 2003-2014 en comptant la zone d'activité, augmentation de 80% rien que pour l'habitat)

Ce projet n'est ni compatible des objectifs SCOT, ni compatible des objectifs du PADD

A noter que lors de l'arrêt du SCOT fin 2012, les services de la préfecture critiquaient déjà l'importante consommation d'espace sur la commune de Mallemort. Celle-ci n'était alors que de 20ha entre 2012 et 2022, soit 2ha/an (voir remarques de M. Le Préfet sur le projet de SCOT arrêté).

Pages 114 à 132 :

La méthodologie utilisée pour l'analyse du potentiel de densification de la tache urbaine constitue un point fort du projet de PLU. Evaluer le potentiel de densification ne sera jamais une science exacte mais la démarche mise en œuvre a le mérite de donner un ordre d'idée.

Page 133

La carte présentée date de 2010. Depuis 2010 des entreprises ont fermé, des terrains ont été utilisés pour l'habitat. Une étude sur le potentiel de densification/ renouvellement de la zone serait à mener (à coupler avec le projet de nouvelle ZA du chemin de Salon).

Pages 149 et 150

Les haies sont les premières victimes de l'étalement urbain (exemple : destruction récente des haies pour la réalisation des lotissements Hameau de Lydie et au Clos du Roure)

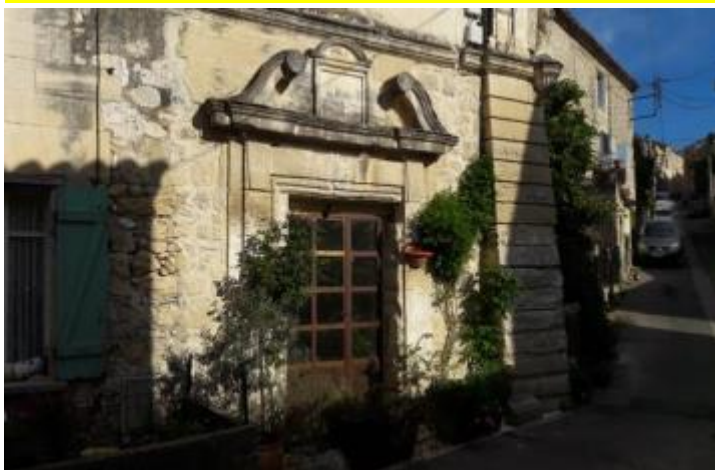
La carte présentée, issue du SCOT, ne donne que des indications très générales. Dans le cadre de l'élaboration du PLU il serait souhaitable de la compléter et de la préciser (prendre en compte les continuités écologiques à assurer grâce aux haies, tout particulièrement dans le secteur du Roure)

Page 163

L'ancien presbytère avec sa tourelle constitue (avec l'église et le donjon) un point d'accroche de la vue depuis le bas du village. Ce bâtiment mérite de figurer parmi les éléments architecturaux à protéger (une restauration au moins partielle serait d'ailleurs à envisager).



Il en est de même de la belle bâtisse au bas de la rue Arménico.



L'inventaire des bâtiments à préserver est à compléter

Par ailleurs, bien que protégée, la Chapelle Notre Dame aura bientôt disparue si aucune opération de réhabilitation n'est lancée.

Pages 194 à 188

Le vieux village, perché sur sa colline, est emblématique des paysages provençaux. La vue sur Mallemort n'aurait rien eu à envier à la vue sur Eygalière ou Lourmarin... si le développement des zones d'activités sur les axes d'entrée de ville, plutôt qu'en léger écart, n'avait pas systématiquement masquée la vue sur le village et enlaidie toutes les entrées de ville. Au lieu d'utiliser la ZA du Coup Perdu, idéalement située en écart des axes de circulation, de nouvelles zones ont été créées sur les axes d'entrées du village (La Verdière, Mille Bouquet) comme s'il s'était agi de supprimer tout point de vue de qualité sur le village.

Pages 198 à 203

Il est étonnant (et tout à fait regrettable) que le haut du village et sa requalification ne soient pas considérés comme un enjeu majeur pour la commune (requalification + embellissement)