

Département des Bouches du Rhône

Commune de MALLEMORT

Enquête publique du 15 mai au 19 juin 2017

Projet de Plan Local d'Urbanisme

Projet de zonage d'assainissement

Projet de périmètre délimité aux abords de l'Oratoire et du Donjon

Rapport du commissaire enquêteur

| | |
|---|----------|
| 1. Généralités | |
| 1.1. Le cadre juridique | page 2 |
| 1.2. Descriptif du projet | |
| 1.2.1. Le PLU | page 4 |
| 1.2.2. Zonage des eaux usées | page 12 |
| 1.2.3. Périmètre délimité des abords de l'Oratoire et du Donjon | page 12 |
| 1.3. La composition du dossier | page 13 |
| 1.4. Concertations préalables à l'enquête publique | page 17 |
| 2. Organisation et déroulement | page 25 |
| 2.1. Préparation | page 25 |
| 2.2. Information du public et publicité | page 26 |
| 2.3. Le déroulement | page 30 |
| 2.4. Procès verbal | page 36 |
| 3. Observations et réponses projet de PLU | page 37 |
| 3.1. Observations et réponses des Personnes Publiques Associées | page 37 |
| 3.2. Observations et réponses du Public lors de l'Enquête | page 44 |
| 3.2.1. Association "La Parole aux citoyens" | page 45 |
| 3.2.2. ZAC du Moulin de Vernègues | page 80 |
| 3.2.3. Autres observations pendant l'enquête | page 83 |
| 3.3. Synthèse générale des observations | pages 97 |
| 4. Projet de zonage d'assainissement | page 99 |
| 5. Projet de périmètre délimité | page 100 |
| annexe glossaire | |

1. Généralités

1.1. Le cadre juridique

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales de l'urbanisme, édictées par le Code de l'Urbanisme, à l'exception des dispositions d'ordre public du R.N.U (articles R.111-2 et R.111-27).

Article R111-2

" Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. "

Article R111-27

" Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. "

Article R111-5

" Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic."

L'ensemble des textes est repris dans le tome 5 du Plan Local d'Urbanisme.

En complément de ces articles généraux, sont mis en annexe les arrêtés suivants:

Délibérations du conseil municipal du 16/12/2016 (en annexe 1, 16 pages)

Ces délibérations officialisent le projet de Plan Local d'Urbanisme. Il hiérarchise les différentes étapes, fait le point des différentes concertations, et en dresse le bilan.

Décision du Président du Tribunal Administratif de Marseille n° E17000024/13 du 14/03/2017 (annexe 2, 1 page)

Désigne Michel Depoux en qualité de commissaire enquêteur.

Rectificatif du Tribunal Administratif du 6/04/2017 nommant le commissaire enquêteur (annexe 3, 1 page).

ajoutent au projet de Plan Local d'Urbanisme, le projet de périmètre délimité aux abords de l'oratoire et du zonage d'assainissement de la commune de Mallemort.

Arrêté municipal du 18/04/2017 (en annexe 4, 7 pages)

Officialise l'enquête publique des trois projets: Projet de Plan Local d'Urbanisme, projet de zonage d'assainissement, projet de périmètre délimité aux abords de l'Oratoire et du Donjon du 15/05/2017 au 19/06/2017.

En 11 articles

1.2. Descriptif du projet

1.2.1. Plan Local d'Urbanisme

Le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les documents d'urbanisme et d'aménagement du territoire supérieurs.

Il doit comprendre:

- un rapport de présentation du projet avec diagnostic du territoire et justification des choix opérés ;
- un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui exprime le projet de développement urbain, économique, social et environnemental de la collectivité pour les 10 à 20 années à venir ;
- un règlement d'urbanisme et une carte de la destination des différentes zones du territoire communal (zones à urbaniser U, zones agricoles A, etc.) opposables aux tiers ;
- une éventuelle évaluation environnementale si le PLU est susceptible d'avoir des effets sur l'environnement ;
- des annexes (servitudes, gestion des risques, etc.).

Nous retrouvons l'ensemble de ces documents dans le chapitre 1.3.

Pour préciser le projet, nous allons d'abord faire une description rapide de la commune de Mallemort, puis décrire le Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui s'articule autour de 4 axes et 63 orientations. A partir de ce PADD se déclineront les projets concrets de développement de la commune.

Description rapide de la commune:

D'une superficie de 2870 ha, Mallemort accueillait en 2012, 6 197 habitants. Le paysage communal est principalement agricole, ponctué de quelques collines boisées. L'urbanisation s'est développée en premier lieu le long des axes de transports historiques : l'ex-RN7 autour de laquelle s'est organisé le hameau de Pont Royal et à proximité de la Durance où s'est construit le village. Au fil des ans, le village s'est étendu vers le Sud, dans la plaine agricole,

et un véritable « hameau touristique » est né au Sud-Est de la commune sur une colline boisée, le domaine de Pont Royal.

le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Conformément à l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014 : « Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

En réponse à ces objectifs, le rôle du PADD de Mallemort est de favoriser un développement maîtrisé qui permet la croissance démographique et un confortement du tissu économique local, tout en limitant ses impacts, en préservant la qualité de vie, l'environnement et les paysages de la commune.

Ainsi, la municipalité souhaite maîtriser la croissance démographique de la commune aux alentours de 7 000 habitants en 2025 (soit une croissance démographique de l'ordre de 1% par an entre 2015 et 2025 comme l'impose le SCOT Agglopoie Provence).

Par ailleurs, le projet communal est basé sur l'équilibre des trois piliers du développement durable :

- Préservation de l'environnement
- Développement économique mesuré
- Réponse aux besoins sociaux de la population locale

Il s'articule autour de 4 axes et de 63 orientations :

Axe 1 – Un positionnement stratégique à prendre en compte dans le projet territorial

Orientation cadre 1 :

Constituer un tri-pôle Sénas-Mallemort-Charleval afin d'y recentrer la croissance (orientation émanant du SCOT) :

- Développer l'offre en équipements publics en renforcement du pôle d'équipements existant.
- Créer de nouveaux emplois en procédant notamment à une extension de la zone d'activités.
- Affirmer le pôle de commerces de proximité organisé en cœur de bourg.
- Affirmer la liaison village / ZAC du moulin de Vernègues afin de valoriser le potentiel touristique.

Orientation cadre 2 :

Concentrer l'urbanisation à la convergence des trois principales portes d'entrées de la ville :

- Développer la zone d'activités en continuité avec la ZA existante.
- Etendre raisonnablement le bourg résidentiel en veillant à ne pas franchir le canal et la RD7n.
- Affirmer le positionnement du hameau de Pont Royal.

Axe 2 – Une typologie de bourg à conforter et structurer

Orientation cadre 3 :

Renforcer les deux « axes d'attraction » du village :

- Valoriser les richesses patrimoniales du centre historique de Mallemort afin de créer un véritable repère urbain et touristique.
- Conforter le pôle de vie (équipements, commerces de proximité, services) aux pieds du centre historique en favorisant l'implantation de nouveaux commerces de proximité et en mettant en valeur les axes commerçants.
- Renforcer le pôle d'équipements publics développé au Sud-Est du village en réservant des terrains communaux à cet effet.
- Structurer un pôle d'aménagement vert au niveau du secteur des arènes.

- Jouir des atouts du rond-point de Douneau afin d'étendre la zone d'activités : accessibilité et effet vitrine.
- Développer les activités en continuité de la zone d'activités existante dans une optique de cohérence urbaine et de lisibilité.

Orientation cadre 4 :

Programmer une croissance démographique raisonnée :

- S'inscrire en cohérence avec les objectifs du SCOT : projeter une croissance annuelle de 1 % soit un ralentissement de la croissance (2,1%/an depuis 2006).
- Atteindre une population d'environ 7000 habitants à l'horizon 2025.

Orientation cadre 5 :

Repenser les modes d'habitat et d'urbanisation en se fixant des objectifs de modération de la consommation d'espace et de limitation de l'étalement urbain :

- Planifier un développement urbain contrôlé s'inscrivant dans le respect des dispositions du SCOT et du PLH, et en lien avec la couverture actuelle et projetée des voiries et réseaux : alimentation en eau potable, collecte des eaux usées, alimentation en électricité, communications numériques...
- Procéder au comblement des dents creuses et permettre la densification de quartiers existants en lien avec leur situation et leur desserte (voirie, équipements, commerces, réseaux...).
- Réaliser au moins 40% de la production de logements à horizon 2025 en densification dans les espaces disponibles du tissu urbain.
- Inscrire les extensions urbaines en continuité de l'existant en veillant à leur bonne intégration dans l'environnement bâti et paysager.
- Maîtriser les extensions urbaines en imposant la réalisation d'opérations d'ensemble et en affichant des orientations d'aménagement et de programmation permettant de bien structurer les nouveaux quartiers.
- Phaser l'ouverture à l'urbanisation afin de s'assurer de la cohérence urbaine du bourg
- Imposer une densité minimale de logements de 25 logt/ha dans les zones d'extension (contre 15 logt/ha dans le cadre du précédent document d'urbanisme en vigueur).

- Réduire de 15% la consommation d'espace totale par l'urbanisation (en comparaison de la consommation d'espace observée entre 2003 et 2014) et réduire de 40 % le foncier consommé pour la production d'habitat.
- Instaurer des mesures de diversification du parc de logements : logement collectif, logement intermédiaire, logement social...
- Fixer des limites d'urbanisation claires à ne pas franchir autour du bourg.
- Prévoir la structuration à long terme du secteur Grande Terre au Nord du bourg : développement des réseaux d'eau potable en cours, amélioration de la desserte routière et des accès piétons à prévoir... Dans l'attente, limiter le développement à l'extension mesurée des constructions existantes.
- Stopper le développement du secteur Coup Perdu, en raison de sa situation • périphérique et en cohérence avec le manque d'accessibilité et de desserte en réseau.
- Permettre le développement de l'urbanisation du hameau de Pont Royal dans les limites de l'enveloppe urbaine déjà aménagée.
- Acter le maintien d'une zone agricole « tampon » entre le bourg et la RD7N en • cohérence avec le périmètre d'extension de la zone d'activités envisagée.

Orientation cadre 6 :

Réaliser un véritable travail de greffe urbaine au Sud du bourg :

- Prévoir des extensions urbaines en continuité de l'existant.
- Encadrer l'urbanisation par le biais d'orientations d'aménagement et de programmation fixant des principes d'organisation viaire, de densité et/ou de formes urbaines (notamment lié aux objectifs du SCOT), d'intégration paysagère...
- Conditionner l'urbanisation à la réalisation d'opérations d'ensemble
- Réfléchir aux connexions viaires et urbaines avec les quartiers existants.
- Phaser l'urbanisation

Orientation cadre 7 :

Structurer les déplacements dans le bourg :

- Renforcer le maillage de liaisons douces.

- Officialiser les parkings relais aux trois portes du bourg afin de mutualiser les déplacements.
- Prévoir la création d'une voie de desserte transversale au niveau du Roure afin d'assurer la gestion des flux automobiles engendrés par la création de nouvelles zones d'habitat, mais également afin de mieux mettre en lien les quartiers Ouest avec les équipements actuels et projetés au Sud du village. Cette voie traitée sous forme de boulevard urbain, planté et doublé de liaisons douces, devra être située à l'interface entre les zones d'habitat et la future extension de la zone d'activités afin de permettre un traitement qualitatif de la transition entre les 2 zones.

Orientation cadre 8 :

Améliorer la lisibilité du hameau de Pont Royal :

- Affirmer la vocation d'accueil d'école et du centre de formation générateurs de dynamisme local.
- Valoriser la traversée du hameau par l'ex-RN7 (traitement urbain et paysager).
- Améliorer la performance énergétique des constructions et la production d'énergies renouvelables en veillant à respecter les caractéristiques patrimoniales.
- Inscrire des mesures incitatives afin de réduire les consommations d'énergies (orientation du bâti, isolation...).
- Permettre l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable individuels (panneaux solaires...), hormis dans le centre historique à préserver pour ses qualités architecturales et patrimoniales.

Axe 3 – Un dynamisme économique à pérenniser

Orientation cadre 9 :

Renforcer le dynamisme économique du bourg :

- Étendre la zone d'activités à l'interface entre le bourg et la RD7n.
- Limiter l'impact de l'extension de la zone d'activités sur les terres agricoles : définition des surfaces de lots et secteurs d'implantation des différents types d'activités en cohérence avec les besoins et l'environnement de la zone, gestion de l'interface avec les zones d'habitat notamment, phasage de l'ouverture à l'urbanisation.

- Conforter le pôle de commerces de proximité en structurant les axes commerciaux et en favorisant l'implantation de nouveaux commerces. Le souhait est ainsi de redynamiser le centre-ville où sont situées les rues commerçantes. C'est notamment la densification aux abords du centre (via les OAP à 40lgts/ha) qui permettront ce renforcement du tissu économique par l'arrivée de nouveaux habitants, nouveaux besoins. L'implantation de commerces sur l'OURS du ROURE vient dans un second temps pour répondre d'abord aux besoins de première nécessité. Une réflexion avec la CCI et la CMA a été menée sur le positionnement et la corrélation entre le centre-ville commerçant et la ZA secteur Intermarché ; l'idée étant de pérenniser les petites surfaces commerciales (souvent des artisans) en centre-ville, proche de la population et la ZA vers Intermarché et en complémentarité à cela, pour des besoins différents (concessionnaires automobiles, grandes surfaces etc.).

- Organiser des liaisons douces entre la zone d'activités et le centre-bourg afin d'inciter les clients des grandes surfaces à fréquenter les petites enseignes complémentaires.

- Permettre l'implantation d'un projet de centrale solaire photovoltaïque de taille limitée, en lien avec les projets à l'étude sur la commune d'Alleins et en donner la possibilité sur le site de l'ancienne décharge dans le cadre de sa requalification.

Orientation cadre 10 :

Valoriser et s'appuyer sur le pôle touristique de la ZAC du Moulin de Vernègues :

- Affirmer la vocation de cette zone.

- Poursuivre l'aménagement de la liaison douce avec le centre-bourg pour inciter les touristes à davantage fréquenter le bourg.

- Proposer en centre-bourg des commerces attractifs pour les touristes.

Orientation cadre 11 :

Préserver la vocation économique de la plaine agricole de la Durance :

- Affecter les grandes entités agricoles d'un zonage A afin de garantir la vocation de la zone (droits à construire réservé aux agriculteurs).

- Limiter la constructibilité de cette zone aux simples agriculteurs afin de limiter le mitage tout en permettant aux agriculteurs de développer leur outil de travail.

- Autoriser la diversification des constructions agricoles remarquables en complément de l'activité agricole.

Orientation cadre 12 :

S'assurer de la bonne prise en compte des activités existantes au sein de la plaine agricole :

- La carrière
- L'installation hydroélectrique sur le canal.
- Maîtriser la cohabitation camping / agriculture par la mise en place d'un périmètre inconstructible autour de ces structures touristiques (démarche équivalente pour certains hameaux)

Axe 4 – Un écrin paysager et naturel à protéger

Orientation cadre 13 :

Préserver les milieux naturels et agricoles en leur affectant un zonage spécifique :

- La Durance : zone naturelle strictement protégée
- Les prémices de la chaîne des Costes (hors ZAC du Moulin de Vernègues) : zone naturelle.
- La plaine agricole : zone agricole (constructibilité limitée aux seuls agriculteurs) dont une partie inondable où la constructibilité est limitée voire proscrite et les abords des campings inconstructibles afin de garantir la bonne cohabitation tourisme / agriculture.

Orientation cadre 14: Maintenir les principales continuités écologiques :

- Continuités écologiques aquatiques / trame bleue : la Durance et le réseau dense d'irrigation.
- Continuités écologiques terrestres / trame verte : chaînes des Costes au Sud-Est et plaine de la Durance à l'Est et à l'Ouest.

Orientation cadre 15:

Valoriser le paysage communal :

- Mettre en valeur les trois principales entrées de ville.
- Requalifier la traversée du hameau de Pont Royal et de la zone d'activités.
- Valoriser le noyau historique du bourg.
- Conforter les points de vue remarquables depuis le donjon et le cimetière.

1.2.2. Projet de zonage d'assainissement

La commune met à jour son zonage d'assainissement. Cette mise à jour comporte deux aspects: l'intégration d'un zonage d'assainissement pluvial et la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées.

Celle ci permettra de délimiter:

- Les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et leur traitement.

- Les zones d'assainissement non collectif où la commune est tenue d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement afin de protéger la salubrité publique.

- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols afin d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

1.2.3. Projet de périmètre délimité des abords de l'Oratoire et du Donjon

Son objectif consiste à élaborer une protection recentrée, plus pertinente au regard des enjeux patrimoniaux liés à l'oratoire, constitués essentiellement des relations visuelles de celui-ci avec son environnement urbain. La qualité de l'espace urbain situé autour de l'Oratoire et notamment au Sud, constitué de zones pavillonnaires assez banales n'imposent pas leur maintien dans un périmètre protégé.

Le périmètre de protection du Donjon sera légèrement modifié afin de trouver une cohérence avec celui de l'oratoire. En effet, le périmètre du Donjon couvre le village et les abords proches de celui-ci (pied mont de la colline, rives de la Durance) avec de nombreuses vues lointaines; cependant, du côté sud, pour éviter un chevauchement avec le nouveau PPM de l'Oratoire il convient de resserrer à la partie centrale du village son rayon de protection.

1.3. La composition du dossier

Le présent Dossier de Demande d'Autorisation d'Exploiter comprend les documents suivants :

LE DOSSIER DU PLU:

Tome 1 Rapport de présentation

| | |
|--|-----------|
| Volet diagnostic, état initial de l'environnement. | 201 pages |
| Volet 2 justificatifs des choix | 148 pages |
| volet 3 résumé non technique | 18 pages |
| Annexes | |
| Evaluation appropriée des incidences sites NATURA 2000 | 102 pages |
| Volet Naturel de l'Evaluation Environnementale | 87 pages |

Tome 2 Projet d'Aménagement et de développement durable (PADD

13 pages

Tome 3 Orientations d'Aménagement de Programmation

| | |
|---------------------|----------|
| OAP 1 à 11 | 78 pages |
| Site du ROURE | 15 pages |
| ZAC Chemin de Salon | 8 pages |

Tome 4 Zonage

4 plans

Tome 5 Règlement

167 pages

Tome 6 Emplacements réservés

8 pages

Tome 7 Servitudes d'utilité publique

PPR Inondation

Rapport de présentation 55 pages

PPR Inondation Règlement 47 pages

Deux planches: Ouest et Est

Arrêté du Maire en date du 27 mai 2016

PPR Naturels prévisibles Séismes

Rapport de présentation 11 pages

Règlement 14 pages

catalogue des règles de construction parasismique 24 pages

catalogue des mesures de prévention applicables aux PPR 130 pages

Arrêté préfectoral et information des acquéreurs 17 pages

Plan de zonage

Servitudes d'utilité publique

45 pages

2 plans

Tome 8 Annexes sanitaires

Notice Zonage. assainissement collectif et non collectif 12 pages

Eau potable, incendie, assainissement, déchets, schéma pluvial 28 pages

2 plans réseau d'assainissement, 1 plan réseau d'eau potable

Annexes informatives 70 pages

Zonage d'Assainissement Pluvial

Notice de zonage Etude CEREG 95 pages

1 plan de zonage

Décision de la MRAe 3 pages

Zonage d'Assainissement des eaux usées

Notice Zonage idem tome 8 12 pages

Décision de la MRAe 3 pages

Périmètre délimité des Abords de l'Oratoire et du Donjon

22 pages

Extrait du registre des délibérations du 14/12/2016 3 pages

L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

1. Préfet des Bouches du Rhône 14/03/2017 (2 pages + 12 pages de notes techniques)
2. L'Agence régionale de Santé (ars) le 27/01/2017 (3 pages).
3. La commune de Cheval Blanc 17/01/2017 (1 page).
4. Orange UPR SE 26/01/2017 (1 page mail)
5. Institut National de l'Origine et de la Qualité 3/01/2017 (1 page)
6. Office National des Forêts (1 page)
7. Agricultures et Territoires 26/01/2017 (1 page)

L'autorité environnementale a été dispensée de donner un avis.

LES DOCUMENTS ADMINISTRATIFS

Délibérations du conseil municipal du 16/12/2016 (en annexe 1, 16 pages)

Ces délibérations officialisent le projet de Plan Local d'Urbanisme. Elles hiérarchisent les différentes étapes, font le point des différentes concertations, et en dressent le bilan.

Décision du Président du Tribunal Administratif de Marseille n° E17000024/13 du 14/03/2017 (annexe 2, 1 page)

Désigne Michel Depoux en qualité de commissaire enquêteur.

Rectificatif du Tribunal Administratif du 6/04/2017 nommant le commissaire enquêteur (annexe 3, 1 page).

ajoutent au projet de Plan Local d'Urbanisme, le projet de périmètre délimité aux abords de l'oratoire et du zonage d'assainissement de la commune de Mallemort.

Arrêté municipal du 18/04/2017 (en annexe 4, 7 pages)

Officialise l'enquête publique des trois projets: Projet de Plan Local d'Urbanisme, projet de zonage d'assainissement, projet de périmètre délimité aux abords de l'Oratoire et du Donjon du 15/05/2017 au 19/06/2017.

En 11 articles

1.4 Concertation préalable à l'enquête publique

Le commissaire enquêteur reprend ici de larges extraits des délibérations du conseil municipal du 16 décembre 2016 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme

Objet de la délibération : Révision du Plan d'occupation des sols (POS) de la Commune de Mallemort avec élaboration du Plan local d'urbanisme (PLU) – Délibération portant arrêt du bilan de la concertation (article L. 103-6 du code de l'urbanisme) et du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) (article L. 153-14 du code de l'urbanisme).

PROCEDURE DE REVISION DU POS AVEC ELABORATION DU PLU

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la Commune de Mallemort a été approuvé par délibération du conseil municipal du 12 octobre 1987, et modifié par délibération du conseil municipal du 18 décembre 1991.

Par délibération du conseil municipal en date du 28 août 2008, la commune de Mallemort a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols avec élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal, et définit à ce titre les objectifs poursuivis, ainsi que les modalités de la concertation.

Au vu des évolutions des contextes législatif, réglementaire et de son territoire, par délibération du conseil municipal en date du 7 septembre 2016, la Commune de Mallemort a précisé et complété les objectifs poursuivis, ainsi que les modalités de la concertation.

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables PADD ont été débattues en Conseil municipal les 11 mars 2013, 16 juin 2013, 08 juillet 2015 et 05 octobre 2016.

L'élaboration du projet de PLU s'est réalisée en concertation avec les personnes publiques associées et organismes ayant demandé à être consultés. Cette concertation a notamment pris la forme de réunions en mairie qui ont donné lieu à des échanges sur les pièces du dossier en cours d'élaboration : Les PPA se sont réunies depuis 2014 à 5 reprises les 17/12/2014, 13/01/2015, 18/03/2016, 20/09/2016 et

08/11/2016.

L'élaboration du PLU s'est également réalisée en concertation avec la population, conformément aux modalités prescrites par délibérations en date du 28 août 2008 et du 07 septembre 2016.

Le bilan de cette concertation est établi ci-après.

BILAN DE LA CONCERTATION

L'article L.103-6 du code de l'urbanisme dispose : « à l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L. 103-3 en arrête le bilan ».

ORGANISATION DE LA CONCERTATION

Selon les dispositions de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme :

« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme »

Les modalités de la concertation, ont été définies par le conseil municipal par délibérations en date des 28 août 2008 et du 07 septembre 2016.

Les modalités de la concertation définies par la délibération du Conseil municipal en date du 28 août 2008 étaient les suivantes :

- Sous la forme d'un dossier enrichi lors des principales étapes de l'élaboration du PLU : diagnostic et PADD consultable par le public ;
- Sous la forme d'information dans le bulletin municipal ;

- Par, au minimum une réunion publique avant l'arrêt du PLU ;
- Par la mise à disposition du public, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture, d'un registre destiné à recueillir l'ensemble des observations de toute personne intéressée tout au long de la procédure.

Par la délibération du Conseil Municipal en date du 07 septembre 2016, les modalités de la concertation ont été complétées, en retenant de manière consolidée les modalités suivantes :

- une information dans le bulletin municipal sur les modalités de la concertation et le projet en cours d'élaboration ;
- un dossier comportant notamment les plans, études, avis le cas échéant requis à ce stade et autres documents relatifs au projet, au fur et à mesure de leur élaboration, mis à la disposition du public en mairie aux jours et heures habituels, et consultable sur le site internet de la Commune suivante : www.mallemortdeprovence.com
- un registre destiné aux observations de toutes personnes intéressées mis à la disposition du public en mairie aux jours et heures ouvrables habituels ; le public pourra aussi adresser toutes correspondances à Madame le Maire, Mairie de MALLEMORT, Cours Victor Hugo, 13370 MALLEMORT, ou par courriel à l'adresse mairie@mallemort13.fr ou *via* le site internet de la Commune, lesquels seront annexés au registre de concertation ;
- une réunion publique au moins concernant le projet en cours d'élaboration sera organisée à destination de toutes personnes intéressées.

La concertation du public s'est ainsi tenue avec une première période dès les premières études réalisées à partir de 2013 pour établir le diagnostic et ensuite une deuxième période à compter de la mise en place de la nouvelle municipalité en 2014

Les modalités de la concertation ont été mises en œuvre de la manière suivante :

- Une information dans le bulletin municipal sur le projet en cours d'élaboration : Parution dans le Mallemort Infos -Juillet Août Septembre 2015 et deux Lettres du Maire dédiées au PLU en avril 2016 et novembre 2016.
- Un dossier comportant notamment les plans, études, avis le cas échéant requis à ce stade et autres documents relatifs au projet, au fur et à mesure de leur élaboration, mis à la disposition du public en mairie aux jours et heures habituels, et consultable sur le site internet de la Commune suivante : www.mallemortdeprovence.com :
 - ✚ Dossier PLU joint au registre à disposition du public en mairie : le diagnostic dès sa réalisation en 2012 et le PADD dès le premier débat du PADD réalisé conseil municipal en 2013,

- ✚ La définition des besoins en logements, les OAP, règlement et zonage ont été diffusés dès stabilisation du projet et présentation en réunion publique du 08 novembre 2016,
 - ✚ Dossier PLU accessible sur le site internet www.mallemortdeprovence.com de la mairie : l'ensemble des pièces décrites ci-dessus sont directement disponibles sur le site internet de la commune.

- Un registre destiné aux observations de toutes personnes intéressées mis à la disposition du public en mairie aux jours et heures ouvrables habituels ; le public pourra aussi adresser toutes correspondances à Madame le Maire, Mairie de MALLEMORT, Cours Victor Hugo, 13370 MALLEMORT, ou par courriel à l'adresse mairie@mallemort13.fr ou *via* le site internet de la Commune, lesquels seront annexés au registre de concertation : Ce registre disponible aux horaires d'ouverture de la mairie (8H30-12H00 et 13H30 – 17H00) a été ouvert le 22 mars 2013 :
 - ✚ Information auprès du public de la mise à disposition du registre
 - ✚ Registre mis à disposition du public aux horaires d'ouverture de la mairie

- Une réunion publique au moins concernant le projet en cours d'élaboration sera organisée à destination de toutes personnes intéressées : au moins 3 réunions d'organisées
 - ✚ 09 juillet 2014 : diaporama de présentation du bilan intermédiaire du projet de PLU avec compte rendu et 10 questions posées
 - ✚ 21 avril 2016 : diaporama de présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - ✚ 08 novembre 2016 : diaporama de présentation du projet de PLU sur les OAP – règlement et zonage avec rappel des besoins en logements avec compte rendu et quelques questions autour de 4 thèmes : les OAP, le secteur de Bramejean, l'instruction des permis et le nombre important de résidences principales créées.
 - ✚ Pour chacune de ces réunions il y avait au moins 50 personnes présentes dans la salle et 80 personnes pour la dernière. Des échanges actifs ont été réalisés après présentation du diaporama. Les élus et techniciens étant à la disposition des Mallemortais pour toute question. Les réunions étaient annoncées sur le site internet ainsi qu'en affichage classique. Des flyers annonçant les réunions ont été distribués dans la boîte aux lettres de chaque Mallemortais au moins 3 jours avant.

De même, il convient de noter :

- La tenue d'une réunion le 19 avril 2016 ouverte aux propriétaires directement concernés par les projets d'OAP pour présentation du projet PLU sur leurs parcelles (32 propriétaires concernés). Les personnes ont pu être informées par la suite des changements intervenus sur les OAP jusqu'à l'arrêt du PLU.
- L'envoi d'un courrier en septembre 2016 aux propriétaires des parcelles situées au Coup Perdu pour les informer du basculement envisagé de leurs parcelles actuellement en zone NAE au POS

en zone agricole au PLU (21 propriétaires concernés)

- L'envoi d'un courrier en novembre 2016 aux propriétaires des parcelles situées au Hameau de Pont Royal pour les informer du basculement envisagé de leurs parcelles actuellement en zone NBa au POS en zone naturelle au PLU (18 propriétaires concernés)
- L'envoi d'un courrier en novembre 2016 aux propriétaires des parcelles situées à Bramejean pour les informer du basculement envisagé de leurs parcelles actuellement en zone UD au POS en zone agricole au PLU avec la prise en compte par le PLU du PPRI.
- La réunion d'un comité extra municipal composé de 19 membres divers. Ce comité a pour objectif de réunir des personnes représentatives de la vie Mallemortaise : commerçants, Domaine de Pont Royal, association Parole aux citoyens etc.

Ce comité a été réuni à 2 reprises : pour présentation des OAP en avril 2016 et en date du 07 décembre pour présentation globale du projet de PLU. A chaque réunion de nombreux participants sont venus.

RESULTATS DE LA CONCERTATION

1- Analyse du registre de la concertation

Le registre de la concertation a été ouvert et est consultable depuis le 22 mars 2013. Au total, ce sont 9 pages sur lesquelles la population a écrit ses remarques ou ses questions.

Ce sont principalement des remarques de M. PLATON s'exprimant au nom de l'association « La Parole aux citoyens » qui ont été écrites. On note 7 observations inscrites sur le registre entre le 29 mars 2013 et 02 décembre 2016. Celles-ci concernent les thèmes suivants :

la trop grande taille de la Zone d'Activités, et donc de la consommation d'espaces agricoles par celle-ci,

la compatibilité du PLU avec le SCOT notamment à propos de la zone d'activités,

la remise en cause des chiffres notamment ceux de l'évolution démographique, du desserrement de la population et du nombre de logements sociaux

des observations sur les OAP présentées en réunion publique

D'autre part, des notes/courriers concernant la remise en cause des chiffres de population, le desserrement de la population et des besoins en logements ont également été transmis par l'association en mairie.

De manière générale, tel déjà explicité dans les courriers de réponse faits par la commune auprès de l'association, le projet de PLU est compatible avec le SCOT tant en termes de projection démographique, de desserrement urbain et de développement économique et répond aux demandes de l'Etat quant à la production de logements sociaux.

Une remarque de M. et Mme Nicole et Daniel GUYON en 2013 : la superficie de la ZA initialement prévue en 2013 au PLU est considérée comme trop importante (75 à 80ha).

Le Projet de PLU prévoit cependant aujourd'hui une nouvelle zone d'activité sur 10,93ha.

2- Autres contributions

○ *Avis des associations : Contribution de l'Association « La Parole aux citoyens »*

Tout au long de l'élaboration du PLU, l'association « La Parole aux citoyens » a fait parvenir plusieurs courriers à la mairie de Mallemort.

15 courriers ont été ainsi envoyés et sont datés du : 16 avril 2013, le 3 mai 2013, le 31 décembre 2013, le 18 décembre 2014, le 7 février 2015, le 7 mars 2015, en mai 2015, le 29 juin 2015, le 6 et 7 novembre 2015, le 10 août 2016, le 02 décembre 2016 et également un courrier reçu suite à la réunion publique du 29 avril 2016.

Les remarques faites vis-à-vis du PLU correspondent à :

- Des demandes pour prendre part à la concertation et aux travaux du PLU (participation aux réunions de travail) ;
- Les contradictions entre le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et la création de la Zone d'Activités de la Crau Saint-Pierre, avec la proposition d'autres alternatives ;
- La remise en cause de la croissance démographique projetée pour Mallemort ;
- La remise en cause de l'hypothèse du desserrement des ménages projeté à 2,2 en 2015, jugée beaucoup trop forte pour l'association ;
- Une incohérence entre le SCOT et le PLU en termes de production de logements sociaux pour les années à venir.
- Des observations sur les OAP présentées en réunion publique

En l'occurrence, le projet de PLU est bien compatible avec les documents supra communaux et notamment le SCOT d'Agglopolé Provence.

○ *Analyse des autres courriers envoyés*

21 demandes concernant le PLU ont été formulées par courrier. L'ensemble de ces demandes portent sur

des questions liées à des changements de zone ou d'acquisition de constructibilité. Aucune de ces remarques ne porte sur des questions d'ordre général du PLU.

- 9 de ces requêtes ont trouvé une issue favorable dans le cadre de l'élaboration du projet dans la mesure où les demandes concernées étaient compatibles avec le projet de PLU et notamment avec les objectifs recherchés. Il s'agit de celles formulées par les :
- Propriétaires situés sur le secteur du ROURE pour un classement en zone constructible,
 - Propriétaires situés sur le secteur du chemin de Salon pour un classement en zone constructible sans surface minimum constructible,
 - Propriétaires situés sur le rond-point Douneau pour un classement en zone constructible d'activité
 - Propriétaires situés sur le secteur Pas des Lanciers pour un classement en zone agricole,
 - Propriétaires situés sur le secteur de Grandes Terres pour un classement en zone constructible,
 - Propriétaires situés sur le secteur Nord du hameau de Pont Royal pour un classement en zone constructible,
- 12 de ces requêtes ont trouvé une issue défavorable dans le cadre de l'élaboration du projet. Il s'agit des requêtes suivantes :
- 8 demandes ont été formulées par des propriétaires dont leur parcelle est située en zone agricole en vue d'un classement en zone constructible. Sont concernés les secteurs suivants : la coopérative vinicole (3 demandes), les Vernégaux, Bramejean en dehors du hameau, Milles Bouquet (2 demandes) et Les Bosses.
 - Propriétaires situés sur le secteur Sud du hameau de Pont Royal pour un classement en zone constructible,
 - Propriétaires situés sur le secteur de Bramejean pour un maintien en zone constructible,
 - Propriétaires situés sur le secteur du ROURE pour un classement en zone constructible à vocation d'habitat,

Une réponse favorable n'a pas pu être donnée pour les raisons suivantes :

- Le PLU entend préserver les zones agricoles de la commune et ne pas les déclasser. Le projet de PLU respecte notamment les prescriptions du SCoT et les dispositions de la loi ALUR et LAAF, et s'appuie sur un parti fort de préservation des espaces agricoles.
- Respect des limites déterminantes à l'urbanisation en cohérence d'ailleurs avec les orientations du SCoT,
- Absence d'équipements et d'infrastructures suffisantes,
- Prise en compte du PPRI approuvé en février 2016

| Nombre d'observations | Réponse | Rapporté au total |
|-----------------------|---------|-------------------|
|-----------------------|---------|-------------------|

| | | |
|----|--------------------|------|
| 9 | Favorable | 43% |
| 12 | Défavorable | 57% |
| 21 | Total observations | 100% |

3. Bilan Total

Il n'apparaît pas d'opposition notable au projet du PLU, en particulier concernant le projet d'ensemble porté par le document :

Les observations et contre-propositions du public sont restées limitées. Elles ont été prises en compte dans l'élaboration du projet, et intégrées dans la limite de l'intérêt collectif du projet.

| Nombre d'observations | Réponse | Rapporté au total |
|------------------------------|--|--------------------------|
| 10 | Favorable | 22,7% |
| 12 | Défavorable | 27,3% |
| 22 | Sans réponse à l'Association « Parole aux Citoyens » | 50% |
| 44 | Total observations | 100% |

2. Organisation et déroulement

2.1.Préparation

14 mars 2017

Désignation par le Tribunal Administratif de Marseille de Michel Depoux commissaire enquêteur pour le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mallemort. (n° E17000024/13).

15/03/2017

Appel de la mairie par le commissaire enquêteur pour prise de contact.

22/03/2017

Rendez vous du commissaire enquêteur avec Lydie Guichard, responsable du service Urbanisme de la commune de Mallemort et avec Eric Bruchet, Adjoint délégué au Patrimoine, à la Culture et à l'Urbanisme pour une première prise de contact.

6/04/2017

Le Tribunal Administratif rectifie l'enquête et la complète avec le projet de périmètre délimité aux abords de l'Oratoire et du Donjon et du zonage d'assainissement de la commune de Mallemort.

11/04/2017

Le commissaire enquêteur se rend à la Mairie de Mallemort pour prendre possession des dossiers du projet de Plan Local d'Urbanisme, du projet de périmètre délimité aux abords de l'Oratoire et du Donjon et projet de zonage d'assainissement.

21/04/2017

Arrêté de Madame le Maire de Mallemort prescrivant l'Enquête Publique du 15/05 au 19/06 décliné en 11 articles.

9/05/2017

Après étude des différents documents par le commissaire enquêteur, réunion en Mairie avec Eric Bruchet, , Adjoint délégué au Patrimoine, à la Culture et à l'Urbanisme, et

Lydie Guichard, responsable du service Urbanisme de la commune de Mallemort afin de préciser certains points.

11/05/2017

Emargement par le commissaire enquêteur de tous les documents de l'enquête.

2.2.Information du public et publicité

Depuis le début du projet, le public a été régulièrement tenu informé de son évolution par différentes sources, en particulier les bulletins municipaux dont copie de certains ci après :

- ✚ Extrait du Mallemort Infos -Juillet Août Septembre 2015 - « le Plan Local de l'Urbanisme : état d'avancement »



L'année 2014–2015 a permis d'affiner la démarche du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et d'intégrer la nouvelle réglementation, en particulier la loi ALUR. Dans ce cadre, le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) présenté au conseil municipal en 2013 a été affiné et sera à nouveau débattu au Conseil Municipal du 8 juillet 2015; ce document est consultable sur le site de la commune.

Les grands principes sont maintenus :

- Limiter l'extension de l'urbanisation.
- Volonté de densifier les zones urbaines existantes.
- Préserver les espaces naturels et les zones agricoles.
- Confirmation de la vocation touristique de la commune.
- Pas de nouvelle zone à vocation de logements (outre celles déjà identifiées dans le POS actuel).
- Confirmation d'une nouvelle Zone d'activités à aménager.
- Réflexion engagée sur l'intégration de la ZAC de Pont Royal dans le futur PLU.
- Conformité avec les orientations du SCOT, Schéma de Cohérence Territorial.
- PLU élaboré en concertation avec les services de l'Etat, Agglopolie Provence, la Chambre d'Agriculture, le Conseil Départemental 13, l'Architecte des Bâtiments de France.
- Développement des logements sociaux.
- Prise en compte du PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation).
- Échanges réguliers avec la population au travers de la commission extra-municipale.
- Participation de la commune au développement des énergies renouvelable (Grenelle de l'environnement).

La prochaine étape consiste en particulier à élaborer le zonage et le règlement associé afin de finaliser le PLU avant la fin de l'année.

UN PARC SOLAIRE A MALLEMORT

La commune de Mallemort, après l'étude de différentes alternatives, a retenu un site favorable à l'accueil d'un projet de parc solaire. Il s'agit d'une ancienne zone de stockage des déblais

extraits lors de la création du canal EDF sur des terrains communaux (qui seront loués). L'ensemble parcellaire représente une surface utile d'environ 2 ha.



Il s'avère que la commune d'Alleins développe un projet de parc solaire depuis mars 2013 sur des terrains attenants à ceux de Mallemort au lieu-dit "Piboulon". En conséquence, dans une cohérence d'aménagement intercommunal le développement d'un projet commun prend tout son sens (Projet global de l'ordre de 4,5 ha). Ce projet solaire rentre dans le cadre réglementaire national du troisième appel d'offre de la Commission de Régulation de l'Energie portant sur la réalisation et l'exploitation d'installations photovoltaïques situées en zones intercommunales faibles de

1 sur 2

✚ Deux Lettres du Maires dédiées au PLU en cours d'élaboration :

- Un numéro en avril 2016 sur 4 pages

La Lettre du Maire

Avril 2016 - n° 4
www.malemortdeprovence.com



PLU Plan Local d'Urbanisme

Hélène GENTE-CEAGLIO
Maire de Mallemort
Conseillère Départementale des Bouches-du-Rhône

ÉDITO



La lettre du Maire - Avril
Date de dépôt: 21/03/2015
Directeur de publication: Hélène GENTE
Rédaction: Mairie de Mallemort
Conception et réalisation: service
Communication Mallemort
Source: Service rédaction et traitement des
données
Cahier photo: SCOT - M. Verdier -
W. Production
Impression: Mairie
Diffusion: 3100 exemplaires
Tirage: 100 exemplaires

Pourquoi un PLU ?

Le PLU, Plan Local d'Urbanisme est destiné à remplacer le POS (Plan d'Occupation des Sols en vigueur depuis 1987). Il a pour vocation de réfléchir et poser les stratégies de la commune pour les 10 prochaines années. Le PLU doit répondre au Projet de vie de la commune, tout en maintenant son équilibre urbain et en préservant son environnement naturel et agricole. Le PLU doit aussi répondre à l'intérêt commun et développer les ambitions de Mallemort pour son futur, dans le respect du Développement Durable.

La procédure est longue car elle nécessite
* des études réglementaires complexes : urbanisme, paysage, environnement et écologie, socio-économique...
* la prise en compte :
- d'autres documents de planification qui « s'imposent » au PLU : le S.O.T. (Schéma de Cohérence Territoriale), la D.T.A. (Directive territoriale d'Aménagement), le P.P.R.I. (Plan de Prévention du Risque Inondation) dont l'enquête publique s'est déroulée fin 2015.

L'évolution régulière de la réglementation, en particulier les nouvelles directives de la loi A.L.U.R. (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) en 2014, ou encore la Loi Engagement National pour l'Environnement de 2010 (ENE - Grenelle 2).
* Une concertation régulière avec les collectivités et services de l'Etat, (Agglopolie Provence, la Chambre d'Agriculture, le Conseil Départemental 13, l'Architecte des Bâtiments de France...), les associations...
* Une démarche cohérente avec d'autres procédures et/ou études : le Schéma Directeur Pluvial (en cours), le C.M.S. (Contrat de Mixité Sociale) voté en mars 2016 au conseil Municipal.

Comment est-il élaboré ? - 3 Phases

1. Expliquer les enjeux de territoire. Diagnostic et état initial de l'environnement -> les grands enjeux
2. Penser l'avenir avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui définit les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme de la Commune
3. Définir le droit des sols en retravaillant le projet dans un nouveau zonage associé à un nouveau règlement remplaçant ainsi le POS actuel.

Le schéma résume la procédure PLU, l'objectif étant d'engager l'enquête publique à l'automne 2016, qui sera précédée de réunions publiques et de réunions préparatoires avec les services instructeurs.

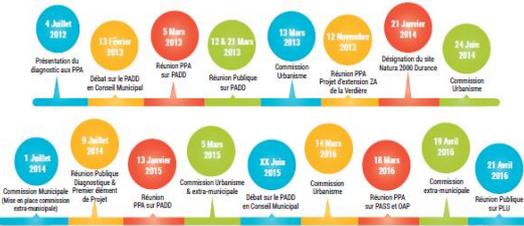


L'année 2015 - 2016 est consacrée à l'élaboration du zonage et du règlement associé, afin de finaliser le PLU avant la fin de l'année 2016. Ce travail doit tenir compte des grands principes évoqués ci-dessus.



LA CONCERTATION

Menée en lien avec Le bureau d'études G2C, les élus et la commission extramunicipale, différents rendez-vous échelonnent la réflexion. Outre les réunions de travail avec la commission urbanisme et la commission extramunicipale, on distingue également les réunions avec les PPA :



*PPA - Les personnes publiques - sont associées à l'élaboration du PLU. Il s'agit de l'Etat, du Conseil Général, du Conseil Régional, des Chambres consulaires, du Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF), des communes limitrophes, des EPCI voisins ou directement intéressés (EPCI chargé du SCOT, du représentant de l'autorité compétente en matière de transports urbains, de l'EPCI compétent en matière de Programme Local de l'Habitat, du représentant de l'organisme de gestion du Parc Naturel Régional).

Lettre du Maire - N° 4 - Mallemort-de-Provence

LE PADD Projet d'Aménagement et de Développement Durable

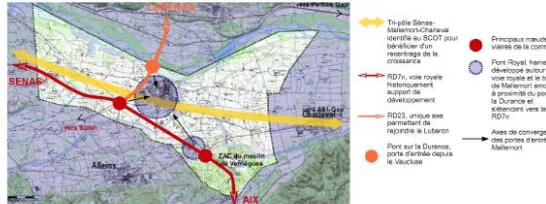
Clé de vote du PLU. Le PADD a été présenté au Conseil Municipal en 2013, a été ajusté et a nouveau débattu au Conseil Municipal du 8 juillet 2015. Ce document est consultable sur le site de la commune.

Mallemort s'appuie sur 4 «orientations-cadres»

1. Un positionnement stratégique à prendre en compte dans le projet territorial
2. Une typologie de bourg à conforter et structurer
3. Un dynamisme économique à pérenniser
4. Un écrin paysager et naturel à protéger

AXE 1 La situation stratégique de Mallemort dans le projet territorial

La commune occupe une position stratégique :
* A mi-chemin entre Aix en Provence et Avignon (desserte par la RD7)
* A 15 km de Salon de Provence
* Accès direct sur le département du Vaucluse (ouvrage sur la Duranc)
* En limite du Parc des Alpilles et du Parc du Luberon (accès direct)



AXE 2 Conforter et structurer l'attractivité du village

1% de croissance par an prévu par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) = 7000 mallemortais à l'horizon 2025
Mallemort dispose d'une offre en équipements riche et diversifiée, c'est une commune attractive qui accueille une population jeune et familiale (6197 habitants en 2012).

Tout en maîtrisant la croissance démographique, il faut pourvoir aux besoins des populations nouvelles (logements, équipements, commerces et services), en densifiant l'existant (« dents creuses ») et en structurant les déplacements (liaisons douces...).



Lettre du Maire - N° 4 - Mallemort-de-Provence

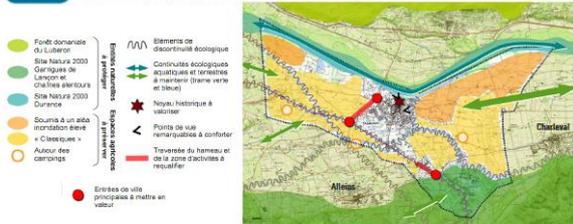
AXE 3 Un dynamisme économique à pérenniser



Mallemort est pôle commercial à l'échelle de l'agglomération : le village bénéficie d'un bon ratio emploi/population, 1 emploi pour 3 Mallemortais ; l'agriculture occupe une place importante (Plus de 50% du territoire valorisé par l'agriculture, 46 exploitants en 2011) ; la zone d'activités est bien intégrée au village ; la ZAC du Moulin de Vernègues permet des retombées économiques et touristiques majeures.

Il faut donc :
* Continuer à créer de l'emploi en renforçant les pôles d'activités mallemortais ;
* étendre la zone économique à l'interface avec la RD7 mais aussi structurer le pôle de commerces de proximité par des liaisons douces - extension du centre de formation Emile Pico (école d'ingénieurs)
* Maintenir et renforcer la vocation touristique du territoire
* Protéger les unités agricoles de la plaine de la Duranc

AXE 4 Un écrin paysager et naturel à protéger



Le territoire communal doit se développer en respectant son patrimoine paysager, culturel et naturel :
* Hâies et alignements végétaux dans la plaine de la Duranc
* La Duranc et sa ripisylve (Natura 2000)
* Espaces paysagers au cœur du village
* Patrimoine bâti et historique (Pont sur la Duranc classé MH...)
* Réaménagement des zones exploitées de la carrière à vocation naturelle et paysagère.

Le PLU est donc élaboré en évitant la création de nouvelles zones urbaines par rapport au POS de 1987. Seule l'extension de la zone agricole est envisagée au Sud du chemin de Salon. Toute la réflexion sur l'aménagement du territoire porte par conséquent sur des espaces déjà destinés à l'urbanisation depuis 30 ans : sont ainsi privilégiées la densification urbaine comme la préservation des espaces agricoles et naturels. Les opérations d'aménagement se concentrent dans l'enveloppe agglomérée (entre la RD7 au sud, la RD23 à l'ouest, le Canal EDF à l'est, et le village), en dehors des zones à risque majeur identifiées dans le PPR. La physionomie et la structure urbaine du village est ainsi préservée.

Lettre du Maire - N° 4 - Mallemort-de-Provence

Un numéro en novembre 2016 sur 2 pages dédié au PLU avant arrêté du projet :

La Lettre du Maire

Novembre - Décembre 2016 - n° 7
www.mallemortdeprovence.com

Plan Local d'Urbanisme - Où en est-on du PLU ?

Chères Mallemortaises, Chers Mallemortais,

Comme annoncé lors de la cérémonie des vœux, 2016 est une année décisive pour la définition du Plan Local d'Urbanisme de la commune. Véritable projet de vie de la commune, le PLU est l'affaire de tous, il doit répondre à l'intérêt collectif et général sur le long terme primant sur l'intérêt particulier, tout en maintenant l'équilibre urbain de Mallemort, en préservant son environnement naturel et agricole dans un souci de complémentarité et de développement durable. Son élaboration a été un long cheminement ponctué d'importants changements et d'évolutions des textes de lois. Accompagnée des commissions municipale et extra-municipale avec l'appui technique du service urbanisme et d'Eric Bruchet, mon adjoint à l'urbanisme, nous avons consacré des séances de travail importantes notamment avec les personnes publiques associées (PPA) afin d'assurer la conformité du document.

Nous arrivons désormais à la phase terminale de l'élaboration de ce PLU entrepris depuis 2012 pour lequel nous avons pris le temps de la concertation en réalisant :

- 4 réunions publiques
- 4 réunions avec les PPA
- 4 commissions urbanisme
- 4 commissions extra-municipales
- 2 débats sur le PADD
- 1 réunion avec les propriétaires d'OAP
- De nombreux entretiens avec les administrés
- 37 courriers aux propriétaires concernés par la modification du zonage
- 2 lettres du maire
- 4 articles dans la Mallemort Info

Mon souhait le plus fort étant de faire de Mallemort une commune qui avance avec son temps et où il fait bon vivre pour chacun.

1 - UNE PÉRIODE D'ÉLABORATION QUI TOUCHE À SA FIN

PERIODE D'ELABORATION :
 1. Diagnostic
 2. PADD
 3. OAP - Règlement et zonage
 4. Consultation PPA
 5. Enquête Publique

PERIODE DE CONSULTATION ET DE CONCERTATION :
 1. Consultation des personnes publiques associées (PPA) et des habitants
 2. Enquête Publique (à nos côtés avec les administrés)

2 - Gestion des eaux de pluie

(article 4 relatif à la desserte par les réseaux)

- En vue de mieux maîtriser la gestion des eaux de pluie et ses conséquences chaque demandeur devra prévoir des installations pour évacuer les eaux de pluie de sa parcelle

3 - Implantation des portails

(article 3 relatif aux accès et voirie)

- Pour sécuriser la desserte des constructions implantées en bordure de voie, les portails devront observer un recul d'au moins 5 mètres par rapport au domaine public

Zoom sur les changements :

Secteur Coup Perdu : Basculement de la zone d'activité en zone agricole

Hameau de Braméjan : Basculement en zone agricole soumis au PPRH approuvé le 12/04/16

Domaine de Pont Royal : Intégré au PLU à l'identique

Vieux Village : Loi ALUR, d'identification des dents creuses pour densification

Hameau de Pont Royal : Basculement de la zone d'urbanisation diffuse en zone naturelle dans le cadre de la loi SRU

Durant le premier semestre 2017 nous entrerons dans la période de concertation. Cette phase se compose de deux temps : la période de consultation des PPA puis l'enquête publique.

2 - Période de consultation des PPA

Dans les premiers mois qui suivront l'arrêt du projet, le dossier PLU sera transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) qui auront 3 mois pour rendre leurs avis (DDTM (Service de l'Etat), Chambres Consulaires (chambre agriculture CCI CMA), ARS, MAMP, SDIS, CD13, Région PACA, communes limitrophes, SCOT Aggloprovenç, etc.).

3 - Enquête publique

L'enquête publique se déroulera en mairie pendant une durée d'un mois minimum. Les administrés pourront venir consulter et s'exprimer sur le dossier PLU disponible en mairie.

4 - Approbation du dossier

En respectant les délais prévus pour toutes ces phases nous prévoyons une approbation du PLU par le conseil municipal à la fin du printemps 2017.

Puis l'ensemble du projet a été mis en ligne sur le site Internet de la Mairie fin de l'année 2016.

Un registre est resté ouvert à la mairie entre mars 2013 et décembre 2016.

Trois réunions publiques ont eu lieu :

- le 9/07/2014, un bilan intermédiaire a été fait.
- le 21/04/2016, présentation des OAP
- le 8/11/2016 reprise des OAP et présentation du règlement de zonage.

Ces réunions publiques ont été annoncées sur le site Internet de la Mairie et par flyers dans les boîtes aux lettres distribués quelques jours avant la réunion.



Ces réunions ont eu entre 50 et 80 participants.

En complément à ces réunions, le 19/04/2016 les propriétaires directement concernés par les projets d'OAP ont été conviés à une réunion d'échange sur le sujet.

Un courrier individuel a été envoyé à tous les propriétaires dont les parcelles changeaient de classement (voir en annexes 6, 7,8 et 9 un exemplaire de ces courriers):

- aux propriétaires des OAP
- aux personnes situées au Coup Perdu
- aux personnes situées au Hameau de Pont Royal (au Sud du Hameau)
- aux personnes situées sur Bramejean

Depuis le début de l'année 2017, les différents documents du PLU sont mis à la disposition du public à la Mairie, ces documents sont également consultables en ligne sur le site Internet de la Mairie.

Concernant la publicité réglementaire, une annonce a été faite dans la Marseillaise et la Provence le 20/04/2017, ainsi que dans le n°5160 du Régional du 19/04. (Voir copie des annonces dans l'annexe 5).

Une deuxième annonce a été faite le 18/05 dans la Provence et dans le régional pour l'édition du 17 au 23 mai.

D'autre part, des affiches réglementaires de couleur jaune ont été disposées en différents points de la Mairie. A titre d'exemple, l'annexe 10 représente une photo à l'entrée de la Mairie.

2.3.Déroulement

Cinq permanences ont été tenues pendant cette enquête.

2.3.1. 15/05/2017 de 8h30 à 12h

J'ai reçu 11 personnes durant la matinée. Il y a eu une assez grande affluence dès le début et certaines personnes sont reparties avant que j'ai pu les recevoir.

5 observations ont été formulées, elles concernent pour 4 d'entre elles une contestation par rapport à l'évolution du classement.

M. Bernon président de la CIQ de Bramejean accompagné de Mme et M. Palix ont commencé à échanger sur leur désaccord concernant le classement en zone Agricole du hameau de Bramejean et annoncent leur venue lors d'une prochaine permanence avec un expert en urbanisme.

MM. Platon et Dulout de l'association "la parole aux citoyens" sont venus pour une première prise de contact.

2.3.2. Samedi 20/05/2017 de 8h à 11h.

Une quinzaine de personnes se sont présentées pendant cette permanence.

Quatre observations ont été formulées.

J'ai reçu 5 personnes demandant des précisions sur le projet de PLU et les conséquences pour eux. Je leur ai expliqué à partir de leur adresse (pas facile à trouver avec les plans!) comment était classée leur zone, puis en se référant au projet de règlement ce qu'ils pourraient faire sur cette zone. Ces personnes ignoraient la mise en ligne sur le site de la commune des différents documents du projet de PLU.

M. Jaurena, suite à sa visite du 15/05 et en complément de l'observation n°5 me remet un rapport de 36 pages pour justifier sa demande de classement en zone Ub de sa parcelle.

M. Dulout association "La Parole aux citoyens" inscrit deux observations, une dans le registre PLU (observation n°8) l'autre dans le registre eaux usées (observation n°1).

Mme Cellarier demande un aménagement de l'OAP n°3 en particulier pour continuer à bénéficier de la vue depuis son logement (observation n° 6).

Une délégation de sept personnes du lotissement des Fontenelles s'inquiète des conséquences de ce PLU et a formulé l'observation n° 7.

2.3.3. Mercredi 31/05/2017 13h30 à 17h

La permanence a commencé à 13h30 et s'est terminée à 17h15.

Au cours de cette permanence, j'ai reçu 18 personnes et notifié 9 observations.

De nombreuses personnes ont du patienter un long moment avant d'être reçues. Elles l'ont fait avec patience et bonne humeur. Mais pas en silence, ce qui a parfois rendu difficile l'écoute et la discussion individuelle!

J'ai terminé cette permanence par une visite du hameau de Bramejean, à l'invitation de M. Bernon.

2.3.4. Vendredi 9/06/2017 13h30 à 18h

Dès mon arrivée vers 13h15, 4 personnes attendaient, j'ai reçu 21 personnes jusqu'à 18h.

M.Platon représentant l'association "parole aux citoyens" a présenté différents documents relatifs à l'enquête publique et nous avons échangé sur la construction d'un document de synthèse.

Deux personnes sont venues s'informer et échanger sur les OAP.

Sept observations ont été notifiées au cours de cette permanence.

2.3.5. Lundi 19/06/2017

La permanence s'est tenue de 13h30 à 17h30.

J'ai rencontré 22 personnes dont deux sont venues pour obtenir des précisions sur le PLU sans laisser d'observations.

Cette dernière permanence a été l'occasion pour certains de déposer des dossiers parfois volumineux et de communiquer des courriers spécifiques. J'ai réceptionné onze lettres et 26 dossiers.

Les trois registres (Registre projet de zonage d'assainissement , Registre projet de Plan Local d'Urbanisme, Registre projet de périmètre délimité aux abords de l'Oratoire et du Donjon) ont été clos par le commissaire enquêteur le 19 juin 2017 à 17h30 en présence de Lydie Guichard, responsable du service Urbanisme de la commune de Mallemort .

Plusieurs documents ont été adressés par mail au commissaire enquêteur pendant la durée de l'enquête:

- l'observation n°26 du 15/06/2017 de M.Guilhem PORTALES directeur Général de la société HECTARE.

- Deux documents rectificatifs ont été adressés par mail le 19/06, il s'agit du golf de Pont Royal et de l'AFUL, les documents remis au commissaire enquêteur étant provisoires. Observation n°33.

- Des documents en date du 9/06/17 par M.Pascal Alanic concernant l'OAP n°6. Observation n°20

- Des documents en date du 13/06/17 de Mme Toussaint. Observation n°11

- Des documents en date du 18/06/17 de M.Platon. Observation n°18

Le registre du projet de périmètre délimité aux abords de l'Oratoire et du Donjon n'a pas été utilisé, il est resté vierge.

Le registre du projet de zonage d'assainissement comprend deux observations et deux dossiers joints en annexe.

Le registre de projet du Plan Local d'Urbanisme comprend 33 observations, 32 dossiers en annexe et 11 courriers provenant de Bramejean adressés au commissaire enquêteur.

Ci après la liste des documents annexés aux registres:

La plupart de ces pièces sont scannées dans 3 tomes "annexes aux registres": Tome 1, Tome 2 et Bramejean.

- Demande de M et Mme Jaurena 36 pages

- Proposition de M. Jauffret 6 pages (T1 2.6. pages 27 à 30)

- Demande de Mme Olivia DARCHE 4 pages (T1 2.5. pages 23 à 26)

- Proposition de Mme Véronique Toussaint 36 pages (T1 2.7. pages 31 à 53)
- Modification de l'OAP 6 de pont Royal 12 pages (T1 2.4. pages 12 à 22)
- Courrier Evexus promotion OAP 5, 3 pages (T2 2.11. pages 5 à 7)
- ASL le Hameau de Lydie, Mme Lebert, modification chemin de Fontenelle 2 pages (T2, 2.13. page 18).
- Courrier de la Mairie de Mallemort (dans registre) et T2 2.25. page 19
- Martin Georges le Coup Perdu, création d'un restaurant gastronomique, 2 pages, 3 photos, 1 plan de situation et 2 vues géoportail. T2 2.10. pages 2 à 4.
- Remarques du pôle Formation TP CFTP Emile PICO, 7 pages. (T2 2.12. pages 8 à 17).
- AFUL Domaine de Pont Royal 24 pages signées Benoit CAVIGLIOLI. (T2 2.26. pages 20 à 34).
- Golf de Pont Royal 14 pages + 3 pages en annexe signées Benoit CAVIGLIOLI. (T2 2.27. pages 35 à 44).
- observations sur le projet de PLU de Mallemort par SCMITT AVOCATS, 10 pages + 2 annexes: le règlement de la ZAC du Moulin de Vernègues (47 pages) et 3 plans de cadastre. (T2 2.28. pages 45 à 54).

Association "la parole aux citoyens"

Synthèse des principales remarques et propositions (4 pages). T2 2.29. pages 55 à 58.

- Remarques sur le dossier de diagnostic (14 pages) T2 2.30 pages 59 à 73
- Remarques sur le dossier de justification et le résumé non technique (6 pages). T2 2.31. pages 74 à 80.
- Remarques sur le PADD (1 page). T2 2.32. page 81.
- Remarques sur les documents d'OAP (8 pages). T2 2.33. pages 82 à 89.
- Remarques sur le plan de zonage et sur le règlement (2 pages). T2 2.34. pages 90-91.
- Remarques sur la ZAC du golf (4 pages). T2 2.35. pages 92 à 95.
- Remarques sur les annexes sanitaires (3 pages). T2 2.36. pages 96-97
- Calcul du besoin en logements (planches présentées au commissaire enquêteur le 31/05/2017) 10 pages

- Analyse étalement urbain (planches présentées au commissaire enquêteur le 9/06/2017) 7 pages
- Synthèse des remarques et propositions (planches présentées au commissaire enquêteur le 9/06/2017) 5 pages
- Courrier à M. le Préfet des Bouches du Rhône (7 pages)
- Note à la CDPENAF (5 pages)

BRAMEJEAN:

- Un courrier de 7 pages de M° Nicolas FOUILLEUL Avocat. 2.28. pages 27 à 33
- un rapport de 9 pages daté du 30 avril 2017 "remarques enquête publique du PLU de Mallemort hameau de Bramejean" de Gilles Bani 2.40. pages 41 à 49
- un rapport de 24 pages daté du 25 aout 2016 "note technique générale hameau de Bramejean" de Gilles Bani expert en urbanisme. 2.43. pages 58 à 80.
- les conclusions de la commission d'enquête du PPRi pour la commune de Mallemort en 7 pages
- Un rapport de 7 pages "remarques sur le PLU de Mallemort" de Philippe Bernon avec 57 pages en annexes. 2.39. pages 34 à 40
- "remarques sur le PLU de Mallemort" de Mme Denise Palix (5 pages + 16 pages d'annexes). 2.42. pages 53 à 57
- Un devis d'alimentation en eau potable depuis Charleval et un schéma directeur d'alimentation en eau potable de la commune de Charleval. 2.41. pages 40 à 52.

Les courriers des personnes suivantes scannés dans l'annexe registre Bramejean:

| | |
|--|----------------|
| 2.14. courrier n° 2 Imbert | pages 2 à 6 |
| 2.15. courrier n° 3 Darteil | pages 7 et 8 |
| 2.16.courrier n°4 Cabales | page 9 |
| 2.17. courrier n°6 Robert Coste | pages 10 et 12 |
| 2.18. courrier n° 7 M. Verand | pages 13 à 15 |
| 2.19. Observation n° 16 Benelli, Le Nozerh, Giudicelli | pages 16 à 18 |

| | |
|--|----------------|
| 2.20. Courrier n°8 Mme Nicole BUCCIOL | page 19 |
| 2.21. Courrier n°9 de M. Maceron | pages 20 à 22 |
| 2.22. Courrier n°10 de JM. Daudens-Ponsi | page 23 |
| 2.23. Courrier n° 11 E. Mouchet | pages 24 et 25 |

Globalement, ces 5 permanences ont été denses, sans temps mort, et elles se sont déroulées dans une bonne ambiance. J'ai reçu globalement au cours de ces 5 permanences une centaine de personnes. Les personnes attendant avant d'être reçues avaient à leur disposition un exemplaire des différents documents du PLU et discutaient entre elles de leur sujet de préoccupation. Le seul problème est que la salle d'attente et le lieu de réception étaient dans une pièce unique séparée simplement par un paravent. Il a fallu quelquefois demander gentiment de parler moins fort afin que je puisse avoir une conversation audible avec la personne reçue. L'idéal aurait été d'avoir une salle d'attente indépendante de la pièce de réception.

2.4. Procès Verbal

Compte tenu du nombre important de documents reçus le dernier jour de permanence, j'ai souhaité communiquer au plus vite le procès verbal à la mairie. J'ai bloqué les deux jours suivant la dernière permanence pour étudier les dossiers reçus et rédiger le procès verbal que j'ai fait parvenir à la mairie de Mallemort par mail le 21/06 en fin de soirée.

Le procès verbal de synthèse est consultable en annexe 12 Procès Verbal de synthèse pages 42 à 61.

Et j'ai reçu de la Mairie de Mallemort les réponses au procès verbal par mail le vendredi 30 juin doublé d'un envoi en recommandé avec accusé de réception.

3. Observations et réponses

3.1. . Observations et réponses des Personnes Publiques Associées

Nous ne reprenons ici que les observations nécessitant une réponse. **Le dossier complet fourni par le service Urbanisme de la commune de Mallemort est en annexe 11 Grille de réponses aux Personnes Publiques Associées pages 36 à 41.**

Les réponses du Maitre d'Ouvrage sont *en italique*.

3.1.1. Préfet des Bouches-du-Rhône

Le Préfet émet un avis favorable assorti des réserves et observations suivantes:

- Les STECAL concernant les zones Nc, Nl, Nr, Npv doivent impérativement être supprimés et associer à ces zones un règlement adapté. Les autre STECAL doivent être strictement limités aux seules emprises correspondant aux besoins éventuels de construction.

Réponse: Les secteurs Nc, Nl, Nr, Npv ne seront plus définis en tant que STECAL.

Pour les secteurs Nt, Nt2, Ntp, des règles plus précises seront édictées (de surface de plancher ou d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation : maintien des droits à construire sur les campings existants (reconstruction à l'identique,...)

- La partie de l'OAP n°11 doit être reclassée en zonage 2AU.

Réponse: Secteur de l'OAP n° 11 : sera reclassé en zone 1AU au zonage afin d'avoir une cohérence avec le secteur Grande Terre qui est classé en zone 1AU.

Sur ce secteur, une réflexion plus poussée est en cours avec l'appui du CAUE sur le projet d'habitat participatif. : volonté de conserver l'espace vert, la continuité écologique au sein du projet.

- La totalité du secteur du ROURE doit être classée en 2AU.

Réponse: Secteur du Roure sera reclassé en 2AU avec 2 phases : 2AU1 et 2AU2

- La zone Ue dans le secteur de la confrérie/Mille Bouquets doit être réduite en retirant la partie sud au-delà de la RD7n.

Réponse: Secteur Ue, secteur Confrère/mille Bouquets : suppression des parcelles situées de l'autre côté de la RD7n et reclassement de ces dernières en zone agricole.

- ZAC du Moulin de Vernègues

La zone Ue22 au sud-ouest de la ZAC apparaît aujourd'hui comme une enclave dont le classement en Ue n'est pas opportun. Cette zone est isolée du reste de la ZAC par une infrastructure routière classée à grande circulation : la RD7n et est enserrée dans le massif forestier soumis au risque feu de forêt en aléa moyen à fort.

Il conviendra de **reclasser cette zone en N par une procédure ultérieure.**

***Réponse:** Dans le cadre du projet de PLU, l'intégralité de la ZAC a été reprise. Dans le cadre de la future clôture de la ZAC, la suppression de la zone UEz2 sera négociée avec l'aménageur ; pour cela une modification de cette dernière devra être réalisée. Une modification du PLU sera alors apportée ultérieurement.*

- Zonage et règlement des zones N et secteurs

Les **articles 10** concernant les hauteurs maximales autorisées doivent être différenciés selon les secteurs et zone N.

Réponse: L'article 10 des zones N et secteurs sera modifié, excepté secteur Npv qui correspond au règlement du secteur de projet photovoltaïque sur la commune d'Alleins.

- Etat initial de l'environnement

Aurait pu être complété par une cartographie des zones humides, en délimitant des espaces naturels d'indice 1 et 2 identifiés dans le SCOT, en identifiant les continuités écologiques supra communale.

Réponse: Les zones humides du SCOT pourront être reprises dans l'état initial de l'environnement. Pour cela, la commune transmettra les couches SIG du SCOT à G2C.

- Evaluation des effets du PLU sur l'environnement

Il aurait été utile de cartographier les changements de zonage intervenus entre POS et PLU

Les secteurs présentant des enjeux écologiques auraient pu être croisés avec les secteurs des OAP

Réponse: Une cartographie des changements de zonage sera réalisée.

Sur les plans de zonage, notamment sur les zooms, des noms de zone seront ajoutés afin de bien cerner les noms de zones périphériques. Les numéros des emplacements réservés et des éléments repérés au titre de l'article L151-23/19 du CU seront bien différenciés : mettre dans un rond les n° des ER.

Les zooms du potentiel foncier présentent un décalage entre la zone grisée et le périmètre de l'entité : à modifier (page 123...)

Page 80 du volet 2 des justifications : carte à décaler en page suivante.

La carte des infrastructures (isolement acoustique) du volet 2 du RP (page 89) est à reprendre dans le diagnostic en p 162 en supprimant celle du diagnostic.

- Prise en compte de l'environnement dans le PLU

Des mesures et disposition dans le règlement auraient pu être prescrites afin d'aller plus loin dans la prise en compte de l'environnement.

Réponse: Dans le règlement ont déjà été prescrits des règles d'éloignement des constructions par rapport aux canaux, cours d'eau et ripisylves

Au plan de zonage sera repris par une hachure les zones humides et au règlement sera spécifié que ces zones humides seront préservées, les déblais, remblais sont interdits.

- Carrière des Iscles

Le zonage doit être limité à la stricte emprise de la carrière qui sera autorisée. Le domaine public fluvial pourrait alors bénéficier d'un zonage N.

Réponse: Le zonage sera modifié en conséquence. La commune transmettra les éléments à G2C.

- Prise en compte des risques

Annexe, SUP, **Dossier communal d'information** datant de février 2006 à remplacer par celui du 30 mai 2016 ou informer le public sur la disponibilité de ce document sur le site de la Préfecture.

Réponse: A été mis en annexe au SUP, le dossier complet du PPRI et du PPRn séisme mouvement de terrain approuvé. Dans ce dernier, était en effet joint le dossier communal d'information, en tant que pièce du PPRn. Ce dernier sera supprimé du dossier.

- PPR inondation

Rapport de présentation

. Page 156, tome 1, carte du PPRI Durance permet d'identifier 3 niveaux d'aléas (faible, modéré, fort). La grille d'aléa ne comporte que 2 types d'aléas lié à la crue de référence, modéré et fort auquel s'ajoute un aléa exceptionnel (crue exceptionnelle). Globalement le PPRI est décrit de façon correcte.

Page 6, tome2 : dans le enjeux environnementaux, il est indiqué que le développement urbain est interdit dans les zones soumises à risques fort, inondation principalement. Il serait opportun de rappeler le principe de prévention inscrit au SDAGE renforcés par son intégration dans le PGRI dont le principe est le suivant : « les zones non urbanisées et inondables, et ce quelque soit le niveau d'aléa, n'ont pas vocation à être urbanisées, et doivent de fait être globalement non constructibles.

Pour chaque zone du PLU impacté par le risque inondation (UB, UE, 2AU, A, N, Nc, Ntp, NI, Nr), le règlement du PLU doit faire référence au PPRI Basse vallée de la Durance (zonage et règlement) qui est une SUP et non pas au zonage du PLU ou au chapitre 6 du règlement du PLU.

L'ensemble des pièces du PPRI approuvé le 12 avril 2016 doivent figurer en annexe des SUP.

Réponse: . Page 6 et 156 du RP, le document sera complété/modifié dans ce sens.

. Le risque inondation est déjà indiqué dans le règlement au chapeau des zones concernées, en plus du chapitre 6.

. Le PPRI est déjà annexé au SUP.

. Le PPRI et PPRn seront séparés clairement par des sous chemises dans le dossier.

. Au règlement des zones concernées, il s'agira de se référer au plan et règlement du PPRI et non pas au chapitre 6.

- Risques sismiques, mouvements de terrain

Tenir compte de la nouvelle réglementation en zone sismique 4 (moyenne).

L'ensemble des pièces du PPR séismes et mouvements de terrain approuvé le 21 avril 1997 doivent figurer en annexe des SUP. Remplacer le catalogue des règles parasismiques par celles entrées en vigueur en 2011.

Faire référence au courrier du 27 avril 2015 relatif à la révision des PPR séisme et mouvements de terrain et au rappel de la réglementation adressé aux communes : courrier à faire figurer dans l'annexe PPR n.

Le courrier préfectoral du 7 juillet 2015 figure en annexe mais n'est pas mentionné dans le RP

Toutes les OAP sont concernées par le risque sismique seul : zones B1 à B3.

Toutes les OAP sont concernées par le risque de retrait-gonflement des argiles

Réponse: Le RP, annexes, OAP, règlement seront modifiés en conséquence.

La commune transmettra à G2C le courrier du 27 avril 2015.

- Risques mouvements de terrain

Rappeler dans le RP le courrier préfectoral du 27 avril 2015 qui doit être mis à disposition du public

L'annexe technique de ce dernier (carte zonage, dispositions constructives et environnementales,...) doivent figurer dans une annexe informative spécifique en tant que conditions spéciales de construction + carte des phénomènes reconnus

Dans le règlement, article 9 des dispositions générales, ajouter :

. le risque sismique, en zone 4 (moyenne), PPR séisme et mouvements de terrain approuvé, annexé au PLU, qui doit être mis en œuvre avec le courrier du 27 avril 2015

. le risque mouvement de terrain (chute de bloc, glissement)

. le risque retrait-gonflement des argiles

. le risque inondation doit faire référence au PPRI Basse vallée de la Durance (zonage et règlement) qui est une SUP et non pas au plan de zonage du PLU ou au chapitre 6 du règlement du PLU.

Réponse: Le RP sera complété et la carte du risque ajoutée.

Le règlement sera modifié dans ce sens.

- Risque feu de forêt

Page 159 tome 1 du RP, la carte du risque indique l'aléa induit. La remplacer par la carte d'aléa subi et reprendre l'analyse du risque sur le secteur à enjeux que représente l'interface sud-ouest avec la ZAC du Moulin de Vernègues.

Réponse: Le RP sera modifié.

Volet sanitaire

- Alimentation en eau potable

. En zone Nt, le raccordement au réseau public d'eau potable doit être rendu obligatoire et notamment en Ntz (secteur du Vergon)

. ZAC du Moulin de Vernègues

Le règlement autorise le raccordement sur un réseau collectif en zone UAz, UBz, UCz, UEz et UPz (station de potabilisation du domaine du Golf) : doit être étudié si la rétrocession est possible (les zones U doivent être équipées de réseaux publics d'eau potable).

. Arrêté du 24 juin 2009 instituant les **périmètres de protection de captage de la Crau St Pierre** doit être mis en annexe des SUP.

Le règlement doit rappeler dans les zones concernées par ces périmètres de protection que des prescriptions particulières définies par l'arrêté ci-dessus sont applicables en plus de règlement de la zone.

. Avant tout développement de l'urbanisation, la **nouvelle ressource en eau potable** devra être effective. Les services de l'ARS devront être associés aux futures études.

*Réponse: . Arrêté du 24 juin 2009 instituant les **périmètres de protection de captage de la Crau St Pierre** sera mis en annexe des SUP.*

. Le raccordement en zone Nt, Nt2 au réseau public d'eau potable est impossible.

. La clôture de la ZAC va acter le fait que le réseau collectif va basculer vers le réseau public. Une modification du contrat de concession devra être réalisé. La voirie restera privée, les réseaux eau et assainissement passeront public.

. Le règlement rappellera que dans les zones concernées par ces périmètres de protection que des prescriptions particulières définies par l'arrêté ci-dessus sont applicables en plus de règlement de la zone.

- **Hameau de Bramejean** : pas raccordé au réseau public d'eau potable, classé en zone agricole. Ne pas autoriser de nouvelles constructions ou extensions tant que le réseau public d'eau potable n'aura pas été mis en place.

Le RP précise que de nombreux captages privés existent sur le territoire :

Un état des lieux précis devra être établi. Il pourrait être rappelé dans les dispositions générales du règlement que tout dispositif d'assainissement doit être implanté à une distance au moins égale à 35 m de tout captage d'eau potable. Dans le cas, où il serait impossible de respecter cette distance, il conviendra de ne pas autoriser de nouvelle construction ou d'extension tant qu'un réseau public d'eau potable n'aura pas été mis en place.

Réponse: Secteur Bramejean est classé en zone agricole. Les extensions seront encadrés par le règlement de la zone A et les prescriptions du PPRi dans ce secteur. Le risque d'augmentation de la consommation d'eau potable est ainsi réduit car le règlement autorise la réalisation d'une pièce supplémentaire traduite en SP.

. Pour les captages privés, un diagnostic agricole est en cours d'élaboration.

. Le SPANC visant chaque demande, il n'est pas nécessaire d'imposer une distance minimale de tout captage d'eau potable.

- Assainissement

Article 4, assainissement des zones 1AU, 1AUe et U sauf UE et UP, complété le règlement par : « Les constructions nouvelles sont interdites et seules les extensions des constructions existantes sont autorisées sous réserve de l'aptitude des sols dans le respect du zonage d'assainissement et conformément à la réglementation en vigueur. »

Contradiction concernant le **hameau de Bramejean** : page 80 du RP, est indiqué raccordé au réseau collectif d'assainissement de la ZAC du Moulin de Vernègues et est indiqué le contraire p48, justification des choix dans le volet 2 : à corriger

Compléter la **notice sur l'assainissement** en précisant l'état des dispositifs d'assainissement non collectifs sur l'ensemble de la commune (cf rapport SPANC)

Rappeler que le **zonage d'assainissement** devra faire l'objet d'un examen au cas par cas.

Réponse: L'article 4 sera complété.

La contradiction pour le hameau de Bramejean sera corrigée.

La notice d'assainissement est déjà complète à ce stade.

- Remarques sur le zonage/règlement

Lisibilité des plans à améliorer, ajouter plus de noms de zone intermédiaires sur les plans

Règlement :

Page 24, article UA6, « Toutefois, lorsque les constructions marquent un retrait par rapport à la limite de la voie » est incomplète

Page 25, art UA11, au AA-1-b « tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêt, tels qu'ils seront présentés en annexe du règlement. Ces caractéristiques ne figurent pas au tableau de la 167 : il devrait y avoir à minima une photo et une phrase expliquant l'intérêt de cet élément.

La liste p167 est très limitée et pourrait être enrichie.

Réponse: Des noms de zones seront ajoutés sur les plans de zonage.

Page 24, UA6 : la phrase sera complétée

Pages 25 , 167 : la commune transmettra des éléments à G2C et dans la mesure du possible la liste sera explicitée.

La référence aux articles L151-23 et 19 du CU sera mentionnée.

- SUP, liste et plans

Sur la liste préciser le service responsable de la SUP AC1

Les monuments inscrits/classés seront à préciser :

Oratoire, Maison du gardien et Donjon (inscrit), le pont (classé)

Plan des SUP : repérer les différentes SUP

Eglise est indiquée en violet foncé : erreur, pas protégée. Manque à côté du pont suspendu la maison du gardien qui doit figurer en violet foncé.

Réponse: La liste des SUP sera modifiée ainsi que le plan.

3.1.2. L'Agence Régionale de Santé (ARS) PACA

L'ARS émet un avis favorable assorti des réserves et observations suivantes:

- Le raccordement au réseau public devra être rendu obligatoire en zone Nt2 (secteur du Vergon).

-Etudier la rétrocession à la commune de l'ensemble des installation d'eau de la ZAC du Moulin de Vernègues.

- Périmètre de protection des captages: Inclure l'arrêté du 24 juin 2009 dans l'annexe des servitudes. Le règlement devra préciser dans le préambule des zones concernées que des prescriptions particulières définies par l'arrêté sont applicables en plus du règlement de la zone.

- La commune ne bénéficie que d'une sécurisation partielle en matière d'eau potable. Une nouvelle ressource devra être effective avant tout développement de l'urbanisation.

- Ne pas autoriser de nouvelle construction ou d'extension du hameau de Bramejean tant qu'un réseau public n'a pas été mis en place.

- Effectuer un état des lieux précis des captages privés et rappeler que tout captage doit être à plus de 35 mètres d'un dispositif d'assainissement.

- le règlement impose le raccordement au réseau d'assainissement collectif dans les zones 1 AUu, 1AUe et U sauf en zones UE et UP où des extensions sont possibles en attente de réseau. Dans ces secteurs, compléter l'article 4 (dernier alinéa) selon le texte du document.

- Hameau de Bramejan: corriger la contradiction entre la page 80 du rapport de présentation qui dit que ce hameau est raccordé au réseau collectif de la ZAC de Vernègues et page 48 "justification des choix" dans le volet 2 qui dit l'inverse.

- Nombre de dispositifs d'assainissement non collectif: 259 page 80 du rapport de présentation et la notice sur l'assainissement non collectif fait état de 787 parcelles concernées. A corriger.

- Il conviendra de compléter la notice sur l'assainissement en précisant l'état des dispositifs d'assainissement non collectifs sur l'ensemble de la commune (cf rapport SPANC).

- Le zonage d'assainissement de la commune devra faire l'objet d'un examen au cas par cas conformément à l'article R.122-17 du code de l'Environnement.

- Lutte anti vectorielle. Rappeler dans le règlement du PLU les préconisations techniques permettant de limiter le développement vectoriel, notamment en limitant toute stagnation d'eau liée aux équipements et constructions.

Réponses: Voir remarques/réponses DDT précédentes

Le paragraphe sur le moustique tigre pourra être repris.

3.1.3. Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

- Supprimer certaines STECAL et limiter les autres (identique demande du Préfet)
- Délimiter la zone de carrière sur la zone d'exploitation actuellement effective et son extension projetée.

- Supprimer les extensions des zones Ntp situées sur les espaces agricoles.
- Classer l'OAP de la zone du Roure en 2 AU et améliorer la densité de logements de cette dernière avec un objectif de 30 logements/ha.

- Réduire et éventuellement classer en 2 AU la zone d'activité du chemin de Salon.

- Ne pas urbaniser la zone Uez2 "ZAC du Moulin de Vernègues".

Réponses: Les STECAL, la zone de carrière seront précisés.

L'OAP Roure sera classée en zone 2AU.

La zone UEz de la ZAC pourra évoluer avec la clôture de la ZAC.

La zone d'activités chemin de Salon est maintenue en zone 1AU car il n'y a plus de disponibilités foncières à ce jour et il y a des besoins à court terme. L'étude économique réalisée dans ce cadre sera annexée au rapport de présentation.

3.1.4. Agricultures et territoires. Chambre d'Agriculture de Bouches-du-Rhône

La Chambre d'Agriculture de Bouches-du-Rhône émet un avis favorable sous réserve expresse de modifier le règlement de la zone agricole afin d'autoriser l'aménagement de lieux d'hébergement touristiques dans les bâtiments existants.

Réponse: La commune ne souhaite pas permettre cette diversification car cela engendre des dérives avec notamment la création de logements en zone agricole.

3.1.5. MRAe

Recommandations principales :

- . Evaluer les risques de mitage liés au STECAL, mieux préciser ces secteurs dans leur délimitation et leur réglementation
- . Analyser les impacts du projet de PLU sur les espaces naturels et continuités écologiques, ajuster les mesures de protection de ces espaces
- . Préciser les mesures prises pour l'alimentation en eau potable.

Réponses: Une cartographie reprenant évolution POS et PLU sera ajoutée.

Les STECAL seront précisés dans leur délimitation et réglementation.

Les zones concernées par les risques seront précisées dans le règlement.

Concernant la sécurisation de la ressource en eau potable, une solution est en cours de réflexion.

De nombreuses remarques et questions des Personnes Publiques Associées ont eu une réponse favorable de la part de la municipalité de Mallemort. Une demande contradictoire entre la Préfecture et la Chambre d'Agriculture concernant la possibilité d'aménagement de lieux d'hébergements touristiques a été tranchée en faveur de la Préfecture. Le commissaire enquêteur n'a pas de commentaire supplémentaire à formuler.

3.2. Observations et réponses du Public lors de l'Enquête

Il n'y a eu aucune question pour le projet de périmètre délimité aux abords de l'Oratoire et du Donjon. Le registre est resté vierge.

Le registre du projet de zonage d'assainissement comprend deux observations et deux dossiers joints en annexe.

Le registre de projet du Plan Local d'Urbanisme comprend 33 observations, 32 dossiers en annexe (d'un total de presque 500 pages) et 11 courriers provenant de Bramejean adressés au commissaire enquêteur. Quatre avocats et un expert en urbanisme sont intervenus dans les dossiers remis en annexe.

Pour faciliter aux intervenants la lecture de ce rapport, les réponses ont été classées dans l'ordre suivant:

Association "La Parole aux citoyens"

La majorité des questions et réponses de cette association se trouvent dans le chapitre 3.2.1.

. Cette association a émis des remarques sur l'ensemble des documents du PLU:

- Remarques sur le dossier de diagnostic (14 pages)
- Remarques sur le dossier de justification et le résumé non technique (6 pages).
- Remarques sur le PADD (1 page).
- Remarques sur les documents d'OAP (8 pages).
- Remarques sur le plan de zonage et sur le règlement (2 pages). .
- Remarques sur la ZAC du golf (4 pages).
- Remarques sur les annexes sanitaires (3 pages).

Et elle a fait une synthèse des remarques essentielles en 13 observations.

La municipalité a tenu à répondre à l'essentiel des observations et remarques qui se trouvent classées d'abord en réponse aux remarques de synthèse puis pour chacun des dossiers.

L'ensemble de ces remarques et observations sont numérotées de 1 à 100.

ZAC du Moulin de Vernègues

Les questions et réponses sont dans le chapitre 3.2.2.

Cette partie répond aux documents suivants:

- AFUL Domaine de Pont Royal 24 pages signées Benoit CAVIGLIOLI.
- Golf de Pont Royal 14 pages + 3 pages en annexe signées Benoit CAVIGLIOLI.
- observations sur le projet de PLU de Mallemort par SCMITT AVOCATS, 10 pages + 2 annexes: le règlement de la ZAC du Moulin de Vernègues (47 pages) et 3 plans de cadastre.

Elles sont classées en 3 rubriques: zonage U - zonage N - règlement
Chaque zonage a 3 propositions et le règlement 7 propositions.
Toutes les propositions d'évolution de zonage ont reçues un avis favorable, deux propositions d'évolution du règlement ont reçu une réponse défavorable: le raccordement au réseau d'eau privé du golf et la possibilité de définir des zones de constructibilité.

Autres observations pendant l'enquête

Toutes ces observations sont traitées dans le chapitre 3.2.3.

Ces observations concernent toutes les autres observations consignées dans le registre. A partir de l'observation n°29, il s'agit uniquement du hameau de Bramejean.

3.2.1. Association "La Parole aux citoyens"

3.2.1.1.

Par rapport aux décennies précédentes, le projet de PLU permet un doublement (voire même un triplement) de la production annuelle de résidences principales.

De toute évidence cette augmentation est parfaitement incompatible avec l'objectif SCOT de réduction de la croissance démographique à 1% annuel.

Afin de justifier cette orientation, l'estimation du besoin en logements s'appuie notamment sur des données INSEE obsolètes (population 2012).

Prendre en compte les dernières données INSEE (population légale de la commune 5972 habitants au 1/1/2014).

Modifier le PADD pour prendre en compte un objectif démographique cohérent avec la population légale 2014 et avec le taux de croissance prescrit par le SCOT.

Fixer en conséquence un objectif de population de 6663 habitants en 2025, ou encore de 7003 habitants en 2030.

Réponse de la municipalité:

Le PLU s'intègre dans une politique globale veillant à prendre en compte à la fois les tendances observées ces dernières années mais aussi les contraintes présentes sur le territoire.

On constate que :

- Une croissance de population importante et supérieure à celle des autres échelons territoriaux : + 2,1% par an depuis 2006

- Le parc de résidences principales est marqué par une majorité de maisons individuelles et une prédominance des grands logements

- Un attachement des anciens habitants au territoire communal et une arrivée de population nouvelle qui ne se dément pas

Parallèlement nous constatons :

- Un phénomène de desserrement, qui correspond à la baisse du nombre d'occupants par logements avec l'augmentation de la part de ménages d'une personne (23,7% en 2012), l'augmentation de la part de couples sans enfants (30,3% en 2012).

- Phénomène de renouvellement du parc où la production de résidences principales ne résulte pas de nouvelles constructions (donc des PC) mais de réhabilitations ou division de l'existant.

- absence d'un parc social diversifié.

C'est pourquoi la commune a choisi conformément au SCoT d'Aggloprovence :

- de tendre vers une croissance de la population à hauteur de 1% par an

- de produire une cinquantaine de constructions nouvelles/an permettant de répondre à la fois au phénomène de desserrement des ménages, (avec 2.2 habitants /logement) et d'accueillir les nouveaux arrivants

- de garantir une plus grande diversification du parc et notamment du parc social

permettant à chacun de d'accéder à un logement

Ainsi même si la production annuelle de résidences principales se voit accrue, cela n'aura pas pour effet d'engendrer une croissance démographique au-delà de 1% par an. Le phénomène de desserrement des ménages traduit une nouvelle composition du parc : moins de maisons individuelles, moins de grands logements et un besoin de plus en plus important de logements permettant d'accueillir des petites familles et des familles monoparentales

Une production plus importante de résidences principales mais accueillant moins d'habitants qu'auparavant.

La commune respecte donc les objectifs du SCoT, à savoir une croissance démographique à hauteur de 1%/an.

Commentaire du commissaire enquêteur: Toute projection sur le futur est contestable. L'objectif essentiel est de respecter la croissance de 1% par an. Un ajustement pourra être effectué si cet objectif dérive.

3.2.1.2.

Le PLU surévalue clairement le besoin en logements :

- Refus de prendre en compte les données INSEE issus du dernier recensement
- Phénomène de desserrement largement surévalué.
- Le potentiel de renouvellement n'est pas pris en compte (y compris les engagements de renouvellement figurant dans le Contrat de Mixité Sociale)
- Les permis d'aménager et les permis de construire accordés depuis 2012 ne sont pas tous comptabilisés
- Le potentiel résiduel de la ZAC n'est pas pris en compte
- L'évaluation du potentiel de mutation des résidences secondaires est à consolider.
- Une augmentation du taux de vacance est prise comme hypothèse
- La vacance des résidences secondaires est prise en compte pour justifier des logements supplémentaires.

En tenant compte des seules corrections concernant le renouvellement, les permis de construire et le potentiel résiduel de la ZAC, le projet de PLU permet potentiellement la création de plus de 900 nouvelles résidences principales entre 2012 et 2025 (pour seulement 856 habitants supplémentaires !)

Revoir le calcul du besoin en logements.

Mettre en place une commission indépendante pour évaluer de façon rigoureuse le besoin réel.

Réponse de la municipalité:

D'une manière générale la commune a fait le choix de ne pas prendre en compte les

données de 2013 et 2014 :

D'une part les données INSEE diffusées au 01/01/2017 faisant état des chiffres 2014 : le PLU ayant été arrêté le 14/12/2016, il était donc impossible de les prendre en compte.

Concernant les données 2013, diffusées à l'été 2016 :

Il est à noter qu'entre les données 2007-2012 et 2008-2013, il y a plus ou moins 1 année qui différencie les périodes intercensitaires proposées par l'INSEE et on ne peut en tirer une tendance générale quant à l'évolution de la population.

Constat : diminution de la population entre les données 2012 et celles de 2013 alors qu'en réalité :

- **l'évolution des permis de construire est constante,**
- les **inscriptions scolaires** sont **en augmentation** pour les maternelles et stable pour les primaires en septembre 2016,
- les **2 lotissements du Hameau de Lydie et du Clos du Roure** ont été réalisés en 2014 et n'entrent pas en compte dans les données 2013 de l'INSEE alors que ces derniers ont engendré la venue d'une population et notamment des jeunes avec enfants.
- Enfin, on constate que le **taux de desserrement passe de 2,54 en 2008 à 2,4 en 2013** et va ainsi dans le sens du taux projeté à l'horizon 2026 sur le territoire de Mallemort, à savoir une diminution constante du taux projeté à 2,2 dans le cadre du projet de PLU.

Il a été ainsi conclu conjointement avec les personnes publiques associées, lors de la réunion PPA du 20 septembre 2016, que les données INSEE de 2013 sont incohérentes avec la tendance actuelle que l'on constate sur le territoire de Mallemort. Le PLU doit être pensé à une dizaine d'années en s'appuyant sur des données pertinentes, à savoir les données INSEE 2012 et la tendance constatée qui est une augmentation de la population.

Concernant le potentiel de renouvellement : entre 2006 et 2012 un grand nombre de logements ont été injectés dans le parc sans faire l'objet d'un permis de construire : division de mas ou de grands logements, marché du logement vacant, réhabilitations de l'existant.

Cette tendance se ralentit voir devenir nul : autant de logements produits que de permis accordés.

Concernant la ZAC le potentiel identifié sur les cartographies jointes ne sont pas représentatives. De nombreuses zones identifiées vont basculer en zone naturelles sans aucun potentiel.

Commentaire du commissaire enquêteur: Une évaluation ne peut être réalisée que sur des hypothèses qui s'avéreront plus ou moins justes. La création d'une commission pour évaluer un besoin réel de façon rigoureuse ne paraît pas justifiée.

3.2.1.3.

Entre 2003 et 2013 l'étalement urbain autour du village représentait moins de 1 ha/an

Le PLU prévoit de passer à 3.37ha/an d'ici 2025

A elle seule la consommation d'espace pour l'habitat augmenterait de 80%

Reporter l'horizon PLU à 2030 au lieu de 2025.

Mettre l'OAP Roure ainsi que les OAP 7 et 8 en zonage 2AU, avec une ouverture conditionnée à une modification ou une révision du SCOT.

Réponse de la municipalité:

L'analyse de la consommation de l'espace telle que présentée par M. Platon utilise des photos aériennes.

La méthode utilisée par le bureau d'étude : résulte de l'occupation des sols et de l'analyse du tableau des surfaces.

Des données difficilement comparables.

| Répartition de l'évolution de l'urbanisation entre 2003 et 2014 | | | Consommation entre 2003 et 2014 | consommation ha/an |
|---|-------|--------------------|---------------------------------|--------------------|
| Nouvelle urbanisation | 40,63 | vocation habitat | 39,11 | 3,56 |
| | | vocation activités | 1,52 | 0,14 |

3.2.1.4.

En ouvrant largement et sans condition de nombreuses OAP en extension (dont 180 logements au Roure et 78 logements dans les OAP7 et 8) la commune prend le risque d'un développement non maîtrisé :

- Croissance démographique dépassant 1% annuel
- Persistance du déficit en logements sociaux

Accroissement du déséquilibre habitat /emploi

Mettre l'OAP Roure ainsi que les OAP 7 et 8 en zonage 2AU.

Conditionner l'ouverture de ces zones 2AU :

- A la réalisation préalable des logements sociaux prévus en densification de la tache urbaine et dans les permis d'aménager précédemment accordés.
- Au maintien du taux d'emploi dans la commune

- A la maîtrise d'une croissance démographique ne dépassant pas 1%
- A la résolution préalable des problèmes récurrents d'inondation pluviale dans divers quartiers du village.

Réponse de la municipalité:

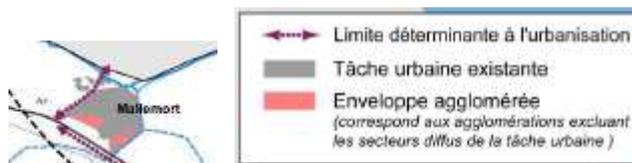
L'OAP ROURE bascule en 2AU avec un phasage en 2 temps 2AU1 et 2AU2 pour permettre une urbanisation progressive.

Les OAP 7 et 8 sont considérées comme à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée et donc à ne pas prendre en compte en extension de l'urbanisation. Un zonage U sera maintenue sur ces 2 OAP.

Le SCoT indique page 37 du DOG : « *Privilégier la densification et le renouvellement urbain dans les enveloppes agglomérées existantes. Un minimum de 50% de la production de logements s'effectuera dans les enveloppes agglomérées (...)* »

La cartographie des enveloppes agglomérées page 40 du DOG du SCoT intègre les OAP N°5, 7 et 8

Extrait carte P40 du DOG du SCoT :



3.2.1.5.

L'existence du contrat de mixité sociale n'est pas prise en compte dans le projet de PLU.

Prendre en compte le Contrat de Mixité sociale dans le dossier de présentation PLU et notamment dans le calcul du besoin en logements (prise en compte des logements créés par renouvellement de bâtiments existants).

Fixer dans le PLU un objectif global de production de logements sociaux incluant les nouveaux logements à construire mais aussi le renouvellement et le conventionnement de locaux existants prévus au CMS.

Dans les documents d'OAP, lever l'ambiguïté entre et logements « sociaux » et logements « intermédiaires »

Réponse de la municipalité:

Certaines données notamment concernant le phénomène de renouvellement urbain pourront être rectifiées.

Toutefois les dossiers de conventionnement ne constituent pas une donnée fiable dans le temps car ces conventionnements sont d'une durée limitée et ne

constituent donc pas une donnée pérenne.

D'une manière générale le CMS constitue un engagement de la commune vis-à-vis de l'Etat sur la production de logements sociaux. Le CMS constitue un cadre opérationnel d'actions pour la commune lui permettant d'engager une démarche volontaire pour atteindre en 2025 ses obligations légales. Il n'a pas vocation à être intégré dans un document de planification opposable aux tiers dans sa partie réglementaire.

Toutefois afin d'atteindre au mieux les objectifs SRU la commune a renforcé les contraintes en matière de réalisation de logements sociaux : 50% de réalisation de logements sociaux dans les OAP, en dehors des OAP de 25% à 30 % dès la création de 5 logements. + bonus de constructibilité.

Dans chaque OAP il doit être réalisé au moins 50 % de logements sociaux : il s'agit de comptabiliser toute catégorie confondue de logements sociaux : PLAI, PLU, PLS

*En revanche quand on parle de réaliser des logements intermédiaires, le terme est erroné et il faut comprendre : **habitat intermédiaire***

Dans certaines OAP quand on parle de "logements intermédiaires" il ne s'agit pas du caractère social pour des loyers maîtrisés mais bien d'une forme d'habitat située entre le collectif et la villa individuelle donc finalement une forme urbaine intermédiaire qui se caractérise principalement par un groupement de logements superposé ou accolés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé aux logements et espaces extérieurs privatifs pour chaque logement.

3.2.1.6.

Selon le bureau d'études CEREG Ingénierie, 40% de la tache urbaine du village est soumise à un risque biennuel d'inondation pluviale, 60% est soumise à un risque décennal.

La nécessité impérative pour la commune de réaliser des travaux de mise à niveau du réseau d'assainissement pluvial n'est pas mentionnée dans le PLU. La réalisation préalable de ces travaux n'est pas prise en compte dans les conditions d'ouverture à l'urbanisation.

Compléter le dossier d'assainissement pluvial avec les éléments présentés en réunion publique le 26 septembre 2016.

Dans les documents d'OAP, conditionner l'attribution des autorisations d'aménagement à la réalisation préalable des travaux d'assainissement pluvial mentionnés dans l'étude présentée le 26 septembre 2016 par le bureau d'études CEREG Ingénierie.

Réponse de la municipalité:

Le Schéma directeur des eaux pluviales est en cours de finalisation. Il sera présenté en conseil municipal du 05 juillet 2017.

L'objectif du schéma directeur d'assainissement pluvial est de mettre en place à l'échelle communale un outil de gestion des eaux pluviales cohérent en définissant les moyens à mettre en œuvre.

En revanche ce document n'a pas vocation à être intégré dans un PLU. Seul le zonage d'assainissement des eaux pluviales y figure et constitue un document

opposable aux tiers.

Dans sa partie réglementaire le PLU : article 4 de chaque zone définit de manière très précise les conditions d'implantation d'un nouveau projet sur la gestion des eaux pluviales. Pour chaque projet nouveau supérieur à 150 m² en zone urbaine un bassin de rétention sera nécessaire.

Au-delà de cette obligation à la parcelle, chaque programme devra veiller à gérer les eaux pluviales par des dispositifs adéquats. Chaque OAP intègre un volet pluvial.

3.2.1.7.

La densité de logements dans la zone du Roure autorisée par le SCOT n'est que de 17.8 logement/ha et ne respecte pas la prescription SCOT de 25 logements/ha. Il en est de même pour l'OAP Roure.

Prévoir dans l'OAP Roure des densités permettant de respecter la prescription SCOT sur l'ensemble de la zone autorisée par le SCOT.

Réponse de la municipalité:

Les densités de l'OAP du ROURE sont à 25lgts/ha donc compatibles avec le SCOT. Les méthodes de calcul de M. Platon diffèrent avec celle du bureau d'étude donc difficilement comparables.

3.2.1.8.

Le zonage de la ZAC est différent de celui du PAZ (Plan d'Aménagement de Zone)

Analyser et justifier les différences.

Supprimer la zone Ucz au Sud de la ZAC (ou bien y associer une OAP conforme aux prescriptions SCOT). Faire le bilan des zones constructibles/,non constructibles et des SHON résiduelles (au sens du PAZ).

Réponse de la municipalité:

Une analyse fine va être menée dans la ZAC pour l'intégrer au mieux dans son architecture actuelle résultant du PAZ mais tout en assurant une cohérence avec la politique globale de la commune.

Commentaire du commissaire enquêteur: Effectivement, une analyse fine est nécessaire pour la ZAC afin d'intégrer au mieux ses particularités.

3.2.1.9.

La zone Uez2 au sud de la ZAC est située dans un périmètre ZNIEFF

Par ailleurs cette zone n'est pas réellement constructible du fait des contraintes de la loi Barnier.

Supprimer la zone Uez2 du projet de PLU et la passer en zone N.

Réponse de la municipalité:

En accord avec les services de l'Etat le périmètre de la ZAC ne peut pas être modifié, cela engendrerait une modification du statut de la ZAC qui n'est pas souhaitable pour un PLU en cours d'élaboration.

3.2.1.10.

Certaines dents creuses de plus de 2500m² ne font pas l'objet d'OAP

Dans le document de présentation, définir clairement les critères qui conduisent à ne pas prescrire d'OAP sur certaines dents creuses de plus de 2500m².

Réponse de la municipalité:

Le bureau d'étude a identifié les dents creuses de la manière suivante : Repérage exhaustif des terrains urbanisables dans chaque entité urbaine au regard des critères fixés pour l'entité (surface du terrain, accessibilité, desserte, topologie du terrain). Ont été exclu les espaces dédiés à des équipements publics existants ou futurs.

Chaque dent creuse n'a pas fait l'objet d'une OAP lorsque les terrains critères (minimum de surface du terrain, accessibilité, desserte, topologie du terrain). n'étaient pas réunis.

Il est à noter que le PLU compte 10 OAP NQC ce qui représente déjà un nombre important.

3.2.1.11.

L'OAP11, entre les deux canaux, ne prévoit que 10 logements sociaux sur un total de 25 logements (40%)

Prévoir un minimum de 13 logements sociaux locatifs dans cette zone afin de respecter la prescription SCOT.

Réponse de la municipalité:

Le projet va être rectifié aux vues des études écologiques et urbaine en cours sur ce secteur. La faisabilité de l'opération sera ajustée avec au moins 50% de logements sociaux.

3.2.1.12.

Le rendement du réseau d'eau potable est le plus faible de tout Agglopolé Provence

Dans les documents d'OAP, conditionner les autorisations d'aménagement à l'amélioration du rendement du réseau et à la sécurisation de l'approvisionnement en eau.

Réponse de la municipalité:

L'amélioration du rendement du réseau d'eau potable relève de la compétence de la Métropole Aix Marseille Provence, il n'est pas permis par le code de l'urbanisme de faire

peser sur les aménageurs la consolidation de ce réseau, c'est à collectivité de le prendre en charge.

Concernant l'alimentation en eau potable Mallemort bénéficie de secours par le Golf et par Alleins pour pallier aux insuffisances certaines années.

Commentaire du commissaire enquêteur: l'alimentation en eau potable reste un souci pour Mallemort, celui-ci a été souligné par la MRAe et la Préfecture. D'autre part, **page 77** du rapport de présentation, il est indiqué: "*L'arrête préfectoral du 24 juin 2009 autorisant la communauté d'agglomération à prélever, traiter et distribuer au public les eaux provenant des captages de la Crau-Saint-Pierre précise qu'afin de garantir la sécurité des populations, la collectivité devra mettre en place une solution de secours facilement mobilisable en faisant appel à une autre ressource en eau équivalente en terme de quantité et de qualité dans un délais de 3 ans (horizon 2012). A ce jour, aucune solution de secours n'a été mise en place.*" Y a-t-il eu une évolution depuis la rédaction de ce rapport de présentation?

3.2.1.13.

Les projets d'urbanisation figurant dans l'annexe d'assainissement ne sont pas cohérent des projets figurant dans le PLU.

Le plan décrivant le réseau d'eaux usées est incomplet

Mettre à jour le document d'assainissement.

Compléter le plan d'assainissement eaux usées avec l'ensemble des réseaux existants sur la commune (ZAC du golf, Pont Royal, Bramejean,...).

Réponse de la municipalité:

Le document d'assainissement sera mis à jour de ces erreurs matérielles.

Le plan d'assainissement eaux usées est complet et répond à ses obligations

légales : doit y figurer les réseaux publics existants.

A ce jour la STEP desservant le Golf et le hameau de Bramejean ne constitue pas un réseau public. Il n'a pas vocation à apparaitre sur le zonage.

Commentaire du commissaire enquêteur: Les obligations légales imposent de faire figurer les réseaux publics existants. Dans le cadre du projet de PLU les réseaux devront passer publics. Il serait donc souhaitable de faire figurer tout ce qui devra être fait pour que le projet aboutisse, surtout lorsqu'il s'agit d'une procédure administrative. Les réseaux existent

depuis plusieurs dizaines d'années et les habitants concernés ne comprennent pas pourquoi les plans ne correspondent pas à la réalité.

3.2.1.14.

Diag :

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.

Réponse de la municipalité:

Le code de l'urbanisme n'intègre aucune disposition permettant de lier le développement économique à l'ouverture à l'urbanisation. Le zonage dédié au développement économique est un facteur d'attractivité du territoire donc un facteur du développement de l'emploi.

3.2.1.15.

Diag :

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 .

Réponse de la municipalité:

Des linéaires commerciaux ont été identifiés dans le cadre du diagnostic.

La CCI travaille actuellement (grâce à une convention commune/CCI) sur un diagnostic économique qui permettra la mise en place via un rapport de présentation détaillé, du droit de préemption sur les fonds de commerce.

Pour compléter le diagnostic du PLU sur le volet économique, le rapport de présentation réalisé par la CCI pourra être joint au diagnostic.

3.2.1.16.

Diag page 7/14 :

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 9km en sens inverse pour rejoindre l'autoroute à Sénas!

Réponse de la municipalité:

La commune de Mallemort se trouve au bord de la RD7n, ce qui lui confère une position stratégique par une connexion directe avec Sénas (6 629 habitants) et Lambesc (9 492 habitants) par la RD7N, reliant Sénas à Aix-en-Provence. Mallemort bénéficie également d'un accès aisé et rapide (moins de 10 minutes) à l'autoroute puisque Sénas est le point de connexion le plus proche avec l'autoroute du Soleil reliant Lyon à Marseille.

3.2.1.17.

Diag page 7/14 :

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).

Réponse de la municipalité:

Dans le PADD, l'orientation intitulée « Une typologie de bourg à conforter et structurer » prévoit d'aménagement de parkings relais afin de mutualiser les déplacements.

4 parkings relais sont prévus :

- *Au niveau du rondpoint de la Durance*
- *Au niveau du rondpoint de Douneau*
- *Au niveau du rondpoint de Milles Bouquets*
- *Au niveau du rondpoint de la traversée de Pont Royal*

3.2.1.18.

Diag :

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?

Réponse de la municipalité:

Dans le PADD, l'orientation intitulée « Une typologie de bourg à conforter et structurer » prévoit de renforcer les liaisons douces sur 3 niveaux :

- *Le long de l'avenue Joliot Curie*
- *2 cheminements du centre-ville vers le Sud-Ouest de la commune et notamment le ROURE.*

3.2.1.19

Diag :

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.

Réponse de la municipalité:

Comme toute installation classée Installation Classée Protection de l'Environnement : en tant qu'ancienne décharge il y a un suivi écologique défini par arrêté préfectoral pour au moins 30 ans.

3.2.1.20.

Diag page 12/24:

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).

Réponse de la municipalité:

Suite à l'évaluation environnementale l'une des mesures prise pour limiter les effets du PLU sur l'environnement consiste dans le maintien des haies existantes notamment dans celles figurant dans les OAP. C'est pourquoi dans chaque OPA les haies seront maintenues. Les haies ont fait l'objet d'un inventaire et figureront parmi les éléments du patrimoine à protéger.

3.2.1.21.

Diag page 12/24 :

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.

La Chapelle Notre Dame aura bientôt disparue si aucune opération de réhabilitation n'est lancée. 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).

Réponse de la municipalité:

La liste concernant les bâtiments à protéger dans le dossier PLU est succincte, elle va être complétée et l'ancien presbytère avec sa tourelle vont être rajoutés. L'ancien chapelle fait l'objet d'une réflexion en cours et notamment auprès de l'architecte des bâtiments de France.

3.2.1.22.

RP (JC) page 1/6:

Le POS a été révisé en 2009 afin d'autoriser l'extension du Centre de Formation Emile Picot Les objectifs mentionnés page 4 ne sont pas ceux de la délibération du 28 aout 2008 mais ceux de la délibération du 7 septembre 2016.

Réponse de la municipalité:

Erreur matérielle, à rectifier.

3.2.1.23.

RP (JC):

Dans le SCOT il n'est pas question d'un « secteur mixte à dominante résidentielle » au Roure mais d'un secteur purement « habitat » (voir définition OURS page 49 du DOG ainsi que le tableau page 62)

Le SCOT ne mentionne pour Mallemort aucune extension urbaine de « tissu mixte »

Réponse de la municipalité:

Le SCoT page 48 du DOG indique que les opérations OURS devront prévoir des équipements et des services sur le site ou à proximité.

La commune souhaite développer dans ce futur quartier des lieux de rencontres intergénérationnelles permettant aux habitants de se rencontrer et de développer des liens entre eux.

Pour éviter de cantonner ce futur quartier à un lieu strictement dédié à de l'habitat, la commune maintien l'idée d'un équipement ou d'un service public au sein de ce quartier. En revanche compte tenu de la volonté de confirmer les pôles économiques existants et afin de ne pas les concurrencer, ce quartier ne permettra pas la réalisation de commerces et de services mais seulement des équipements. Ce quartier est proche de la zone d'activité permettant de bénéficier de services de proximité et se trouve également proche du centre-ville. Cette remarque sera donc prise en compte partiellement.

Cohérent avec le PADD.

| Niveau 3 : OURS | |
|---|----------------------------------|
| Diversité de l'habitat | Typologie de logements |
| 30% (1) | Logements aidés |
| Environ 25 logements par hectare * | Densité |
| Forte exigence de performance environnementale. Une réflexion est menée en amont de l'opération pour limiter les consommations énergétiques (orientation des bâtiments, architecture, forme urbaine...) | Performance environnementale |
| Evaluation des conditions et possibilités de desserte en transports en commun réalisée en amont de l'opération | Desserte en transports en commun |
| Présence d'équipements et de services de proximité ou aux abords | Equipements - services |

3.2.1.24.

RP (JC): page 1/6

Le SCOT autorise 10 ha en extension au Roure. 5.53 ha ont déjà été consommés par les lotissements Hameau de Lydie et Clos du Roure Au total l'OURS du Roure représente donc 14.47 ha au lieu de 10 ha inscrits au SCOT

Réponse de la municipalité:

Le rapport SCoT/PLU se définit dans un rapport de comptabilité et non de conformité. Autrement dit si le SCoT indique 10 ha alors que le PLU en prévoit 14, dans la mesure où ce différentiel ne remet pas en question l'économie générale du SCoT, il est permis à la commune d'ouvrir au-delà de 10ha.

3.2.1.25.

RP (JC): page 1/6

La construction de 180 logements sur 8.4 ha correspond à une densité de seulement 20.13 logements/ha. Alors que le SCOT prescrit une densité minimale de 25 logements/ha.

Réponse de la municipalité:

En prévoyant 180 logements sur l'OAP du ROURE la commune réalise 25 lgts/ha car le SCoT précise qu'il faut déduire de la surface certaines emprises liées aux VRD.

3.2.1.26.

RP (JC):page 1/6

L'ensemble des extensions des extensions autorisées depuis l'approbation du SCOT correspond à 258 logements sur 14.47 ha soit une densité de 17.8 logements/ha très inférieure à l'objectif de 25logements /ha fixé par le SCOT pour cette zone.

Réponse de la municipalité:

Les opérations de moins de 5000 m² de surface de plancher ne sont pas soumis au contrôle du SCoT. Les aménageurs n'étant pas tenus de respecter les prescriptions du SCoT la densité a été moindre. Face à cet état de fait la commune entend améliorer la situation et permettre notamment de réaliser 25 logements à l'hectare.

3.2.1.27.

RP (JC):page 2/6

Le bilan concernant les logements sociaux devrait prendre en compte les éléments figurant au Contrat de Mixité Sociale (qui n'est même pas mentionné par le projet de PLU !).

*Réponse de la municipalité:
Réponse déjà faite en point 5.*

3.2.1.28.

RP (JC):page 2/6

Compte tenu de l'état de carence de la commune, le développement du logement social devrait faire l'objet d'un chapitre spécifique dans le document de justification.

Réponse de la municipalité:

Le document de justification fait apparaître synthétiquement les choix retenus au regard des enjeux présents sur le territoire. L'un des enjeux consiste effectivement dans le retard pris en matière de réalisation de logements sociaux.

Le diagnostic explicite de la page 35 à 40 l'ensemble de la problématique au sujet du logement social.

3.2.1.29.

RP (JC):page 2/6

Pour respecter complètement l'article L111-13 du code de l'urbanisme il faudrait également mentionner que toute opération de plus de 800m² de surface de plancher doit comporter au minimum 30% de logements sociaux.

Réponse de la municipalité:

Erreur matérielle : à corriger

3.2.1.30.

RP (JC):page 2/6

La loi ALUR impose également l'analyse du potentiel résiduel et de densification de la ZAC du golf. Aucun élément n'est donné sur ce sujet. Quel est exactement le bilan des SHON résiduelles autorisés par le règlement de la ZAC ?

Réponse de la municipalité:

Cette analyse sera intégrée dans les justifications insérées dans le rapport de présentation.

3.2.1.31.

RP (JC):page 2/6. Il est curieux (voire choquant de constater que l'OAP n°11 est soumise à une obligation de logement sociaux moindre que les autres OAP (25 logements dont seulement 10 sociaux, soit seulement 40% de logements sociaux alors que la prescription SCOT est de 50%).

*Réponse de la municipalité:
Erreur matérielle, à corriger.*

3.2.1.32.

RP (JC):page 3/6

On se demande pourquoi certains terrains de plus de 2500m² ne sont soumis à aucune OAP (exemple : terrain derrière le skate parc ou terrain communal à côté de la gendarmerie sur lequel du logement social est à envisager en priorité, ou encore zone Ucz non construite au sud de la ZAC du golf).

Réponse de la municipalité:

Le bureau d'étude a identifié les dents creuses de la manière suivante : Repérage exhaustif des terrains urbanisables dans chaque entité urbaine au regard des critères fixés pour l'entité (surface du terrain, accessibilité, desserte, topologie du terrain). Ont été exclu les espaces dédiés à des équipements publics existants ou futurs.

Chaque dent creuse n'a pas fait l'objet d'une OAP lorsque les terrains critères n'étaient pas réunis. Il est à noter que le PLU compte 10 OAP NQC ce qui représente déjà un nombre important.

3.2.1.33.

RP (JC):page 3/6

Le PLU devrait présenter un bilan permettant de vérifier que les prescriptions SCOT sont respectées :

- Pas plus de 50% de logements individuels dans la production neuves
- Minimum de 20% de logements collectifs

Réponse de la municipalité:

IL n'apparaît pas dans le code de l'urbanisme l'obligation de définir un bilan se présentant sous la forme de typologie des logements à produire. Cette analyse doit être déduite aux vues des prescriptions prévues dans chaque OAP.

3.2.1.34.

RP (JC):page 3/6

Au final le projet de PLU correspond à un flux pouvant dépasser 80 nouvelles résidences principales/an. Soit un flux pratiquement double de celui observé entre 2006 et 2012 (47 RP/an) alors que le PADD prévoit au contraire une réduction de la croissance démographique de 2.1% à 1%. **Le projet de PLU est incohérent, voire incompatible, des objectifs fixés par le PADD**

Le PADD fixe comme objectif la réduction de moitié du taux de croissance démographique observé entre 2006 et 2012 (1% au lieu de 2.1%). Il est difficile d'imaginer qu'un doublement de la création annuelle des nouvelles résidences principales permettra de respecter cet objectif.

Réponse de la municipalité:

Voir réponse à la remarque N°1

3.2.1.35.

RP (JC):page 4/6

La « topographie contraignante » évoquée pour justifier le refus de la commune de densifier la zone Uc paraît un argument bien faible. Celui-ci serait à expliciter.

Réponse de la municipalité:

La zone correspondant au zonage Uc correspond au secteur soumis à un aléa de risque de séisme et de mouvement de terrain. Cf Plan de Prévention des Risques naturels Prévisibles de 1997.

Par ailleurs la connaissance locale a permis d'identifier des zones particulièrement sensibles aux chute de pierre et mouvement de terrain.

3.2.1.36.

RP (JC):

Le texte relatif aux anciennes zones AD est en partie masqué et illisible

Réponse de la municipalité:

Erreur matérielle

3.2.1.37.

RP (JC):page 4/6

La zone d'activité du chemin de Salon représente un total de 10.93 ha alors que le SCOT autorise un maximum de 10 ha

Réponse de la municipalité:

Le rapport du SCoT au PLU se définit dans un rapport de compatibilité et non de conformité.

Autrement dit si le SCoT indique 10 ha alors que le PLU en prévoit 10.93, dans la mesure où ce différentiel ne remet pas en question l'économie générale du SCoT, il est permis à la commune d'aménager sa zone sur 10.93ha.

Par ailleurs dans le cadre de la consultation des PPA, aucune remarque en ce sens n'a été formulée par le SCoT ou même les services de l'Etat.

3.2.1.38.

RP (JC):page 4/6

A côté des chênes et des marronniers ne pas oublier les arbres emblématiques de la région : micocouliers et jujubiers. Exemple : le magnifique jujubier de la rue Lamanon

Réponse de la municipalité:

Effectivement le jujubier de la rue Lamanon sera rajouté à la liste des éléments du paysage à protéger.

3.2.1.39.

RP (JC):page 4/6

Alors que l'activité commerciale dans le centre-ville est de plus en plus sinistrée, il ne paraît pas opportun d'inciter de nouveaux commerces à s'installer dans la future zone d'habitat du Roure.

Réponse de la municipalité:

Compte tenu de la volonté de confirmer les pôles économiques existants et afin de ne pas créer davantage de concurrence avec de nouveaux commerces, ce quartier ne permettra pas la réalisation de commerces et de services mais seulement des équipements publics. Ce quartier est proche de la zone d'activité permettant de bénéficier de services de proximité et se trouve également à proximité du centre-ville.

En revanche pour éviter de cantonner ce futur quartier à un lieu strictement dédié à de l'habitat, la commune maintient l'idée d'un équipement ou d'un service public au sein de ce quartier.

3.2.1.40.

RP (JC):page 5/6

Aucun élément n'est donné dans le document justificatif du PLU sur les dispositions réglementaires permettant de conditionner le développement de l'habitat au développement de l'emploi. Contrairement à ce qui est demandé par le SCOT pour le Val Durance (voir DOG page 74), aucune disposition dans le zonage, le règlement ou les OAP ne lie le développement de l'habitat à celui de l'emploi. Afin de doter la commune des moyens de piloter sa croissance démographique en fonction de la croissance de l'emploi nous proposons de

Mettre l'OAP Roure en zonage 2AU

Mettre l'OAP 7 et 8 En zonage 2AU

Réponse de la municipalité:

Le SCoT conditionne la croissance démographique au développement économique.

A ce jour il n'existe au sein de la réglementation actuelle de l'urbanisme aucun outil permettant de retranscrire cette disposition dans le PLU.

Le seul outil stratégique permettant de lier le développement économique à la croissance démographique c'est de libérer du foncier économique afin d'y permettre l'installation de nouvelles activités économiques génératrices d'emplois. C'est pourquoi le PLU a choisi (conformément au SCoT) de créer la zone d'activité chemin de salon.

Par ailleurs l'étude économique faite en 2013 par le bureau d'étude SDP Conseil sur les enjeux de cette zone d'activité à créer va être intégrée dans le PLU.

3.2.1.41.

RP (JC):page 5/6

Comment se fait-il que la Verdière soit une zone mixte habitat /activités alors que le POS n'y autorise pas la construction de logements (sauf logements indispensables au fonctionnement des entreprises)

Réponse de la municipalité:

Au fil du temps les logements de fonction sont devenus, une fois l'activité cessée, des résidences principales à part entière.

Il s'agit d'acter cette situation de fait et de qualifier la zone de mixte.

Pour éviter ces dérives, le PLU ne prévoit pas cette possibilité dans le cadre de la future zone d'activité.

3.2.1.42.

RP (JC):page 5/6

Aucun indicateur relatif à l'emploi n'est proposé (alors que le SCOT prescrit de conditionner le développement de l'habitat au développement de l'emploi)

Le ratio nombre d'emploi/nombre d'habitants devrait donc être un indicateur fondamental pour le pilotage du développement urbain.

Proposition faite sur divers indicateurs.

Réponse de la municipalité:

Le PLU, dans le résumé non technique prévoit des indicateurs relatifs au développement économique : indicateur N°25

| | | | |
|--------------------------|----|--|----------------------|
| Développement économique | 25 | nbre de surfaces commerciales / surface commerciale moyenne/ surface dédiée au développement économique nbre d'entreprises nbre d'emplois par grands secteurs activités | CCI CMA INSE commune |
|--------------------------|----|--|----------------------|

- *nbre de surfaces commerciales*
- *surface commerciale moyenne*
- *surface dédiée au développement économique*
- *nbre d'entreprises*
- *nbre d'emplois par grands secteurs activités*

3.2.1.43.

PADD :

Proposition : réviser l'objectif de population en fonction des derniers chiffres INSEE

Réponse de la municipalité:

Voir remarque N°1

3.2.1.44.

PADD :

L'objectif de réduire de 15% la consommation d'espace est très inférieure à l'ambition SCOT (passage de 75ha/an à 43 ha/an).

Réponse de la municipalité:

La véritable consommation de l'espace se situe sur le ROURE avec l'OAP ROURE et l'OAP pour la zone d'activité sur le chemin de Salon.

Néanmoins l'OAP ROURE reste dans les limites déjà prévues au POS et l'OAP chemin de Salon est identifiée au SCOT.

Par ailleurs ces extensions se situent toujours à l'intérieur des limites déterminantes à l'urbanisation.

Enfin il est bon de rappeler que des zones sont redonnées aux espaces agricoles et naturels : Hameau de Bramejean, Hameau de Pont Royal et le secteur du Coups Perdu.

3.2.1.45.

PADD :

Proposition : compte tenu des problèmes récurrents d'inondations pluviales dans de nombreux secteurs de la commune, prendre impérativement en compte la réhabilitation et le

renforcement du réseau public d'assainissement pluvial dans la planification du développement urbain.

*Réponse de la municipalité:
Voir réponse à la remarque N°6*

3.2.1.46.

PADD :
Les mesures de phasage de l'urbanisation prises en compte dans le projet de PLU (seulement 81 logements en zonage 2 AU sur un total de 668 nouveaux logements) sont très insuffisantes.

*Réponse de la municipalité:
Compte tenu de l'avis de l'état sur le projet du PLU en date du 14 mars 2017, la commune entend suivre la remarque du préfet préconisant un basculement en 2AU du secteur du ROURE et prévoyant un phasage en 2 temps : 2AU1 et 2AU2.*

Le PLU affiche donc une urbanisation progressive avec du 1AU, du 2AU et du AU1 et AU2.

3.2.1.47.

PADD :
Absence de mesures réglementaires permettant de conditionner le développement de l'habitat à celui de l'emploi

*Réponse de la municipalité:
Il n'existe aucun outil réglementaire en ce sens.*

3.2.1.48.

PADD :
Absence de mesures réglementaires permettant de conditionner le développement urbain à la réalisation effective du contrat de mixité sociale

*Réponse de la municipalité:
Le CMS constitue un engagement de la commune envers l'Etat et la réglementation actuelle ne permet pas de conditionner le développement urbain à la réalisation du CMS.*

Toutefois il convient de rappeler que la commune a conditionner la réalisation des OAP à 50% de logements sociaux.

Par ailleurs dans le règlement :

- *Pour la création de 4 à 10 logements nouveaux créés, 25% au minimum de ces logements (arrondis à l'entier supérieur) devront être affectés à des logements locatifs sociaux.*

Pour la création de plus de 10 logements, 30% au minimum de ces logements (arrondis à l'entier supérieur) devront être affectés à des logements locatifs sociaux.

3.2.1.49.

PADD :

L'étude de marché mentionnée dans le PADD ne figure pas dans le dossier de PLU.

Réponse de la municipalité:

Celle-ci sera intégrée.

3.2.1.50.

PADD :

« Autoriser la diversification des constructions agricoles remarquables en complément de l'activité agricole ». Cette mesure a conduit par le passé à de nombreux abus...

Réponse de la municipalité:

C'est pourquoi le règlement limite cette possibilité pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

La commune n'a pas souhaité pour ces raisons donner une issue favorable à la demande de la chambre d'agriculture préconisant la réalisation de gites au sein des exploitations existantes.

3.2.1.51.

PADD :

Aucune mesure n'est prévue dans le PLU pour requalifier la traversée de Pont Royal et celle de la zone d'activités de la Verdière

Réponse de la municipalité:

Le PLU n'a pas vocation à traiter de la requalification des espaces publics.

Néanmoins il a déterminé des linéaires commerciaux au sein du Hameau de pont Royal permettant d'affirmer la vocation économique de ce secteur.

Concernant la zone d'activité la Verdière, celle-ci est de compétence Métropolitaine depuis le 01 janvier 2016 et seul la Métropole à compétence pour traiter de la requalification de cette zone.

3.2.1.52.

PADD :

Supprimer dans le PADD la création d'un pôle équipements(zone de carrière) sur les terres agricole protégées par la DTA au sud du bourg.

Réponse de la municipalité:

La volonté affirmée dans le PADD de confirmer la place de ce pôle d'équipement (stade et gymnase existant).

Par ailleurs aucune remarque de l'Etat concernant la DTA n'a été faite en ce sens.

3.2.1.53.

Règlement (Rgtlt) :

Rendre la carte plus lisible en mettant plus d'indication de zonage.

Réponse de la municipalité:

Erreur matérielle, sera corrigé.

3.2.1.54.

Rgtlt :

Rendre les emplacements réservés plus visibles et plus lisibles

Réponse de la municipalité:

Erreur matérielle, sera corrigé

3.2.1.55.

Rgtlt :

Puisque la ZAC est sensée être achevée, passer toutes les zones non bâties de la ZAC en zonage N :

☑ la zone Ucz non bâtie au sud de la ZAC du golf

☑ les zones Uez non bâties

☑ les zones Upz non bâties ou non équipées

Réponse de la municipalité:

La Zac fait l'objet d'un traitement à part.

3.2.1.56.

Dans l'éventualité où certaines de ces zones seraient conservées, définir les OAP correspondantes conformément aux prescriptions SCOT (y compris logements sociaux).

Réponse de la municipalité:

Le PADD retient d'affirmer la vocation de cette ZAC. Son architecture actuelle sera maintenue. Il n'est pas donc pas cohérent de prévoir des OAP qui pourraient contrevenir à l'objectif recherché.

3.2.1.57.

Rgtlt :

La zone Uez2 à l'ouest de la RD7n est dans tous les cas à supprimer car située en ZNEIFF.

Réponse de la municipalité:

A ce stade et suivant l'avis de l'Etat en date du 14 mars 2017 à ce sujet : la ZAC sera ingérée dans son périmètre actuel donc à périmètre constant pour ne pas engager une double procédure.

3.2.1.58.

Rgtlt :

La seule zone boisée protégée par le PLU est celle de la ZAC. La zone boisée autour de la colline du Piboulon présente un intérêt écologique équivalent voire supérieur et devrait être également protégée.

Réponse de la municipalité:

Le site de Pilboulon est constitué de remblais datant de l'époque de la construction du canal d'EDF. Il s'agit d'un site susceptible d'être qualifié d'ICPE car constitué de déchets inertes. Considéré comme un site anthropisé, il se prête, selon la doctrine actuelle et le SCoT, à la réalisation d'une centrale photovoltaïque.

Le choix le plus cohérent est donc de la classé en zone Npv.

3.2.1.59.

Rgtlt :

La zone du Piboulon est une des dernières zones de colline ayant un intérêt écologique. Supprimer le Zonage Npv permettant des installations photovoltaïques sur cet espace naturel.

Réponse de la municipalité:

Idem remarque 58.

3.2.1.60.

Rgtlt :

Pourquoi les champs à côté de la zone travaux publics ne sont-ils pas mis en zone A ?

Réponse de la municipalité:

Une analyse fine va être engagée sur ces parcelles pour déterminer le zonage adéquat.

3.2.1.61.

Rgtlt :

Pourquoi la hauteur des constructions est-elle limitée à 7m à en zone UB et UC, 9m en zone AU, et 10 m dans la ZAC ? Qu'est-ce qui justifie ces différences de traitement ?

Réponse de la municipalité:

Ces hauteurs ont été déterminées selon le règlement actuellement applicable dans la ZAC. Toutefois aux vues des remarques faites par l'AFUL, les hauteurs vont être harmonisées.

3.2.1.62.

Rgtlt :

Autoriser les constructions en R+2 dans les OAP en extension (OAP 7 et 8) Sous réserve d'un accord formel de l'EPF et d'un ou plusieurs bailleurs sociaux pour réalisation d'un minimum de 50% de logements sociaux pour chaque opération d'ensemble.

Réponse de la municipalité:

La commune a choisi de limiter les hauteurs à un seul étage dans l'ensemble des zones UB et UC.

Pour l'OAP du ROURE il était initialement prévu de réaliser du R+2 (article 10 de la zone 1AU). Toutefois son basculement en zone 2AU ferme tout droit à construire. C'est au moment de son ouverture à l'urbanisation que le règlement sera repris.

3.2.1.63.

OAP : page 1/8

Question : pourquoi certains terrains sont soumis à des OAP alors que d'autres terrains équivalents ne le sont pas (exemples parcelle n° 8 à côté » de la gendarmerie ou parcelle n° 1487 derrière les tennis). Pourquoi n'y a-t-il pas d'OAP sur la zone Ucz non construite dans la ZAC du golf.

Sur quels critères se font ces choix ? Un traitement équitable pour tous les propriétaires est souhaitable.

Réponse de la municipalité:

Voir réponse à la remarque N° 32.

Il s'agit de parcelles communales pour lesquelles la collectivité entend réaliser un projet à court terme ou moyen terme.

3.2.1.64.

OAP : 1/8

Pour toutes les OAP : indiquer que les permis d'aménager ne seront accordés qu'accompagnés d'un engagement formel d'un bailleur social pour la construction des logements sociaux (et des engagements de financement correspondants de la part des organismes associés).

Réponse de la municipalité:

Dans le cadre de l'instruction du permis d'aménager cet aspect est vérifié. A défaut d'un tel engagement l'aménageur ne pourrait obtenir son permis.

3.2.1.65.

OAP :

Dans chaque OAP, indiquer que les permis de construire pour du logement privé ne seront accordés que lorsque les logements sociaux planifiés dans l'OAP auront été réalisés.

Réponse de la municipalité:

Il n'existe aucun outil réglementaire permettant de faire apparaître de telles indications sur un arrêté de permis. Le code de l'urbanisme encadre très précisément l'instruction d'un permis de construire et les mentions pouvant apparaître ou pas sur les arrêtés d'accord. Ces mentions n'en font pas partie.

3.2.1.66.

OAP :

Dans chaque OAP, conditionner l'attribution des autorisations d'aménagement à la réalisation préalable des travaux d'assainissement pluvial mentionnés dans l'étude présentée le 26 septembre 2016 par le bureau d'études CEREG Ingénierie.

Réponse de la municipalité:

L'indépendance des législations (régissant la délivrance des autorisations d'urbanisme) ne permet pas de conditionner l'obtention d'un permis à la réalisation du schéma directeur des eaux pluviales.

Toutefois l'autorisation d'urbanisme ne pourra pas être délivrée si la personne ne satisfait pas aux obligations prévues à l'article 4 du règlement de zone et imposant des prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales.

3.2.1.67.

OAP :

Dans les documents d'OAP, conditionner l'attribution des autorisations d'aménagement à l'amélioration préalable du rendement du réseau d'eau potable.

Réponse de la municipalité:

Seuls les secteurs desservis par l'eau potable sont destinés à être urbanisés.

Par ailleurs le code de l'urbanisme interdit aux aménageurs d'avoir à supporter des charges contribuant aux équipements publics. Seul la collectivité et pour notre part la Métropole pourra intervenir sur le réseau d'eau potable et son renforcement.

Enfin la Métropole travaille sur une solution de secours en cas de sécheresse et permettant de renforcer le réseau d'eau potable.

3.2.1.68.

OAP :

Le libellé des OAP entretient un flou sur le type de logements sociaux à réaliser s'agit-il de véritables logements sociaux (PLAI, PLUS) ou de logements intermédiaires (PLI, PLS) ?

Réponse de la municipalité:

Cette ambiguïté sera levée

3.2.1.69.

OAP :

Les documents d'OAP ne contiennent aucune prescription concernant la largeur des voiries (en fonction de leur nature). Afin d'éviter les problèmes de stationnement et/ou de circulation constatés aujourd'hui dans les certains lotissements (avenue du Luberon, lotissement Pont Royal,...) il serait souhaitable d'être beaucoup plus précis sur la largeur des voies et des trottoirs.

Réponse de la municipalité:

L'article 3 de chaque zone relatif à l'accès et la voirie est relativement détaillé. Toutefois il ne va pas jusqu'à définir des largeurs de voies compte tenu de la diversité des situations.

A noter que l'OAP du ROURE détermine très précisément la largeur des voies à créer ainsi que les trottoirs, abords et cheminements doux.

3.2.1.70.

OAP :page 2/8

Au total les NQC/OAP 5, 6,7 et 8 (en zone NAD ou NB du POS) représentent 5.7 ha d'extension qui s'ajoutent au 14.5 ha du Roure et 1.5 ha « les grillons » soit un total 21.7 ha d'extensions résidentielles depuis l'arrêt du SCOT pour seulement 10 ha (ou 15 ha suivant la lecture qui est faite) initialement autorisés par le SCOT.

Réponse de la municipalité:

Les OAP ne sont pas comptabilisés comme en extension.

Voir réponse à la remarque N°4

3.2.1.71.

OAP :

Le positionnement des NQC en extension de tache urbaine n'est pas une prescription SCOT (la définition des NQC page 49 du DOG ne mentionne pas cette prescription). Le SCOT prescrit à l'inverse de privilégier le potentiel des espaces déjà urbanisés et prévoit des NQC en zone U.

Voir prescription DOG page 47):Les communes doivent privilégier la mobilisation du potentiel de développement dans les espaces urbanisés existants (dents creuses et potentiel de

densification des zones) et desservis par les équipements (notamment les transports en commun).

Réponse de la municipalité:

Voir réponse à la remarque N°4

3.2.1.72. page 3/8

OAP 5 (Bertolotto):

Une partie de cette OAP (environ 0.5 ha) est en extension d'urbanisation voir plan page 36. A ce titre cette OAP pourrait être mise en zonage 1AU en conditionnant son ouverture à une procédure de modification du PLU constatant :

Le maintien (ou l'augmentation) du taux d'emploi dans la commune

La bonne réalisation des logements sociaux prévus en densification dans le contrat de mixité sociale

Un taux de croissance démographique ne dépassant pas 1%

Réponse de la municipalité:

Voir réponse N° 4, cette OAP n'est pas en extension

3.2.1.73.

OAP 6 (Toussaint) :

Une concertation avec les propriétaires et les riverains concernés est proposée afin d'optimiser la définition de cette OAP .

Réponse de la municipalité:

Voir réponse N° 4

3.2.1.74.

OAP 7 (0.73 ha) et OAP 8 (1.9 ha) : D'après la carte du SCOT les OAP 7 et 8 sont en extension d'urbanisation (zone blanche)

Il est proposé de mettre ces OAP en zonage 2AU en conditionnant l'ouverture de ces zones à une procédure de modification du PLU constatant

Réponse de la municipalité:

Voir réponse N° 4

3.2.1.75.

OAP 9 (Arcelor)

Les parcelles 1180 et 989 font également partie de l'OAP.

Le point de vue sur le village depuis l'avenue des frères Roqueplan est absolument à préserver/valoriser. Ce point est à prendre en compte dans l'OAP (limitation de hauteur des bâtiments sur l'axe de vision).

*Réponse de la municipalité:
Erreur matérielle qui sera corrigée*

3.2.1.76.

OAP 11 : page 4/8

Le PADD définit la zone « entre les deux canaux » comme un espace naturel (idem SCOT). La création d'une zone constructible sur cet espace nécessite donc une modification du PADD (voire du SCOT).

*Réponse de la municipalité:
Malgré la réalisation d'un projet d'habitat participatif ce secteur est destiné à conserver principalement une vocation naturelle.*

Cela n'engendre donc pas une modification du PADD.

3.2.1.77.

OAP 11 :

Pourquoi seulement 40% de logements sociaux sur un terrain appartenant à la commune alors que dans les autres OAP sur des terrains privés l'obligation est de 50% ?
La commune ne devrait-elle pas montrer l'exemple ?

*Réponse de la municipalité:
Erreur matérielle, cela sera rectifié.*

3.2.1.78.

OAP ROURE :

Il y a incohérence entre le rapport de présentation et le document d'OAP au sujet des surfaces.

*Réponse de la municipalité:
Erreur matérielle, cela sera rectifié.*

3.2.1.79.

OAP ROURE :page 6/8

Avec l'artificialisation des sols, les inondations pluviales sont de plus en plus fréquentes et constituent un problème majeur dans la commune, tout particulièrement dans le secteur du Roure et en aval dans le secteur de l'avenue de Craonne **une extension du secteur du Roure n'est envisageable qu'après réalisation des travaux correspondants.**

*Réponse de la municipalité:
Ce secteur a été identifié au moment de la réalisation du schéma directeur des eaux pluviales comme présentant un risque d'inondation par ruissellement.*

C'est pourquoi il est prévu dans le cadre du PLU, via des emplacements réservés, des aménagements spécifiques.

Par ailleurs l'aménageur devra prévoir les dispositifs nécessaires à la gestion du pluvial au niveau du projet.

3.2.1.80.

OAP ROURE :

Ces dernières années la multiplication des lotissements dans le secteur du Roure a entraîné des **problèmes de flux automobile au niveau du carrefour avec l'Avenue Joliot-Curie**. Avant de poursuivre l'urbanisation de cette zone il conviendrait de réaliser la transversale Joliot-Curie chemin de Salon prévue au PLU.

Réponse de la municipalité:

L'aménagement de cette traverse se fera au fur et à mesure de l'urbanisation mais aussi en fonction des finances publiques.

3.2.1.81.

OAP ROURE : page 7/8

Afin de doter la commune d'un outil de pilotage efficace et de promouvoir la densification de l'existant plutôt que l'étalement urbain, **il convient de mettre la totalité de la zone d'extension du Roure en zonage 2AU** (à l'exemple de ce qui a été fait à Sénas) avec un passage en 2 temps pour les deux secteurs distincts.

Réponse de la municipalité:

Voir réponse à la remarque N° 46 : Compte tenu de l'avis de l'état sur le projet du PLU en date du 14 mars 2017, la commune entend suivre la remarque du préfet préconisant un basculement en 2AU du secteur du ROURE et prévoyant un phasage en 2 temps : 2AU1 et 2AU2.

3.2.1.82. page 8/8

OAP ch. De Salon :

Recommander dans le règlement du PLU l'installation des activités de services et de bureaux dans la zone de La Verdière plutôt que dans le centre-ville ou la nouvelle zone d'activités. (On ne peut malheureusement pas l'imposer mais on peut le recommander).

Réponse de la municipalité:

Voir réponse à la remarque N° 39

3.2.1.83.

OAP ch. De Salon :

Recommander dans le règlement du PLU l'installation du commerce de proximité dans le coeur du village plutôt que dans les zones périphériques.(voir remarque ci-dessus).

Réponse de la municipalité:

Voir réponse à la remarque N° 39

3.2.1.84.

OAP ch. De Salon :

La création d'une voie de circulation au Sud de la zone, crée une nuisance pour les logements existants en bordure immédiate. Il est proposé de revoir la logique d'aménagement en concertation étroite avec les riverains concernés.

Réponse de la municipalité:

Voir réponse à l'observation N°26 dans le tableau des remarques générales

3.2.1.85.

ZAC Moulin de Vernègues : page 1/4

Contrairement à ce qui est dit, il reste un potentiel constructible important dans la ZAC

Réponse de la municipalité:

Le fonds de cadastre n'étant pas à jour de nombreuses parcelles apparaissent libres de toute construction alors qu'en réalité elle ne le sont pas.

Par exemple le dernier lotissement au Nord de la Zac compte 14 lots dont 11 qui sont construits ou en cours de construction. Le potentiel n'est donc pas considérable.

Par ailleurs une projection en terme démographique a été prise en compte.

3.2.1.86.

ZAC MDV :

La zone noté UCz de 8700 m² est constructible, son potentiel n'est pas pris en compte dans le dossier de justification. S'agissant d'une extension d'urbanisation de plus de 2500m² elle doit faire l'objet d'une OAP pour être conforme aux prescriptions SCOT (50% de logement social est à prévoir au titre de la mixité sociale). Ou alors il faut la classer N.

Réponse de la municipalité:

Le potentiel constructible n'a pas été pris en compte car limité mais une projection en terme démographique l'a été.

3.2.1.87.

ZAC MDV :

Dans le PAZ la zone Ucz mentionnée ci-dessus est en fait une zone paysagère ZGc. Ces zones n'ont pas vocation à être construites. Qu'est ce qui justifie un traitement particulier pour cette zone ?

Réponse de la municipalité:

Voir tableau relatif à la ZAC, une réponse y est apportée.

3.2.1.88.

ZAC MDV :

Certains découpages de zone ne sont pas respectés.

Des empiètements de zones constructible du PLU sur la zone ZN non constructible du PAZ ou sur la zone ZGc sont constatés

Inversement une portion de zone ZAa est reversée en zone N du PLU

Réponse de la municipalité:

Voir tableau relatif à la ZAC, une réponse y est apportée.

3.2.1.89

ZAC MDV :

Pourquoi des différences de traitements entre zone équivalentes ?

Passage en zone N de certaines zones ZCc au sud de la ZAC alors qu'une autre zone ZCc passe en Ubz (voir ci-dessus)

Création d'une zone Uez qui n'a pas d'existence dans le PAZ

Réponse de la municipalité:

Voir tableau relatif à la ZAC, une réponse y est apportée

3.2.1.90.

ZAC MDV :

Au final le bilan des surfaces constructibles et non constructibles est à faire, une comparaison avec le PAZ (et un bilan des SHON consommées et restantes) devraient être inclus dans le dossier de présentation du PLU.

Réponse de la municipalité:

Réponse déjà faite

3.2.1.91.

Annexes :

le PLU devrait planifier les travaux à réaliser pour permettre un fonctionnement correct du réseau public d'évacuation pluviale prévus au SDEP

Réponse de la municipalité:

Le PLU a prévu les travaux à réaliser pour la mise en œuvre du SDEP via les emplacements réservés.

3.2.1.92.

Annexes :

L'urbanisation et l'artificialisation de surfaces supplémentaires ne peuvent être envisagées sans que ces travaux soient réalisés au préalable.

Réponse de la municipalité:

Le zonage d'assainissement des eaux pluviales joint en annexe du PLU, traite de cette question.

3.2.1.93.

Annexes :

L'annexe assainissement et la notice d'assainissement collectif/non collectif sont obsolètes, incomplètes et incohérentes des autres documents PLU (les éléments semblent dater au mieux des années 2011-2012. Une mise à jour est impérativement à faire.

Réponse de la municipalité:

Le dossier d'assainissement des eaux usées relève de la compétence de la Métropole. Cette remarque leur sera transmise.

3.2.1.94.

Annexes :

Le réseau de Bramejean ne figure pas dans l'étude

Réponse de la municipalité:

Le zonage d'assainissement a vocation selon le code général des collectivités territoriales à mentionner seulement et exclusivement les réseaux publics.

Le réseau desservant Bramejean est un réseau privé qui appartient au domaine du Golf.

3.2.1.95.

Annexes :

La ZAC du Moulin de Vernègue fait partie de la commune, son réseau est à prendre en compte dans le PLU . Celui-ci et surtout sa station d'épuration sont susceptibles de polluer.

Réponse de la municipalité:

Le zonage d'assainissement a vocation selon le code général des collectivités territoriales à mentionner seulement et exclusivement les réseaux publics.

Le réseau desservant le domaine du Golf est un réseau privé qui appartient au domaine du Golf.

3.2.1.96.

Annexes :

les nombres de logements ne correspondent pas aux OAP décrites dans le projet de PLU. Les projets d'urbanisation cités ne correspondent pas au projet de PLU (exemple développement de la zone d'activités du Coup Perdu !!!)

Réponse de la municipalité:

Erreur matérielle, sera rectifié.

3.2.1.97.

Annexes :

On note que « le réseau est soumis à des entrées d'eau claire qu'il conviendra de corriger avant d'étendre l'urbanisation ». Cette formulation est un euphémisme : à chaque grosse pluie, le réseau d'assainissement eaux usées déborde sur la voie publique en plusieurs points de la commune.

Le réseau d'évacuation pluviale est connecté au réseau eaux usées en plusieurs endroits. Ce point doit impérativement être corrigé avant tout développement de l'urbanisation.

Réponse de la municipalité:

Le Schéma directeur des eaux pluviales a vocation à réaliser les travaux nécessaires à la résolution de ce type de difficulté.

3.2.1.98.

Annexes :

Absence de réseau dans la ZA de la Verdière. Est-ce bien le cas ? comment une telle zone avec autant d'habitation a-t-elle pu se développer sans réseau ?

Réponse de la municipalité:

La zone d'activité de la Verdière n'est pas totalement desservie par les réseaux publics.

A l'époque le POS autorisait les constructions en l'absence de réseaux publics par la mise en place de dispositif d'assainissement individuel et de forage.

3.2.1.99.

Annexes :

Que signifient les zones hachurées à Pont Royal ? L'école Saint Michel, le centre Emile Picot et le CFA sont raccordés au réseau d'assainissement et pourtant celui-ci ne figure pas sur la carte.

Réponse de la municipalité:

Il s'agit de zones destinées dans le futur à être raccordées au réseau public d'assainissement.

3.2.1.100.

Annexes :

Il convient de rénover le réseau d'eau potable et de le sécuriser avant toute extension d'urbanisation

Réponse de la municipalité:

A ce jour la société des Eaux de Marseille qui gère le réseau d'eau potable a validé les zones d'urbanisation prévues et pour lesquelles il assure leur alimentation en eau potable.

Concernant les solutions de secours en période de sécheresse : Mallemort bénéficie de secours par le Golf et par Alleins pour pallier aux insuffisances certaines années. La Métropole travaille actuellement sur des solutions pérennes.

3.2.2. ZAC du Moulin de Vernègues

Cette partie répond aux documents suivants:

- AFUL Domaine de Pont Royal 24 pages signées Benoit CAVIGLIOLI.
- Golf de Pont Royal 14 pages + 3 pages en annexe signées Benoit CAVIGLIOLI.
- observations sur le projet de PLU de Mallemort par SCMITT AVOCATS, 10 pages + 2 annexes: le règlement de la ZAC du Moulin de Vernègues (47 pages) et 3 plans de cadastre.

Elles sont classées en 3 rubriques: zonage U - zonage N - règlement

Chaque zonage a 3 propositions et le règlement 7 propositions.

Toutes les propositions d'évolution de zonage ont reçues un avis favorable, deux propositions d'évolution du règlement ont reçu une réponse défavorable: le raccordement au réseau d'eau privé du golf et la possibilité de définir des zones de constructibilité.

3.2.2.1. Concernant le zonage U

Classement de certains groupes habitations en U

OUI

Seront classés en UA UB ou UC selon la densité observée, il s'agit de prendre en compte comme sur le reste de la commune les zones réellement construites

Le poste de garde a été oublié dans le zonage : le définir en Uc pour l'Aful ou en UG aménageur

OUI

Erreur de retranscription : sera classé Uc et Ug ,

Des parcelles vides de toute construction à rattacher en zone U

OUI

Cohérent avec la volonté de maintenir la ZAC en l'état. Ces parcelles formaient un ensemble destiné à être urbanisé à très court termes car situées dans un ensemble bâti.

Déclasser certaines parcelles U en zone N pour ne pas permettre une sur densification des zones d'habitation (parcelles supportant déjà des constructions)

OUI

Cohérent avec la volonté de maintenir la ZAC en l'état qui se justifie par des raisons de calibrage des réseaux (ZAC prévue et dimensionnée pour un nombre limité d'habitants, voir acte de création) ainsi que pour des raisons de sécurité (accès unique et desserte difficile)

3.2.2.2. concernant le zonage N

1- le parcours de Golf Propose un zonage dédié à la pratique du Golf Ng qui permettra la réalisation de travaux strictement nécessaires à la pratique sportive et/ou de loisir du golf

OUI SOUS RESERVES

Cohérent avec notre PADD : volonté d'affirmer la pérennité du Golf
Réserve : sous validation des services de l'Etat

Présence d'équipements méritant un traitement particulier (le restaurant et le club-house / les locaux des services techniques et le practice et locaux des enseignants) pour lesquels il est demandé un STECAL qui accordera la possibilité de faire évoluer la constructibilité

OUI SOUS RESERVES

Cohérent avec notre PADD : volonté d'affirmer la pérennité du Golf en lui permettant de se conforter en tant que pôle touristique.
Réserve : sous validation des services de l'Etat et ne nécessitant pas un nouveau passage en CDPENAF.

2- la présence de secteurs dédiés aux loisirs

Existence au sein de la ZAC du village « Pierre et Vacances » composé de tennis, centre aquatique et centre équestre. Demande à ce que cet espace de loisir soit acté dans le zonage de l'ancien périmètre de ZAC : NI pour AFUL et UG pour l'aménageur.

OUI

Cohérent avec notre PADD : volonté d'affirmer la pérennité du Golf et du complexe touristique dans sa globalité. Par ailleurs un secteur NI existe déjà dans le PLU

3.2.2.3. le règlement

Proposition de création d'un règlement Ng ou Ug

OUI

Position de la commune : cohérent avec la création d'un zonage Ng

Proposition pour compléter la zone Upz

OUI

Erreur matérielle du bureau d'étude

Proposition pour compléter l'article 4 (eau potable et eaux usées) de chaque règlement de zone. Les réseaux eaux potables et eaux usées devra préciser que le raccordement se fera sur le réseau privé du Golf

NON

Compte tenu des éventuelles modifications du statut le règlement restera en l'état.

Article 6 : implantation par rapport aux voies

OUI

à compléter erreur matérielle

Article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives. Il est préconisé de limiter la constructibilité

OUI SOUS RESERVES

Cohérent avec la volonté de maintenir la ZAC en l'état qui se justifie par des raisons de calibrage des réseaux (ZAC prévue et dimensionnée pour un nombre limité d'habitants, voir acte de création) ainsi que pour des raisons de sécurité (accès unique et desserte difficile) .

Toutefois rédaction un peu compliquée, rédaction à simplifier.

Article 9 : emprise au sol : proposition entre 10 et 20 %.

OUI SOUS RESERVES

Pour les raisons évoquées ci-dessus, il convient de limiter la densification excessive. Toutefois le basculement à 10 ou 20% paraît insuffisant notamment pour des parcelles vides. L'emprise au sol peut être adaptée à la typologie du site et être réduite mais cette diminution devra être raisonnée et cohérente. Des propositions vont être faites en ce sens en distinguant notamment les parcelles vides de celles supportant du déjà des constructions.

Cette question sera également abordée avec les services de l'état.

Article 10 : les hauteurs en UB et UC devront être revues. L'AFUL propose d'harmoniser à 7m et l'aménageur propose de maintenir à 10m en zone UB et 7m en zone UC.

OUI

Pour limiter la densification excessive et permettre une bonne intégration dans le site, une harmonie générale à 7m sera retenue notamment car les hauteurs s'harmonisent avec celles prévues dans le règlement de chaque zone du village.

L'aménageur propose le recours à l'article L 151-27 du code de l'urbanisme (page 8 DESCHAMPS 1) qui permet au règlement de définir dans une ZAC des zones de constructibilité

NON

Erreur, cet outil est utilisable pour définir le règlement de la ZAC, autrement dit le RAZ, il ne s'agit pas du règlement du PLU qui est visé dans cet article mais celui de la ZAC.

Dans notre cas, le PLU fait disparaître le RAZ.

Commentaire du commissaire enquêteur: La ZAC du Moulin de Vernègues est un cas très particulier avec un règlement dont il faut tenir compte pour le rendre compatible avec le PLU. Ce secteur avec poste de gardiennage à l'entrée est composé de résidences secondaires, de résidences principales, de centres de loisirs dont un golf. Les différentes propositions retenues vont dans le bon sens.

3.2.3. Autres observations pendant l'enquête

1. Observation n°2 Paul RAVANAS

Se questionne sur la bande le long de la nationale : 12 ou 35m dans la future ZA

Réponse de la municipalité

RDV le 04 juillet pour lui expliquer que le retrait sera de 35 m par rapport à la RD7N (loi Barnier)

2. Observation n°7 lotissement des Fontenelles

- 1 Gestion sur le pluvial : suite aux projets de développement envisagés dans le cadre du PLU
- 2 inquiets de l'élargissement de la voie et de sa requalification.
- 3 le canal d'irrigation limitrophe à la propriété de M. DIBETTA et du nouveau lotissement hameau de LYDIE va-t-il disparaître pour la construction d'une nouvelle route ?
- 4 inquiets par de l'évolution des infrastructures : vont-elles suivre l'évolution de la population ?
- 5 Ces propriétaires demandent le tenue d'une réunion de quartier pour préciser ces différents points qu'ils découvrent aujourd'hui.

Réponse de la municipalité:

1- La commune est en cours d'élaboration d'un schéma directeur des eaux pluviales ayant vocation à gérer l'écoulement des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire communal. Au sein du PLU seul le zonage d'assainissement des eaux pluviales est opposable. Il s'agit d'un outil réglementaire permettant de fixer des prescriptions cohérentes à l'échelle du territoire communal afin d'assurer la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements des eaux de pluie. Celui-ci a pris en compte l'ensemble des projets d'urbanisation à venir dont ceux du ROURE. Le respect du zonage d'assainissement au moment de l'aménagement de la zone assurera la gestion des eaux de pluie au niveau du projet. Par ailleurs la mise en œuvre du schéma directeur des eaux pluviales à l'échelle de la commune contribuera à améliorer les situations d'inondation.

2- Concernant les infrastructures : les voies existantes le long du chemin de Fontenelle sont grevées d'emplacements réservés pour élargissement de la voie. L'acquisition des abords de ce chemin permettront de réaliser les travaux.

3- Le canal d'irrigation sera maintenu

4- La future voie prévue dans l'OAP du ROURE a été largement dimensionnée pour accueillir les nouveaux arrivants et permettre la traverse inter quartier. . Par ailleurs des projections démographiques ont permis de déterminer les futurs besoins en termes d'équipements publics : crèche, école, cantine, séniors etc. Des terrains ont étaient réservés à cet effet et certains programmes (OAP) inclus des équipements publics.

3. Observation n°14 Mme Blanc

Mieux connaître le projet et en particulier comment sera construite la route qui doit supporter un aplomb de plus de 5m.

Réponse de la municipalité:

L'accès le plus au Nord figurant au plan sera supprimé : l'OAP redéterminera simplement que les accès devront être définis en toute sécurité et de manière pertinente par rapport à l'aménagement global du secteur.

4 Observation n° 25 Mme Minaud

Depuis la création du lotissement la Mignonnaire, constate une accumulation d'eau en bas de son terrain lors de gros orages.

Bien qu'approuvant le projet d'OAP, est inquiète sur l'évolution des eaux de ruissellement qui pourraient survenir.

Réponse de la municipalité:

Voir réponse à la remarque 2 observation n° 7- 1.

5. Observation n°8 "Parole aux citoyens"

Demande la communication du règlement de la ZAC du Moulin de Vernègues

Réponse de la municipalité:

A été fait en date du 06 juin 2017

6. Observation n°1 M. DAZIANO,

A côté OAP N°6 Pont Royal :

Ne comprend pas pourquoi son terrain est resté en zone Agricole alors que tous les autres du voisinage sont devenus constructibles. Les réseaux d'eau et d'assainissement passent à côté. Il demande à être raccordé et classé en zone urbaine.

Réponse de la municipalité:

OAP N°6 :

Compte tenu de la situation du terrain en entrée de ville constitutif d'un espace paysager et agricole à préserver, le périmètre de l'OAP N°6 ne sera pas étendu au-delà du périmètre initial.

Par ailleurs les conditions d'accès et de desserte ne permettent pas d'augmenter le nombre de constructions.

La densité initialement prévue à 25lgs/ha sera réétudiée.

Cette demande représente un intérêt particulier non cohérente avec la politique globale de non étalement urbain

7. Observation n°4 Mme Charbonnier

Conteste le passage en Zone N . A écrit à Mme le maire le 1/03/2017, sans réponse à ce jour. Mme Charbonnier est raccordée au tout à l'égout ainsi que les 2/3 des voisins. Par contre, 2 voisins de la zone urbaine ne sont pas raccordés. demande à être classée en zone urbaine

Réponse de la municipalité:

Courrier de la commune en date du 23 mai 2017 l'invitant à aller à l'enquête publique

Compte tenu de la loi Alur imposant la disparition des zones NB (habitat diffus) le choix a été fait de ne pas permettre à ce secteur de s'urbaniser. La taille des parcelles (d'au moins 4 000m²) marque un habitat diffus épars.

Le raccordement par servitude au réseau des eaux usées ne suffit pas à classer cette zone en zone U. L'absence de raccordement au réseau d'eau potable et le caractère à dominante naturelle de ce secteur sont de nature à justifier un classement en zone N et doit être conservé.

Les parcelles sont situées au-delà des limites à l'urbanisation, limites représentée par le bandeau d'habitat situé au Sud de la RD7N et ne pourront pas être classées en zone U. Cette demande représente un intérêt particulier non cohérent avec la politique globale de non étalement urbain et de préservation des espaces naturels et agricoles.

8. Observation n°5 M. Jaurena

il demande à être classé en zone urbaine en continuité de l'OAP 6. La présence des voiries qui va être reprise, l'existence de tous les réseaux : tout à l'égout, eau, gaz transformateur électrique les arrêts de bus desservis par les lignes 12 et 37, éléments constructeurs de l'OAP 6.

Réponse de la municipalité:

Les parcelles de M. Jaurena sont classées en zone agricole. Elles sont situées dans un espace agricole marqué par un habitat diffus et épars ne permettant pas un classement en zone U. Cette demande représente un intérêt particulier non cohérent avec la politique globale de non étalement urbain et de préservation des espaces naturels et agricoles.

9. Observation n°22 Mme Darche Olivia

Hameau de pont royal en partie en zone U/N : Elle propose de séparer en 3 parcelles, dont une comprenant la maison existante. Chaque parcelle serait d'environ 700m².

9 .Observation n°22

Mme Darche Olivia

Hameau de pont royal en partie en zone U/N : Elle propose de séparer en 3 parcelles, dont une comprenant la maison existante. Chaque parcelle serait d'environ 700m².

Réponse de la municipalité:

Concernant le bâti : la totalité du bâti sera classé en zone UB de manière à ne pas avoir l'ER jouxtant les escaliers de la maison. La limite UB est reculée sur la limite Est de la parcelle 761. En revanche le reste du parcellaire reste en zone N. Cette demande représente un intérêt particulier non cohérent avec la politique globale de non étalement urbain et de préservation des espaces naturels et agricoles.

10. Observation n°23 M. Jauffret

Propose de créer une zone sous forme d'OAP à inscrire dans le PLU de 15000m² à 20000m² (en zone A)

Réponse de la municipalité:

Les parcelles de M. Jauffrey sont classées en zone agricole. Elles sont situées au-delà des limites à l'urbanisation, limites représentée par le bandeau d'habitat situé au Sud de la RD7N et ne pourront pas être classées en zone U.

Cette demande représente un intérêt particulier non cohérent avec la politique globale de non étalement urbain et de préservation des espaces naturels et agricoles.

11. Observation n°26 société HECTARE.

La société Hectare est titrée sur le terrain cadastré section E n°145 de 9322m². (Parcelle 145 OAP du ROURE).

La demande de retirer la parcelle du périmètre de l'OAP du ROURE et l'intégrer en zone UB.

Réponse de la municipalité:

Les parcelles sont situées au Sud de l'OAP du Roure pour lequel un programme d'ensemble a été défini avec des orientations précises en termes d'aménagement.

Pour éviter la réalisation au coup par coup, le PLU impose la réalisation sous forme d'opération d'ensemble.

La demande de la société Hectare représente un intérêt particulier non cohérent avec la politique globale veillant à maîtriser et d'optimiser les nouveaux quartiers en affichant des orientations d'aménagement et de programmation permettant de bien structurer ces futurs quartiers.

12. Observation n° 27 M et Mme Martin

Demandent de changer l'usage entrepôt en restaurant en zone A du PLU

Réponse de la municipalité:

L'ensemble du secteur bascule en zone agricole. Le bâtiment en question ne pourra pas faire l'objet d'un changement de destination en vue d'y installer un restaurant. La commune n'a pas souhaité identifier les bâtiments situés en zone agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Le territoire agricole Mallemortais est suffisamment marqué par de l'habitat diffus en zone agricole. La commune ne souhaite pas permettre cette diversification car cela engendre des dérives avec notamment la création de logements en zone agricole.

Cette demande représente un intérêt particulier non cohérent avec la politique globale de préservation des espaces naturels et agricoles.

Commentaire du commissaire enquêteur: Cette demande représente effectivement un intérêt particulier. Mais il est regrettable que ce bâtiment ne puisse pas être l'objet d'un changement de destination pour trois raisons:

- Mettre en valeur une bâtisse ancienne ayant un certain cachet.
- Ouvrir un restaurant gastronomique qui permet de continuer à développer le tourisme.
- Créer des emplois liés à cette activité.

13. Observation n° 28 M BAGGIARINI Pierre

Gde terre : S'oppose au projet de classement en 2 AU dans le PLU, souhaite un développement plus rapide.

Réponse de la municipalité:

Ce secteur est destiné à recevoir une urbanisation future après remise à niveau des équipements (absence d'eau et assainissement sur l'ensemble du secteur) et après une réflexion globale menée avec l'établissement public foncier déterminant un projet d'aménagement.

Ce projet prendra en compte notamment les enjeux écologiques présents (secteur à proximité de Natura 2000 en bordure de Durance).

Cette demande représente un intérêt particulier non cohérent avec la politique globale de structuration à long terme du secteur Grande Terre.

14. Observation n°34 Mairie

la mairie souhaite accueillir des activités commerciales et industrielles (en plus de celles artisanales)

Néant

15. Observation n°3 M. BERTOLOTTO

OAP n°5 : conteste l'emprise de 8m sur son terrain d'habitation. Il propose de réduire cette emprise en prenant sur le chemin qui est en zone Agricole et qui n'aura plus aucune utilité. De plus, le cout serait moindre pour l'achat du terrain.

Réponse de la municipalité:

Cette demande est prise en compte : décaler la voie sur la parcelle N° E226 située en zone agricole permettra de conserver le parcellaire des propriétaires situées en bordure mais de réaliser un espace tampon entre la future voie et les propriétés.

Par ailleurs dans le cadre du SDEP ce déplacement en zone agricole laissera davantage de place pour la réalisation des équipements pluviaux.

16. Observation n° 13 M. BOURGES Abel

Idem à l'observation 15 précédente

Réponse identique à l'observation 15 (ci-dessus)

17. Observation n° 29 M. BOURGUES Guy

Idem à l'observation 15 précédente

Réponse identique à l'observation 15 (ci-dessus)

18. Observation n°30 Evexus promotion Gilbert Gaillidou

Idem à l'observation 15 précédente

Réponse identique à l'observation 15 (ci-dessus)

19. Observation n°31 CFA Emile Picco

Ajuster le règlement pour permettre le dépôt d'une autorisation d'urbanisme

Réponse de la municipalité:

La demande du CFA est justifiée : la commune a permis au CFA de s'implanter par modification du POS en date du 2009, il est cohérent de pouvoir permettre son évolution au sein du zonage du PLU.

20. Observation n°6 Mme CELLARIER

Une contre-proposition a été travaillé avec le service de l'Urbanisme de Mallemort

Réponse de la municipalité:

La demande de M. et Mme CELLARER est justifiée au regard de l'action à mener par la commune et par l'EPF. L'OAP sera donc ajustée dans son périmètre.

21. Observation n°9 M.Martinelli

Concerné par l'OAP N° 8 : desservies par un chemin communal partant de l'avenue Charles De Gaulle et longeant la gendarmerie. M.Martinelli demande un rendez-vous pour éviter l'enclavement de ses parcelles dans le cadre du PLU.

Réponse de la municipalité:

L'ancien accès véhicule est destiné à un cheminement doux, l'accès principal devant se faire depuis le Sud.

En cas de non réalisation de l'opération une solution sera engagée pour satisfaire aux obligations légales.

22 .Observation n°10 Mme et M. VERNET

Sont concernés par l'OAP n°6 : propriétaires de la parcelle n°3290 et leurs enfants des parcelles 4999, 5000 et 5001.

Sont inquiets par l'OAP et un éventuel projet qui engagerait leur propriété et empiéterait sur le terrain de leurs enfants.

Souhaitent être rassurés et ne veulent pas vendre leur propriété.

Réponse de la municipalité:

Reçus en RDV le 20/06 en présence d'Eric Bruchet et Mme Guichard.

Les parcelles de M. et Mme Vernet ne seront pas sorties de l'OAP.

En revanche compte tenu des contraintes existantes en termes d'accès et de desserte, la densité sera réétudiée de manière à ne pas engendrer de difficultés supplémentaires.

La demande représente un intérêt particulier non cohérent avec la politique globale veillant à maîtriser et d'optimiser les nouveaux quartiers en affichant des orientations d'aménagement et de programmation permettant de bien structurer ces futurs quartiers.

23. Observation n°11 M. et Mme Toussaint

Souhaitent déposer un PC sans attendre le PLU (sous RNU) et ne pas être intégrés dans l'OAP , contestent l'OAP / densité / logement social / accès
Proposent de compenser avec les terrains de M. Daziano.

Réponse de la municipalité:

Réponse identique à l'observation 22 (ci-dessus)

24. Observation n° 20 M ET Mme Martin Roger, Alanic

Elle propose de modifier le périmètre de l'OAP N°6 afin de tenir compte de la volonté des propriétaires, certains voulant vendre et d'autres voulant rester sur leur terrain.
Deux versions sont proposées en annexe 2.

Réponse de la municipalité:

Réponse identique à l'observation 22 (ci-dessus)

Commentaire du commissaire enquêteur: la demande ne représente pas un intérêt particulier mais un intérêt collectif et complémentaire. Certaines personnes souhaitant vendre leur terrains et d'autres le garder, il devrait être possible de maîtriser et optimiser de nouveaux quartiers dans le respect de la réglementation.

25. Observation n°12 Mme BALDOUREAUX Brigitte

Son mari transporteur routier : conteste la contre allée sur RD23 (causerait des nuisances)
préfère traverser la zone d'inter

Réponse de la municipalité:

La contre allée a pour objectif de fluidifier la traversée de la zone d'activité qui se trouve aujourd'hui encombrée mais aussi abimée (rondpoint, trottoirs etc.) par le passage des poids lourds. La contre allée permettra d'éviter aux PL de traverser la zone d'activité.

La demande représente un intérêt particulier non cohérent avec la politique globale de structuration des déplacements au sein du bourg.

26. Observation n°15 Mme Julien

Conteste l'ER prévu pour la voie de desserte du ROURE car la route serait trop près de la maison et provoquerait de nombreuses nuisances.

Elle préférerait par exemple un plus large élargissement du chemin de Salon pour améliorer le trafic.

Réponse de la municipalité:

Cet emplacement réservé constitue l'interface entre la future zone d'activité et le futur projet d'habitat du ROURE.

Déplacer son tracé actuel ne serait plus cohérent avec la composition des zones.

Cette voie sera traitée sous forme de boulevard urbain, planté et doublé de liaisons douces accompagnée d'une noue paysagère afin de constituer une zone tampon et éviter les nuisances aux riverains.

Par ailleurs la création de cette voie a pour objectif la gestion des flux automobiles engendrés par la création de nouvelles zones d'habitat, mais également afin de mieux mettre en lien les quartiers Ouest avec les équipements actuels et projetés au Sud du village. Cette voie située à l'interface entre les zones d'habitat et la future extension de la zone d'activités enfin permettra un traitement qualitatif de la transition entre les 2 zones.

27. Observation n° 21 Mme Roussier Bernadette

Dans l'OAP Zone d'activité du chemin de Salon s'opposent pas à l'agrandissement du chemin de Salon, mais s'opposent à la création de la route au sud (bouclage de voirie) qui prendrait sur toutes les terres agricoles et toucherait les habitations existantes.

Réponse de la municipalité:

Réponse identique à l'observation 26 (ci-dessus)

28. Observation n° 32 Mme Lebert

OAP du Roure : Propose de garder l'ancien tracé du chemin de Fontenelle.

Réponse de la municipalité:

Réponse identique à l'observation 26 (ci-dessus)

Bramejean

29. Observation n°16 Mme GIUDICELLI

- 1- contestent le PPRI
- 2-contestent le classement en zone agricole
- 3-n'a pas reçu la lettre de la mairie.

Réponse de la municipalité:

Concernant le courrier : l'absence d'adresse officielle n'a pas permis la distribution du courrier à tous les habitants de Bramejean. La commune travaille en étroite collaboration avec la poste (via une convention) pour attribuer des adresses au hameau pour la fin d'année 2017.

Concernant la contestation du PPRI :

Le hameau de Bramejean était découpé en deux zones distinctes au POS. Le secteur UAr désignait le coeur de hameau et le secteur Udr ses extensions.

*Toutefois compte tenu de l'insuffisance des réseaux d'une part : absence de réseau d'assainissement public et absence de raccordement au réseau potable et de leur éloignement par rapport aux réseaux publics,
Compte tenu de l'existence d'un risque inondation important :
L'emprise de la crue de référence pour le débordement de la Durance, telle que définie par les circulaires des 24 janvier 1994, 30 avril 2002 et 21 janvier 2004, inclut le secteur de Bramejean.*

La zone inondable au droit du secteur de Bramejean a été étudiée et cartographiée dans le cadre de l'étude hydraulique «CARTOGRAPHIE DES ZONES INONDABLES ET DES ZONES DE RISQUE ENTRE CADARACHE ET MALLEMORT» réalisée par le bureau d'études SCP en 2007. Le secteur de Bramejean est classé en zone rouge et orange du PPRI tel que présenté à la consultation du public dont les hauteurs d'eau prévisibles peuvent atteindre 1 mètre et la vitesse d'eau peut atteindre 0,5 m/s,

Il est donc inconcevable d'ignorer la porter du risque inondation en permettant au Hameau d'accueillir de nouvelles constructions et ainsi augmenter l'exposition des biens et des personnes à ce risque.

Le maire veille à la sécurité de ses habitants et c'est en fermant l'urbanisation de ce secteur qu'il les protège.

Le choix d'un classement en zone agricole (aux vues de la valorisation de l'activité agricole alentours) permet de limiter l'impact du risque inondation.

La demande représente un intérêt particulier non cohérent avec d'une part la politique globale de prise en compte des risques naturels et notamment ceux liés à la sécurité et à la salubrité publique et d'autre part la volonté de planifier un développement urbain contrôlé s'inscrivant dans le respect des dispositions du SCOT en lien avec la couverture actuelle et projetée des voiries et réseaux.

Commentaire du commissaire enquêteur: Le commissaire enquêteur ne doit pas interférer avec la justice, un recours est en cours pour contester le PPRI, je ne reviendrai donc pas sur ce point.

Mais le hameau de Bramejean n'est pas un habitat diffus, avec plusieurs dizaines de maisons proches les unes des autres, il s'approche plus d'un centre urbain.

D'autre part, la demande ne représente pas un intérêt particulier mais collectif. J'ai reçu plus d'une dizaine de personnes, dont une s'est déplacée de Paris pour me rencontrer. Ces personnes sont très motivées pour continuer à vivre et habiter dans leur hameau et le développer. S'ajoute à ces visites 12 courriers. Si je considère 2 personnes par courrier et visite, nous arrivons à 40 personnes, soit 40% du hameau d'une centaine de personnes. Ces personnes se sont associées en CIQ et ont fait intervenir un avocat et un expert en urbanisme pour défendre leurs intérêts.

30. Observation n° 17 Mme et M. Palix, MM Bernon, Bany.

1-Demandent le classement en AU du hameau de Bramejean

2- déçus du peu d'intérêt de la commune à leur égard (récupéré les anciens lampadaires remplacés par des neufs en centre-ville ainsi qu'un ancien abri bus)

3- demandent le raccordement en eau potable de ce hameau pour améliorer l'aspect sanitaire et surtout diminuer le risque incendie.

Réponse de la municipalité:

Réponse identique à l'observation 29 (ci-dessus)

Concernant le réseau d'eau potable : l'adduction à l'eau potable relève de la compétence de la Métropole Aix Marseille Provence.

Toutefois l'alimentation en eau potable se fera en cohérence avec les secteurs d'urbanisation. Ce secteur n'étant pas destiné à s'ouvrir à l'urbanisation, la MAMP ne pourra pas prévoir d'emmener le réseau d'eau potable.

Par ailleurs l'éloignement par rapport au centre bourg ne peut justifier une extension des réseaux d'eau dont le coût serait important par rapport au nombre de personnes à desservir. La demande représente un intérêt particulier non cohérent avec d'une part la politique globale de prise en compte des risques naturels et notamment ceux liés à la sécurité et à la salubrité publique et d'autre part la volonté de planifier un développement urbain contrôlé s'inscrivant dans le respect des dispositions du SCOT et du PLH, et en lien avec la couverture actuelle et projetée des voiries et réseaux.

Commentaire du commissaire enquêteur: L'adduction d'eau potable relève de la compétence de la Métropole, mais elle peut être soutenue ou pas par la municipalité. Le hameau de Bramejean est un hameau resserré et compact, une centaine de personnes pourrait dans un périmètre réduit bénéficier d' un réseau d'eau potable.

M.Bernon a proposé pour limiter la dépense et avoir un débit d'eau suffisant de se raccorder sur Charleval. Ceci aurait l'avantage de ne pas augmenter la consommation d'eau de Mallemort qui est déjà en difficulté à certaines périodes.

La demande ne représente pas un intérêt particulier, mais collectif, elle permettrait d'améliorer la sécurité (risque incendie) et la salubrité publique. D'autre part, une personne a déjà signalé un problème avec son forage.

31. Observation n° 19 M.Darmon Jack

Demande le classement de son terrain en zone urbanisable.

Réponse identique à l'observation 29 (ci-dessus)

32. Observation n°24 M.ROUBI Bramejean

1-Souhaite maintenir le classement en zone urbaine de Bramejean et profiter des mêmes services que le village (accès et transport au terrain de sport pour les enfants par exemple).

2- Signale une erreur au niveau du PLU : il n'y a pas de centre de secours à Mallemort, il y a juste un dépôt, le centre de secours de Mallemort a été jumelé à celui de Sénas il y a environ 5 ans.

3- Le raccordement d'eau potable a été refusé, insiste pour obtenir ce raccordement et ainsi pouvoir disposer de bornes incendie dans le hameau

- 4- la municipalité doit effectuer des analyses d'eau et afficher les résultats près de l'abri de bus. Il n'y a plus d'affichage depuis plus de 18 mois
- 5- Le débit internet est insuffisant et la 3G ne passe pas
- 6- Le réseau pluvial n'encaisse pas toujours les forts débits d'eau et certains logements sont inondés au rez de chaussée.

Réponse de la municipalité:

1- Réponse identique à l'observation 29 (ci-dessus)

2- L'erreur signalée sera reprise dans le diagnostic

3- Le maire doit, en tant qu'autorité de police générale, s'assurer de l'existence et de la suffisance des moyens de lutte contre l'incendie. Cette obligation recouvre en particulier celle de veiller à la disponibilité de points d'eau tels que réservoirs et bornes à incendie. Une réflexion va donc être portée sur ce sujet.

4- Concernant l'affichage, conformément à l'article D. 1321-104 du Code de la santé publique, seul l'affichage en mairie est obligatoire, il n'y a aucune obligation à afficher les résultats d'analyses dans les différents panneaux d'information de la commune, et encore moins à Bramejean qui n'est pas desservi par le réseau public d'eau potable.

5- Les élus travaillent actuellement sur phasage du numérique mais notre territoire n'apparaît pas comme prioritaire.

La commune a conscience de cette difficulté.

6- Le SDEP n'identifie pas le secteur de Bramejean comme un secteur soumis à un risque important d'inondation par ruissellement des eaux de pluies. Toutefois des prescriptions ont été prévues dans le cadre du zonage d'assainissement intégré au PLU avec des normes en matière d'imperméabilisation.

33. Courrier n° 2 Mme Imbert

N'acceptent pas le classement en zone agricole

Réponse de la municipalité:

La demande représente un intérêt particulier non cohérent avec d'une part la politique globale de prise en compte des risques naturels et notamment ceux liés à la sécurité et à la salubrité publique et d'autre part la volonté de planifier un développement urbain contrôlé s'inscrivant dans le respect des dispositions du SCOT et du PLH, et en lien avec la couverture actuelle et projetée des voiries et réseaux.

34 Courrier n°3 Mme Darteil Maud

Signale que son forage est à sec.

Réponse de la municipalité:

Le secteur de Bramejean n'étant pas desservi par l'eau potable seuls les dispositifs individuels de type forage permettent l'alimentation en eau potable.

35. Courrier n°4 Mme Cabales
Demandent l'eau potable

Réponse de la municipalité:

Concernant le réseau d'eau potable : l'adduction à l'eau potable relève de la compétence de la Métropole Aix Marseille Provence.

Toutefois l'alimentation en eau potable se fera en cohérence avec les secteurs d'urbanisation. Ce secteur n'étant pas destiné à s'ouvrir à l'urbanisation, la MAMP ne pourra pas prévoir d'emmener le réseau d'eau potable.

Par ailleurs l'éloignement par rapport au centre bourg ne peut justifier une extension des réseaux d'eau dont le coût serait important par rapport au nombre de personnes à desservir. La demande représente un intérêt particulier non cohérent avec d'une part la politique globale de prise en compte des risques naturels et notamment ceux liés à la sécurité et à la salubrité publique et d'autre part la volonté de planifier un développement urbain contrôlé s'inscrivant dans le respect des dispositions du SCOT et du PLH, et en lien avec la couverture actuelle et projetée des voiries et réseaux.

36. Courrier n°5 M.Bronzani Maurice

Atteste sur l'honneur qu'il n'a reçu aucun courrier ou document provenant de la commune de Mallemort ayant un lien avec l'élaboration du Plan local d'Urbanisme.

Réponse de la municipalité:

Concernant le courrier : l'absence d'adresse officielle n'a pas permis la distribution du courrier à tous les habitants de Bramejean. La commune travaille en étroite collaboration avec la poste (via une convention) pour attribuer des adresses au hameau pour la fin d'année 2017.

37. Courrier n° 6 M.Robert Coste

Demande le maintien en zone urbaine

Réponse de la municipalité:

La demande représente un intérêt particulier non cohérent avec d'une part la politique globale de prise en compte des risques naturels et notamment ceux liés à la sécurité et à la salubrité publique et d'autre part la volonté de planifier un développement urbain contrôlé s'inscrivant dans le respect des dispositions du SCOT et du PLH, et en lien avec la couverture actuelle et projetée des voiries et réseaux.

38. Courrier n° 7

M.Verrand

N'accepte pas le classement de ses terrains en zone agricole.

Atteste sur l'honneur qu'il n'a reçu aucun courrier

Réponse de la municipalité:

Concernant le courrier : l'absence d'adresse officielle n'a pas permis la distribution du courrier à tous les habitants de Bramejean. La commune travaille en étroite collaboration avec la poste (via une convention) pour attribuer des adresses au hameau pour la fin d'année 2017.

La demande représente un intérêt particulier non cohérent avec d'une part la politique globale de prise en compte des risques naturels et notamment ceux liés à la sécurité et à la salubrité publique et d'autre part la volonté de planifier un développement urbain contrôlé s'inscrivant dans le respect des dispositions du SCOT et du PLH, et en lien avec la couverture actuelle et projetée des voiries et réseaux.

39. Courrier n°8 Mme Nicole BUCCIOL

Conteste le classement en zone agricole de Bramejean

Réponse de la municipalité:

La demande représente un intérêt particulier non cohérent avec d'une part la politique globale de prise en compte des risques naturels et notamment ceux liés à la sécurité et à la salubrité publique et d'autre part la volonté de planifier un développement urbain contrôlé s'inscrivant dans le respect des dispositions du SCOT et du PLH, et en lien avec la couverture actuelle et projetée des voiries et réseaux.

40. Courrier n°9 Régis MARCERON

N'accepte pas le classement de ses terrains en zone agricole.

Atteste sur l'honneur qu'il n'a reçu aucun courrier

Réponse de la municipalité:

La demande représente un intérêt particulier non cohérent avec d'une part la politique globale de prise en compte des risques naturels et notamment ceux liés à la sécurité et à la salubrité publique et d'autre part la volonté de planifier un développement urbain contrôlé s'inscrivant dans le respect des dispositions du SCOT et du PLH, et en lien avec la couverture actuelle et projetée des voiries et réseaux.

Concernant le courrier : l'absence d'adresse officielle n'a pas permis la distribution du courrier à tous les habitants de Bramejean. La commune travaille en étroite collaboration avec la poste (via une convention) pour attribuer des adresses au hameau pour la fin d'année 2017.

41 Courrier n°10 BAUDENS-PONSI

Conteste le classement en zone agricole de Bramejean.

Réponse de la municipalité:

La demande représente un intérêt particulier non cohérent avec d'une part la politique globale de prise en compte des risques naturels et notamment ceux liés à la sécurité et à la salubrité publique et d'autre part la volonté de planifier un développement urbain contrôlé

s'inscrivant dans le respect des dispositions du SCOT et du PLH, et en lien avec la couverture actuelle et projetée des voiries et réseaux.

42. Courrier n° 11 Eloïse MOUCHET

N'accepte pas le classement de ses terrains en zone agricole.

Atteste sur l'honneur qu'il n'a reçu aucun courrier

Réponse de la municipalité:

La demande représente un intérêt particulier non cohérent avec d'une part la politique globale de prise en compte des risques naturels et notamment ceux liés à la sécurité et à la salubrité publique et d'autre part la volonté de planifier un développement urbain contrôlé s'inscrivant dans le respect des dispositions du SCOT et du PLH, et en lien avec la couverture actuelle et projetée des voiries et réseaux.

Concernant le courrier : l'absence d'adresse officielle n'a pas permis la distribution du courrier à tous les habitants de Bramejean. La commune travaille en étroite collaboration avec la poste (via une convention) pour attribuer des adresses au hameau pour la fin d'année 2017.

43. Courrier n° 12 Frédéric ALVAREZ

N'accepte pas le classement de ses terrains en zone agricole.

Réponse de la municipalité:

La demande représente un intérêt particulier non cohérent avec d'une part la politique globale de prise en compte des risques naturels et notamment ceux liés à la sécurité et à la salubrité publique et d'autre part la volonté de planifier un développement urbain contrôlé s'inscrivant dans le respect des dispositions du SCOT et du PLH, et en lien avec la couverture actuelle et projetée des voiries et réseaux.

ZAC

44 .Observation n°33 Catherine Grégori, directrice de l'AFUL

Relèvent des écarts entre le règlement /zonage de la ZAC du Moulin de Vernègues et le projet de PLU.

Ils proposent des modifications afin de rendre compatible les activités de la ZAC de Pont Royal avec le futur PLU.

Toutes ces propositions de modifications des trois documents remis devront faire l'objet d'une réponse par la mairie de Mallemort.

Réponse de la municipalité:

Voir réponse dans le tableau spécifique sur la ZAC

45. Observation M. Deschamps

Remarques similaires à celles de l'AFUL.

Voir réponse dans le tableau spécifique sur la ZAC

50. Commissaire enquêteur

Je suis surpris de ne trouver aucune aire de stationnement pour les gens du voyage.
Comment ce sujet sera-t-il traité ?

Réponse de la municipalité:

En décembre 2016 il a été entendu entre les communes de Sénas, Charleval, Lamanon et Eyguières que l'aire d'accueil des gens du voyage mutualisé serait implanté sur le territoire de la commune de Sénas. Toutefois la Métropole récupère cette compétence à compter du 01 janvier 2018. Dans cette perspective et afin d'assurer une gestion intercommunale cohérente vis-à-vis de la Métropole, le dossier est mis en suspens jusqu'au transfert de la compétence. Ce dossier sera donc mené par la Métropole.

3.3. Synthèse générale:

Ce projet de PLU répond aux lois les plus récentes (loi ALUR) concernant le développement de l'urbanisme en liaison avec le respect des zones agricoles et naturelles. Il répond également au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) d'Agglopoles Provence avec deux axes d'intervention:

1. l'exigence de structuration

- Conditionner la croissance démographique au développement de l'emploi.
- Doter le territoire d'un pôle de services forts et complémentaires
- Freiner durablement l'étalement urbain en déterminant les limites de

l'urbanisation.

2. La nécessité d'un développement sur le long terme

- un espace agricole produisant des produits alimentaires de qualité
- une offre touristique dynamisée
- un développement de l'économie de proximité (filières courtes)

Il intègre le déficit de logements sociaux . Dès 2016, le PLU doit garantir la réalisation de 50% de logements sociaux pour les opérations de plus de 2500m² d'emprise foncière.

A ce titre, il a reçu un avis favorable de la part de la Préfecture.

Pour construire ce PLU, la municipalité a développé une large communication avec la population. : annonces périodiques dans les bulletins municipaux, réunions publiques et concertation avec registre ouvert en Mairie.

De plus, un courrier individuel a été envoyé à chaque propriétaire concerné par un changement de zonage ou une OAP en les invitant aux réunions publiques correspondantes. Malgré l'ensemble de ces informations, j'ai reçu quelques personnes découvrant juste avant l'enquête ce projet de PLU.

Globalement, les observations des PPA ont reçu des réponses positives.

Concernant l'enquête proprement dite, j'ai reçu au cours des cinq permanences organisées (dont une le samedi matin) une centaine de personnes.

Le registre de projet du Plan Local d'Urbanisme comprend 33 observations, 32 dossiers en annexe (environ 500 pages) et 11 courriers provenant de Bramejean adressés au commissaire enquêteur.

Le dépouillement des observations et dossiers a conduit à répondre à environ 170 demandes et questions, dont une centaine pour l'association "La Parole aux citoyens".

Les observations concernant la ZAC du Moulin de Vernègues avaient pour objet essentiel une adaptation du PLU pour ce secteur particulier comprenant des résidences secondaires et des centres de loisir dont un golf. Elles ont reçues pour la plupart un accueil favorable.

Les cent observations de l'association "La Parole aux Citoyens" sont de nature diversifiée. Elles vont de la simple erreur matérielle à corriger aux écarts d'analyses et écarts d'interprétation de la législation en passant par des demandes particulières concernant les zonages et OAP. La municipalité s'est efforcée à répondre au mieux à l'ensemble. Environ 1/3 des observations était sans enjeu particulier, 1/4 a reçu une réponse favorable et le reste une réponse négative.

Les autres observations et demandes du public concernaient essentiellement des changements de zonage ou des modifications d'OAP. Ces demandes étaient pour la plupart déjà connues de la municipalité qui a maintenu globalement sa réponse initiale négative.

Seules deux observations ont été l'objet d'un avis favorable:

les n°15, 16, 17 et 18 concernant l'OAP n°5 où les différents propriétaires contestent l'emprise de 8 m sur leur terrain bâti alors qu'il existe la possibilité de réaliser cette emprise sur une terre agricole adjacente.

Et deux demandes du CFA Emile Pico concernant le règlement et l'OAP.

Globalement, tous les courriers envoyés aux propriétaires concernés par des changements de zonage ou par une OAP ont permis à chacun de se positionner par rapport à leur situation et de réagir. Ceci explique vraisemblablement le nombre de visites important pour tenter un dernier recours auprès du commissaire enquêteur.

Toutefois, malgré le constat d'absence de courrier (pour un problème d'adressage postal) les habitants de Bramejean sont venus nombreux exprimer leur mécontentement. Ils

contestent le zonage du hameau de Bramejean en zone agricole et demandent le raccordement en eau potable. Pour ces demandes, ils ont fait appel à un avocat et un expert en urbanisme qui ont remis chacun des rapports circonstanciés..

4. Projet de zonage d'assainissement

Concernant l'assainissement pluvial, la municipalité de Mallemort a confié à Cereg Ingénierie l'élaboration du zonage pluvial. Il s'agit d'un outil réglementaire du code de l'urbanisme. Il permet de fixer des prescriptions cohérentes afin d'assurer la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements.

D'autre part, l'état des lieux du système de drainage des eaux pluviales à l'échelle de la commune a été réalisé lors de l'élaboration du schéma directeur d'assainissement pluvial. A cette occasion, la liste des emplacements réservés dédiés à la gestion des eaux pluviales a été élaborée.

Cette notice de zonage a permis de proposer un règlement adapté à trois zones de la commune: le centre urbain, une zone amont et une zone semi rurale.

Concernant l'assainissement des eaux usées, la Métropole Aix-Marseille-Provence a établi une note faisant l'inventaire de l'assainissement collectif (1830 abonnés en 2015) et non collectif (587 parcelles). Un plan du réseau d'assainissement illisible a été joint au dossier.

Le registre d'enquête comporte deux observations:

1. association "La Parole aux Citoyens"

Constate l'absence de la station d'épuration de Bramejean et les réseaux correspondants.

Constate l'absence de la station d'épuration du camping du Vergon.

Sept documents sont annexés à l'observation dont la description des trois stations d'épuration de Mallemort ("le coup perdu"), de Bramejean et du camping.

2. Mme Denise Palix

Comme pour l'observation ci dessus, Mme Palix constate l'absence de la station d'épuration et du réseau d'assainissement du hameau de Bramejean.

Cite pour la division parcellaire de son terrain le 20 aout 2013 la mention "raccordement au réseau d'assainissement public obligatoire".

Réponse de la municipalité:

Le document d'assainissement sera mis à jour de ces erreurs matérielles.

Le plan d'assainissement eaux usées est complet et répond à ses obligations légales : doit y figurer les réseaux publics existants.

A ce jour la STEP desservant le Golf et le hameau de Bramejean ne constitue pas un réseau public. Il n'a pas vocation à apparaître sur le zonage.

D'autre part, la municipalité, suite à ma demande m'a fait parvenir un certain nombre de documents dont le contrôle inopiné en annexe du rapport final "13. Contrôle inopiné STEP de Bramejean" pages 62 à 68.

Ce contrôle a été effectué les 18 et 19/04/2016. Les conclusions sont ci après:

Il en ressort les éléments suivants :

- Les performances de la station d'épuration n'ont pu être calculées du fait du non fonctionnement du préleveur en entrée de station.
- Le système d'autosurveillance en place n'est pas conforme aux articles suivants de l'arrêté du 21 juillet 2015 :
 - 17 III, absence de surveillance des rejets du déversoir de tête de station et du by pass par un enregistrement en continu des débits.
 - 20 I, Absence de manuel d'autosurveillance.
 - 17 III, Asservissement des préleveurs au temps et non au débit.
 - 11, Absence de procédures de fonctionnement de la station d'épuration concernant notamment le poids de boue dans le bassin d'aération et de calendrier prévisionnel d'entretien préventif.
 - 15, Absence de bordereaux d'enlèvement des boues. Ainsi que des bordereaux d'enlèvement des dégrillats, sables et graisses.
 - Echelle limnimétrique du canal venturi de sortie décollée du mur, illisible et inaccessible.

Par ailleurs, la conformité de la station de Mallemort était déclarée correcte en 2015 et le rapport de 2016 n'était pas réalisé à la date de rédaction de ce document. La station du camping du Vergon ne semble pas suivie, aucun document a été fourni.

5. Projet de périmètre délimité

Le projet mis à l'enquête a pour objectif d'élaborer une protection recentrée, plus pertinente au regard des enjeux patrimoniaux liés à l'Oratoire, constitués essentiellement des relations visuelles de celui-ci avec son environnement urbain. La qualité de l'espace urbain situé autour de l'Oratoire et notamment au Sud, constitué de zones pavillonnaires assez banales n'imposent pas leur maintien dans un périmètre protégé.

Le périmètre de protection du Donjon sera légèrement modifié afin de trouver une cohérence avec celui de l'oratoire. En effet, le périmètre du Donjon couvre le village et les abords proches de celui-ci (pied mont de la colline, rives de la Durance) avec de nombreuses vues lointaines; cependant, du côté sud, pour éviter un chevauchement avec le nouveau PPM de l'Oratoire il convient de resserrer à la partie centrale du village son rayon de protection.

Ce projet a été l'objet d'aucune remarque ni observation de la part du public.

Ce projet est en phase avec le souhait de simplification des démarches administratives.

Achèvement de ma mission de commissaire enquêteur

Mes conclusions motivées sont rédigées dans un document séparé pour chaque enquête.

L'ensemble des documents de cette enquête, registres et dossiers joints sont remis à la Mairie.

Et le rapport avec ses annexes et les conclusions motivées transmises à la mairie et au président du Tribunal Administratif de Marseille.

Fait à Salon de Provence, le 17 juillet 2017

Michel Depoux

Annexe: Glossaire

CDPENAF: Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

OAP: Orientation d'Aménagement et de Programmation

PLH: Programme Local de l'Habitat

PLU: Plan Local d'Urbanisme

SCoT: Schéma de Cohérence Territoriale.

STECAL: Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité

MRAe: Mission Régionale d'Autorité Environnementale.

PPA: Personnes Publiques Associées

ZAC: Zone d'Aménagement Concerté