

PLU de Mallemort

Remarques sur le projet de modification n°1

Le tableau ci-après recense l'ensemble des remarques, questions et propositions formulées par l'association La Parole aux Citoyens dans le cadre de l'enquête publique sur la modification n°1 du PLU de Mallemort.

Remarques sur les modifications de la ZAC				
N°	Remarques	Propositions/recommandations	Réponse de la commune	Avis commissaire
1	<p>Bilan ZAC La loi ALUR impose de faire un bilan du potentiel résiduel des ZAC (SHON consommées/restantes). Suite à remarque lors de l'enquête publique PLU ce bilan devait être intégré au dossier de présentation (voir réponse de la commune à la remarque n° 30 de La Parole aux Citoyens). Ceci n'a pas été fait.</p>	<p>Bilan (SHON et résidences principales) à intégrer dans la notice explicative de modification PLU</p>		
2	<p>ZAC et logements sociaux Depuis 2007 (extension de la loi SRU) le développement des résidences principales dans la ZAC impose de construire des logements sociaux dans la commune (environ 125 logements sociaux à construire à ce jour ?). Ceux-ci ne sont pas construits dans la ZAC mais dans le village. Ce choix est injuste vis-à-vis de la population du village et extrêmement coûteux pour la commune (pénalités + achats terrains)</p>	<p>Ne pas créer ou étendre de nouvelles zones pavillonnaires dans la ZAC.</p> <p>Arrêter la construction de tout logement (rappel : le dossier de présentation PLU ne planifie aucun logement supplémentaire dans la ZAC), le développement de résidences principales dans la ZAC est préjudiciable à la commune.</p> <p>Faire participer l'aménageur au développement des logements sociaux dans la commune.</p>		

N°	Remarques	Propositions/recommandations	Réponse de la commune	Avis commissaire
3	<p>ZAC Modification n° 3 : La zone d'activités Uez n'a jamais été inscrite au PAZ. Les aménagements et constructions correspondantes ne respectent pas le PAZ. Le transfert de zones artificialisées (parkings) en zone naturelle n'a pas lieu d'être. Il s'agit d'une demande particulière de l'aménageur afin de justifier un supplément de surface constructible sur des espaces naturels. L'extension de la zone constructible Uez sur une zone véritablement naturelle (golf ou loisir) n'est ni compatible du libellé de l'arrêté de modification, ni compatible d'une procédure de modification du PLU</p>	<p>Evolution incompatible d'une procédure modification du PLU</p> <p>Prévoir une révision du PLU</p>		
4	<p>ZAC Modification n° 4 : il s'agit de créer une zone d'activités Uez de 8736 m² sur une zone naturelle Nl. Dans le PAZ cette zone n'a jamais été une zone d'activités. Il s'agissait d'une zone naturelle ZG pouvant accueillir des équipements de loisir ou culturels. Ce changement de zonage est une demande particulière de l'aménageur. Celle-ci n'est ni compatible du libellé de l'arrêté de modification, ni compatible d'une procédure de modification du PLU</p>	<p>Soit, prévoir une procédure de révision du PLU pour créer une zone nouvelle d'activités Uez (évolution PAZ)</p> <p>Soit, créer une zone Uez4 et modifier le règlement du PLU pour introduire cette nouvelle zone en limitant strictement l'utilisation du sol à celles initialement prévues au PAZ (rectification PLU pour mise en conformité avec le PAZ)</p>		
5	<p>ZAC Modification n° 5 : Il s'agit d'étendre une zone pavillonnaire Ucz (+5934 m²) au détriment d'une zone naturelle Ng réservée au golf. Cette demande particulière de l'aménageur n'est ni compatible du libellé de l'arrêté de modification, ni compatible d'une procédure de modification du PLU, ni compatible des prescriptions SCOT relatives à l'ouverture de zones de plus de 2500m²</p>	<p>Evolution incompatible d'une procédure modification du PLU</p> <p>Ne pas étendre les zones pavillonnaires</p>		

N°	Remarques	Propositions/recommandations	Réponse de la commune	Avis commissaire
6	<p>ZAC modification n°7 Le schéma ne correspond pas à la description de la modification. S'agissant a priori de l'extension d'une zone pavillonnaire Ucz sur une zone naturelle Ng cette modification n'est ni compatible du libellé de l'arrêté de modification, ni compatible d'une procédure de modification du PLU</p>	<p>Evolution incompatible d'une procédure modification du PLU</p> <p>Ne pas étendre les zones pavillonnaires</p>		
7	<p>ZAC modification n°8 Contrairement à ce qui est affirmé dans le texte, l'analyse du PAZ montre que les parcelles 3927, 3930 et 3912 étaient intégralement en zone ZP3 (zone réservée à la commune pour des équipements publics) et que les parcelles 3911 3928 et 3932 étaient intégralement en zone ZD4 (zone d'activités) L'extension de la zone d'habitat pavillonnaire sur les parcelles 3911 et 3928 ne correspond pas à la correction d'une erreur de retranscription du PAZ mais à une demande particulière de l'aménageur d'étendre la zone Ucz constructible en pavillonnaire. Cette demande n'est pas compatible du libellé de l'arrêté de mise en modification</p>	<p>Evolution incompatible de l'arrêté de modification</p> <p>Ne pas étendre les zones pavillonnaires</p>		

N°	Remarques	Propositions/recommandations	Réponse de la commune	Avis commissaire
8	<p>ZAC modification n°9 Contrairement à ce qui est affirmé dans le texte, l'analyse du PAZ montre que les parcelles 3927, 3930 et 3912 étaient intégralement en zone ZP3 (zone réservée à la commune pour des équipements publics) et que les parcelles 3911 3928 et 3932 étaient intégralement en zone ZD4 (zone d'activités) L'extension de la zone Uez sur les parcelles 3912 et 3930 (partiellement) ne correspond pas à la correction d'une erreur de retranscription du PAZ mais à une demande particulière de l'aménageur d'étendre la zone d'activités Uez1. Cette demande n'est pas compatible du libellé de l'arrêté de mise en modification.</p>	<p>Evolution incompatible de l'arrêté de modification</p> <p>A intégrer dans une procédure de modification ultérieure</p>		
9	<p>ZAC Modification n°1 : non conforme à l'arrêté de modification. Il ne s'agit pas d'une mise en conformité avec le PAZ mais d'une mise en conformité avec l'existant qui ne respectait pas exactement le PAZ</p>	<p>Prescrire une modification du PLU autorisant des échanges entre zones N, NI et Ng pour mise en conformité avec l'existant</p>		
10	<p>ZAC Modification n° 2: non conforme à l'arrêté de modification. Il ne s'agit pas d'une mise en conformité avec le PAZ mais d'une mise en conformité avec l'existant qui ne respectait pas exactement le PAZ</p>	<p>Prescrire une modification du PLU autorisant des échanges entre zones N, NI et Ng pour mise en conformité avec l'existant</p>		
11	<p>Zone Uez2 : selon la DDTM les constructions en zone Uez2 ne sont pas opportunes (enclave isolée, risque de feu). Voir avis du Préfet sur le PLU. Le reclassement de cette zone en zone N par une procédure à venir a été demandé par l'Etat.</p>	<p>Lancer une procédure de modification ou révision sur ce point et ne pas accorder de permis de construire dans cette zone en attendant la clôture de la ZAC et la finalisation de cette modification (sursis à statuer)</p>		

Remarques sur les OAP

N°	Remarques	Propositions/recommandations	Réponse de la commune	Avis commissaire
12	<p>OAP n°2 : la surface utilisable du terrain est de 5660 m² ce qui conduit à une densité réelle de 86 logements/ha. Cette densité est très supérieure à ce qui s'est fait dernièrement dans la commune et dans des communes équivalentes (53 logements/ha au Hameau de Lydie). Elle est également supérieure à celle des HLM Luberon (67 logements/ha avec les garages, 79 logements/ha sans les garages). Une telle densité est manifestement excessive pour un bourg rural comme Mallemort, elle n'est pas cohérente avec la typologie générale du village.</p>	<p>Préserver la typologie urbaine du village en limitant la densité maximale des OAP à 60 logements/ha</p>		
13	<p>OAP n°2 : Quelles communes comparables à Mallemort (moins de 6000 habitants en 2015) ont inscrit des densités supérieures à 80 logements/ha dans leur PLU ?</p>			
14	<p>OAP n°2 : La notice explicative fait référence à une étude EPF-PACA pour justifier le doublement du nombre de logements prévus dans l'OAP2. Toutefois l'analyse de ce document (voir annexe) montre que le scénario envisagé par EPF-PACA n'est pas conforme au règlement du PLU pour ce qui concerne la hauteur des bâtiments (limitée à 7 m) : il nécessite des bâtiments collectifs en R+2. De plus ce scénario ne respecte pas les règles d'aménagement de l'OAP (absence de zone pour des maisons individuelles)</p>	<p>Rappeler la nécessité de respecter le règlement dans toutes les OAP (pas de construction en R+2 dans les zones Ub et Uc)</p> <p>Ne pas dépasser une densité de 60 logements/ha dans les OAP.</p>		

N°	Remarques	Propositions/recommandations	Réponse de la commune	Avis commissaire
15	OAP n°2 : Pourquoi le document EPF-PACA ne traite-t-il que de la densification de l'OAP2 alors que le sujet intéresse a priori toutes les OAP			
16	OAP n°2 : Lors de l'élaboration du PLU promesse a été faite en réunion publique de conserver la typologie urbaine du village en n'autorisant que des constructions en R+1 dans les zones Ub et Uc (exemple hameau de Lydie). Moins de 2 mois après l'adoption du PLU, une modification est lancée pour remettre en cause cette promesse...	Respecter les engagements pris en réunion publique auprès de la population		
17	OAP n°2 et création de logements sociaux : Pourquoi doubler la densité de l'OAP n° 2 alors que l'on pourrait créer plus de logements en augmentant raisonnablement la densité de l'OAP n° 2 et celle de l'OAP n°9 (voire d'autres OAP) ?	Traiter toutes les OAP du quartier Roqueplan/Alpines de façon identique, avec des densités maximales de 60 logements/ha		
18	OAP n°2 : Selon les riverains, le secteur serait inondable en cas de forte pluie. Par ailleurs des garages souterrains imposeraient de creuser dans la nappe phréatique	Interdire explicitement tout aménagement de parking souterrain dans les zones inondables		
19	Document d'OAP : De nombreuses erreurs matérielles rendent le document peu cohérent et interprétable. Voir le document : « Remarques sur le projet de modification n°1 du PLU »	Corriger les erreurs (voir document de remarques) Pour le futur élargir et consolider le processus de relecture.		

Remarques sur le règlement

N°	Remarques	Propositions/recommandations	Réponse de la commune	Avis commissaire
20	<p>Règlement zone Ue : Préciser les limitations concernant les logements de fonction est une bonne chose. La rédaction proposée reste cependant ambiguë, on ne sait pas si un ou plusieurs logements de fonction peuvent être construits et si les 50m² de surface de plancher correspondent à la surface totale des logements construits ou à la surface d'un seul de ces logements.</p>	<p>La rédaction suivante est proposée pour les zones Ue et Uez <i>Sont autorisés : les logements de fonction à condition d'être réellement nécessaires à la gestion sur site de l'activité et sous réserve qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment d'activité. La surface totale des locaux d'habitation est limitée à 50m² de surface de plancher (...) ».</i></p>		

Remarques sur le processus d'élaboration

N°	Remarques	Propositions/recommandations	Réponse de la commune	Avis commissaire
21	<p>Procédure de modification : Pourquoi ne pas avoir attendu la fin de la période de recours gracieux pour mettre le PLU en modification ? Quelles raisons justifient cette précipitation ?</p>			
22	<p>Procédure de modification : Pourquoi les recours gracieux reçus avant le 4 décembre 2017 n'ont-ils pas été pris en compte dans le projet d'évolution du PLU (exemple STECAL camping Fontenelle) ?</p>			

N°	Remarques	Propositions/recommandations	Réponse de la commune	Avis commissaire
23	<p>Procédure de modification : Pourquoi l'association La Parole aux Citoyens n'a-t-elle pas été consultée à sa demande conformément à l'article L132-12 du code de l'urbanisme ?</p>	<p>Respecter les prescriptions de l'article L132-12 et consulter les associations agréées qui le demandent. L'association La Parole aux Citoyens renouvelle sa demande d'être consultée au titre de l'article L132-12 et propose de participer à une relecture du dossier final avant approbation</p>		
24	<p>Procédure de modification : L'élaboration du PLU modifié n'a donné lieu à aucune concertation publique. Celle-ci n'est pas obligatoire dans le cadre d'une procédure de modification, toutefois une concertation préalable aurait à l'évidence permis un dossier mieux consolidé.</p>	<p>Pour les prochaines évolutions du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Faire une réunion publique - Réunir la commission extramunicipale pour relecture du projet et avis - Consulter les associations agréées qui le demandent 		
25	<p>Publicité d'enquête : La publicité d'enquête a été minimale. La seule affiche d'enquête publique visible dans la commune s'est envolée par jour de Mistral</p>	<p>Mettre à l'entrée de la mairie un vrai panneau d'affichage, protégé par une vitrine et capable de recevoir des affiches au format A2 (et toutes les informations qui méritent un affichage extérieur visible par tous et à tout moment). Voir Alleins Sénas ou Lambesc Au niveau de la Métropole : prescrire un affichage près des lieux particulièrement concernés par les modifications (ZAC, OAP,...)</p>		
26	<p>Publicité d'enquête : Pourquoi le panneau d'affichage lumineux de la rue Fernand Pauriol n'a-t-il pas été utilisé pour informer le public de l'enquête publique comme lors de l'enquête PLU ? Pourquoi la newsletter communale sur internet n'a-t-elle pas été utilisée ?</p>	<p>Au-delà des moyens règlementaires minimaux, mettre en œuvre les moyens de communication réellement modernes et efficaces existant aujourd'hui dans la commune (newsletter, panneau électronique, ...)</p>		
27	<p>Elaboration modification : La qualité des documents fournis par le bureau d'études G2C est extrêmement médiocre. Combien a coûté cette prestation ?</p>	<p>Corriger coquilles et fautes d'orthographe (voir corrections proposées sur le dossier papier du commissaire enquêteur) Faire un audit des prestations G2C sur la modification n°1 mais aussi sur l'ensemble de la prestation PLU</p>		

N°	Remarques	Propositions/recommandations	Réponse de la commune	Avis commissaire
28	Elaboration PLU : Combien a coûté au total l'ensemble des prestations de G2C et autres bureaux d'études pour le PLU et sa modification ?	Comparer au coût du PLU des communes de Sénas et La Roque		
29	Enquête publique : Les modalités de dématérialisation de l'enquête publique n'étaient pas indiquées sur l'avis d'enquête.	Ce point a été corrigé avant le début de l'enquête		
30	Publicité d'enquête : L'avis d'enquête figurant sur la page d'accueil du site internet de la commune n'est pas l'avis corrigé (voir-ci-dessus). Il n'indique pas les éléments relatifs à la dématérialisation de l'enquête publique et ne permet pas au public d'accéder facilement au dossier en ligne et au moyen de transmettre des remarques par internet. Cette remarque a été faite avant le début de l'enquête mais aucune correction n'a été apportée	Pendant la procédure, prendre en compte toutes les remarques sur les erreurs manifestes relatives à la publicité d'enquête.		
31	Enquête publique L'avis du Préfet des Bouches-du-Rhône ne figure pas au dossier	Quelques-uns des mails de remarques de la DDTM ont été ajoutés en cours d'enquête. Mais aucun avis formel n'est joint au dossier. N'y a-t-il vraiment aucun avis ?		