

ANNEXE - 2**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/ Métropole	Avis commissaire
1	<p>Bilan ZAC</p> <p>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 le document de modification PLU</p>	<p>S'agit - il d'une mise à jour de bilan ? Le bilan a déjà été effectué dans le cadre de l'élaboration du PLU en vigueur.</p> <p>Par ailleurs, l'analyse des capacités de densification prévue dans le cadre de la loi ALUR doit être réalisée dans le cadre de l'élaboration ou de la révision d'un PLU et intégré au sein du rapport de présentation. Il n'est cependant pas obligatoire de réaliser un bilan actualisé dans le cadre de cette procédure de modification.</p>	<p>Nous sommes bien dans le cadre d'une modification !</p>

2	<p>ZAC et logements sociaux Depuis 2007 (extension 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. 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 Faire participer l'aménageur au développement des logements sociaux dans la commune.</p>	<p>La sectorisation de création de logements sociaux n'est pas l'objet de la présente modification. Toutefois, la densité des secteurs Avenue des Alpines et Craponne/Roque Plan a été augmenté d'où l'augmentation de logements sociaux sur ces deux périmètres. Commune : remarque qui n'est pas en lien avec l'objet de l'enquête publique. Aucune réponse de la commune ne sera faite.</p>	<p>Nous sommes bien dans le cadre d'une modification. L'objet de la question n'est pas compris dans le cadre de cette modification.</p>
---	---	---	---	--

N°	Remarques	Propositions/recommandations	Réponse de la commune / Métropole	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 de modification du PLU Prévoir une révision du PLU</p>	<p>Commune : Il s'agit de prendre en compte des erreurs matérielles sur le zonage Modification vue avec les services de l'Etat.</p>	<p>Au total la zone UEz a été réduite de près de 2500 m².</p>
4	<p>ZAC Modification n° 4 : il s'agit de créer une zone d'activités UEz de 8736 m² sur une zone naturelle NI.</p>	<p>Soit, prévoir une procédure de révision du PLU pour créer une zone nouvelle d'activités Uez (évolution PAZ)</p>	<p>Dans l'attente de la réponse de la commune Commune : Il s'agit de prendre en compte une erreur matérielle sur le zonage.</p>	<p>J'ai vu l'avenant, il s'agit bien d'une erreur matérielle.</p>

	<p>Dans le PAZ, cette zone n'a jamais été une zone d'activités. Il s'agirait d'une zone naturelle ZG pouvant accueillir des équipements de loisir ou culturels.</p> <p>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, 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>	<p>L'avenant 3 en 1998 au Cahier des Charges de Cession des Terrains (CCCT) a attribué de la surface constructible à cette zone à hauteur 1000m² de SHON possible</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.</p> <p>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 de modification du PLU</p> <p>Ne pas étendre les zones pavillonnaires</p>	<p>Commune : Il s'agit de prendre en compte des erreurs matérielles sur le zonage Modification vue avec les services de l'Etat.</p>	<p>Cette modification fait l'objet de ma part d'une recommandation dans mes conclusions.</p>

N°	Remarques	Propositions/recommandations	Réponse de la commune	Avis commissaire
6	<p>ZAC Modification n°7</p> <p>Le schéma ne correspond pas à la description de la modification.</p> <p>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 de modification du PLU</p> <p>Ne pas étendre les zones pavillonnaires</p>	<p>Commune : Il s'agit de prendre en compte des erreurs matérielles sur le zonage Modification vue avec les services de l'Etat.</p>	<p>Il s'agit ici d'une régularisation !</p>
7	<p>ZAC Modification n°8</p> <p>Contrairement à ce qui est affirmé dans le texte, l'analyse du PAZ montre que les</p>	<p>Evolution incompatible de l'arrêté de modification</p>	<p>Commune : Il s'agit de prendre en compte des erreurs matérielles sur le zonage</p>	

	<p>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)</p> <p>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>Ne pas étendre les zones pavillonnaires</p>	<p>Modification vue avec les services de l'Etat.</p>	
--	--	---	--	--

N°	Remarques	Propositions/recommandations	Réponse de la commune / Métropole	Avis commissaire
8	<p>ZAC Modification n°9</p> <p>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)</p> <p>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</p>	<p>Evolution incompatible de l'arrêté de modification</p> <p>A intégrer dans une procédure de modification ultérieure</p>	<p>Une modification de droit commun paraît la plus adaptée. Dans l'attente de l'avis de la commune.</p> <p>Commune : Il s'agit de prendre en compte des erreurs matérielles sur le zonage</p> <p>Modification vue avec les services de l'Etat.</p>	

	d'activités Uez1. Cette demande n'est pas compatible du libellé de l'arrêté de mise en modification.			
9	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	Prescrire une modification du PLU autorisant des échanges entre zones N, NI et Ng pour mise en conformité avec l'existant	Commune : Il s'agit de prendre en compte des erreurs matérielles sur le zonage Modification vue avec les services de l'Etat.	
10	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	Prescrire une modification du PLU autorisant des échanges entre zones N, NI et Ng pour mise en conformité avec l'existant	Idem – Obtenir le PAZ Commune : Il s'agit de prendre en compte des erreurs matérielles sur le zonage Modification vue avec les services de l'Etat.	
11	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.	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)	Une modification de droit commun pourra l'envisager. Cependant, elle ne pourra pas être intégrée à cette procédure (n'étant pas l'objet). Commune : remarque qui n'est pas en lien avec l'objet de l'enquête publique. Aucune réponse de la commune ne sera faite.	Cette zone est située de l'autre côté de l'ex N°7. Elle n'est pas incluse dans le projet de modification. Il ne semble pas pour l'instant que cette zone fasse l'objet d'un projet particulier.

Remarques sur les OAP

N°	Remarques	Propositions/recommandations	Réponse de la commune / Métropole	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).</p> <p>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>	<p>Commune : Cette modification résulte des analyses faites par l'EPF indiquant qu'en l'état du PLU les densités ne permettent pas de sortir des opérations équilibrées avec 50% de logements locatifs sociaux.</p> <p>La commune a ajusté son OAP au regard des conditions de faisabilité de l'opération.</p> <p>Par ailleurs la densité proposée est en lien avec les densités avoisinantes proches du centre-ville donc cohérentes. En effet lors de l'élaboration du PLU la DDTM, à l'appui de son service architectural, a demandé à augmenter la densité des OAP proches du centre-ville. Cela se justifiant par leur situation, en limite du village encore très dense. La densité diminuant au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre dense vers des zones pavillonnaires. Cela permet ainsi à l'OAP N°2 de jouer un rôle de centralité.</p>	<p>Il faut parfois tenir compte des contraintes économiques.</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>		<p>Aucune commune comparable à la commune de Mallemort n'a inscrit au sein du territoire une densité supérieure à 80 logements / ha.</p> <p>Commune : remarque qui n'est pas en lien avec l'objet de l'enquête publique. Aucune réponse de la commune ne sera faite.</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 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) :</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>	<p>Commune : le Bonus de constructibilité permet d'atteindre du R+2 (article 12 des dispositions générales du règlement)</p>	<p>Le dépassement à R+2 est possible pour des logements sociaux. Voir l'article N°12</p>

<p>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>des dispositions générales page N°12 du Règlement.</p>
---	--	--	---

N°	Remarques	Propositions/recommandations	Réponse de la commune / Métropole	A vis commissaire
15	<p>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...</p>	<p>Respecter les engagements pris en réunion publique auprès de la population</p>	<p>Dans l'attente de l'avis de la commune. Commune : remarque qui n'est pas en lien avec l'objet de l'enquête publique. Aucune réponse de la commune ne sera faite.</p>	
16	<p>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) ?</p>	<p>Traiter toutes les OAP du quartier Roque plan/Alpines de façon identique, avec des densités maximales de 60 logements/ha</p>	<p>Commune : remarque qui n'est pas en lien avec l'objet de l'enquête publique. Aucune réponse de la commune ne sera faite.</p>	
17	<p>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</p>	<p>Interdire explicitement tout aménagement de parking souterrain dans les zones inondables</p>	<p>La commune devra suivre les dispositions du PPRI de la commune approuvé le 12 avril 2016.</p>	<p>Décidément les zones inondables sont un recours ! Parfois il faut les respecter comme dans ce cas et parfois il faut les oublier comme à Brametean.</p>

			Commune : remarque qui n'est pas en lien avec l'objet de l'enquête publique. Aucune réponse de la commune ne sera faite.	Le Conseil de Territoire suivra les dispositions du PPRL. Cette zone n'est pas en zone inondable.
18	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.	Ces erreurs matérielles peuvent être modifiées dans le cadre de cette procédure. Commune : confirme les propos de la Métropole	Il est exact qu'il y a de nombreuses erreurs matérielles. Cela sera l'objet d'une recommandation dans mes conclusions.

Remarques sur le règlement

N°	Remarques	Propositions/recommandations	Réponse de la commune / Métropole	Avis commissaire
19	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 50m ² de surface de plancher correspondent	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</i>	Dans l'attente de l'avis de la commune. Commune : la proposition est cohérente, elle sera prise en compte mais ajustée pour bien faire apparaître qu'un seul logement de fonction par activité sera autorisé.	Dont acte.

à la surface totale des logements construits ou à la surface d'un seul de ces logements.	<i>totale des locaux d'habitation est limitée à 50m² de surface de plancher (...)</i> ».		
--	---	--	--

E18000097/13

Remarques sur le processus d'élaboration

N°	Remarques	Propositions/recommandations	Réponse de la commune / Métropole	Avis commissaire
20	<p>Procédure de modification : Pourquoi ne pas avoir attendu la fin de la période de recours gracieux pour mettre le PLU en modification ?</p> <p>Quelles raisons justifient cette précipitation ?</p>		<p>Dans l'attente de la réponse de la commune.</p> <p>Commune : remarque qui n'est pas en lien avec l'objet de l'enquête publique. Aucune réponse de la commune ne sera faite.</p>	<p>Je ne veux pas entrer dans cette polémique. La modification du PLU a été décidé par le conseil municipal. C'est dans ses prérogatives !</p>
21	<p>Procédure de modification : Pourquoi les recours gracieux reçus avant le 4 décembre 2017 n'ont-ils pas été pris en</p>			

	compte dans le projet d'évolution du PLU (exemple STECAL camping Fontenelle) ?		Commune : remarque qui n'est pas en lien avec l'objet de l'enquête publique. Aucune réponse de la commune ne sera faite.	
N°	Remarques	Propositions/recommandations	Réponse de la commune	Avis commissaire
22	Procédure de modification : Pourquoi l'association La Parole aux Citoyens n'a-t-elle pas été consultée à sa demande conformément à l'article L.132-12 du code de l'urbanisme ?	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	Le Code de l'Urbanisme ne prévoit pas explicitement d'associer les associations agréées dans le cadre des procédures de modification comme l'a par ailleurs déjà mentionnée la commune de Mallemort par courrier du 28 juin 2018. C'est le choix de la commune de décider ou non si elle souhaite associer l'association. Commune : confirme les propos de la Métropole	
23	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.	Pour les prochaines évolutions du PLU : - Faire une réunion publique - Réunir la commission extramunicipale pour relecture du projet et avis - Consulter les associations agréées qui le demandent	Cela n'est pas une obligation prévue dans le cadre du Code de l'Urbanisme. Nous pouvons laisser la commune de Mallemort décider si elle le souhaite de prévoir une concertation plus approfondie lors d'une prochaine procédure. Commune : confirme les propos de la Métropole	
24	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	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	Cela n'est pas une obligation prévue dans le cadre du Code de l'Urbanisme. Nous pouvons laisser la commune de Mallemort décider si elle souhaite ou non prévoir un dispositif d'affichage plus conséquent lors d'une prochaine procédure.	Je déplore que la publicité ait été minimale. Cela fera l'objet d'une recommandation dans mes conclusions.

		Au niveau de la Métropole : prescrire un affichage près des lieux particulièrement concernés par les modifications (ZAC, OAP...)	Commune : confirme les propos de la Métropole	
25	Publicité d'enquête : Pourquoi le panneau d'affichage lumineux de la rue Ferrand 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?	Au-delà des moyens réglementaires minimaux, mettre en œuvre les moyens de communication réellement modernes et efficaces existant aujourd'hui dans la commune (newsletter, panneau électronique, ...)	Dans l'attente de la réponse de la commune Commune : les modalités de la concertation ne sont pas imposées par le code de l'urbanisme. La commune de Mallemort pourra revoir ses modalités de la concertation plus conséquentes lors d'une prochaine procédure.	
26	Elaboration modification : La qualité des documents fournis par le bureau d'études G2C est extrêmement médiocre. Combien a coûté cette prestation ?	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	Dans l'attente de la réponse de la commune. Commune : remarque qui n'est pas en lien avec l'objet de l'enquête publique. Aucune réponse de la commune ne sera faite.	Je confirme que les documents fournis sont de qualité médiocre. La lisibilité des plans très difficile.

N°	Remarques	Propositions/recommandations	Réponse de la commune	Avis commissaire
27	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	Dans l'attente de l'avis de la commune. Commune : remarque qui n'est pas en lien avec l'objet de l'enquête publique. Aucune réponse de la commune ne sera faite.	
28	Enquête publique : Les modalités de matérialisation de l'enquête publique n'étaient pas indiquées sur l'avis d'enquête.	Ce point a été corrigé avant le début de l'enquête	Ce point a été rectifié dans les jours qui ont suivi la demande de l'association. Commune : confirme les propos de la Métropole	

29	<p>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.</p> <p>Cette remarque a été faite avant le début de l'enquête mais aucune correction n'a été apportée</p>	<p>Pendant la procédure, prendre en compte toutes les remarques sur les erreurs manifestes relatives à la publicité d'enquête.</p>	<p>A voir avec la commune</p> <p>Commune : l'avis en ligne est bien celui modifié</p>	<p>Sur le point, j'ai été informé cela a été rectifié.</p>
30	<p>Enquête publique L'avis du Préfet des Bouches-du-Rhône ne figure pas au dossier</p>	<p>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 ?</p>	<p>Il n'y a eu aucun avis du préfet qui a été réceptionné dans le cadre de cette procédure en cours.</p> <p>Commune : confirme les propos de la Métropole</p>	

E18000097/13

Fait à AIX EN PROVENCE, le 26 novembre 2018

Vincent BOURGAREL

Commissaire enquêteur

