

Mallemort le 9 avril 2019

A madame Martine VASSAL, Présidente du Conseil de de la Métropole
Aix-Marseille-Provence

Objet : Recours gracieux concernant la délibération URB 003-5501/19/CM relative à la modification n°1 du PLU de Mallemort

La modification N°1 du PLU de Mallemort a été approuvée le 28 février 2019 par la délibération n° URB 003-5501/19/CM du Conseil de la Métropole (voir PJ1). Par la présente, nous attirons votre attention sur les fragilités juridiques dont souffre cette modification et dont nous tenons à vous faire part.

En effet, selon notre analyse :

- Certaines modifications de la ZAC du Moulin de Vernègues (modifications ZAC n° 3, 4, 5, 7, 8 et 9) conduisent à rendre constructible des zones qui ne figurent pas au Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) ou à modifier l'utilisation du sol prévue au PAZ. Elles ne sont donc pas compatibles avec le libellé de l'arrêté de mise en modification (PJ2). En effet, celui-ci prescrit uniquement la correction « *d'erreurs matérielles* » qui se seraient « *glissées sur le zonage lors de la retranscription de l'ancien Plan d'Aménagement de Zone dans le PLU* ».
- Certaines des modifications de la ZAC (modifications ZAC n°3, 5 et 7) donnent lieu à des réductions de zones naturelles, elles ne sont pas compatibles avec une procédure de modification du PLU mais nécessitent une mise en révision du PLU
- Enfin, certaines prescriptions du SCOT concernant l'obligation de définir des Orientations d'Aménagement Programmées (OAP) sur les extensions de plus de 2500 m² ne sont pas respectées (modification ZAC n°5)

Au cours de l'enquête publique, nous avons demandé à vérifier que les modifications envisagées dans la ZAC du Moulin de Vernègues correspondaient bien à des mises en conformité avec le Plan d'Aménagement de Zone (voir PJ3). Dans ce cadre, une copie du PAZ applicable à ce jour nous a été fournie. L'analyse de ce document montre clairement que la plupart des modifications proposées dans la modification n°1 du PLU ne sont pas des mises en conformité avec ce document de référence mais bien des évolutions par rapport à ce plan d'aménagement ; certaines d'entre elles visent à créer de nouvelles surfaces constructibles ou encore à régulariser des constructions ou des aménagements ne respectant pas le PAZ. Nous nous tenons à votre disposition pour faire part à vos services des détails de notre analyse.

Nous attirons par ailleurs votre attention sur le fait que certaines modifications conduisent à rendre constructibles des zones initialement classées en zones naturelles dans le PAZ (ainsi que dans le PLU initial adopté le 11 octobre 2017). Selon le code de l'urbanisme ce type d'évolution n'est pas compatible avec une procédure de modification du PLU mais nécessite une procédure de révision.

Enfin nous attirons également votre attention sur le fait que la modification n°5 de la ZAC conduit à rendre constructible pour l'habitat (zonage Ucz) une zone de 5934 m² initialement classée en zone naturelle (zonage Ng réservée au terrain de golf) dans le PAZ et dans le PLU. Pour être en conformité avec le SCOT, l'extension d'une zone d'habitat de plus de 2500 m² nécessite la définition d'une OAP et le respect d'un certain nombre de prescriptions : densité de logements minimale de 15 logements/ha, 50% de logements sociaux... Ces prescriptions imposées par le SCOT ne sont pas prises en compte par la modification n°1 du PLU.


Ces remarques ont été faites au cours de l'enquête publique (voir PJ3). En réponse la commune s'est montrée incapable de démontrer une mise en conformité avec le PAZ. La seule justification donnée par la commune est que les modifications de la ZAC avaient été « *vues avec les services de l'état* ». Outre que **cette affirmation n'a pas été confirmée par les services de la DDTM**, elle ne saurait assurer la validité juridique du projet de modification.

En conséquence, l'association La Parole aux Citoyens a l'honneur de vous demander de bien vouloir faire annuler la délibération URB 003-5501/19/CM d'approbation de la modification n°1 du PLU de Mallemort lors d'un prochain Conseil Métropolitain.


Certaines des modifications proposées (mises en conformité avec l'existant) nous paraissent cependant pertinentes. Nous nous tenons donc à votre disposition pour rencontrer vos services en charge du PLU de Mallemort afin de vous fournir toutes les précisions utiles sur les fragilités juridiques que nous avons identifiées et définir un cadre réglementaire adapté aux seules modifications légalement pertinentes.


Vous remerciant par avance de la prise en compte de notre requête, veuillez agréer, Madame la Présidente, l'expression de nos sentiments citoyens les plus sincères.

Les membres du conseil collégial

Nathalie Karbusch


Thierry PLATON



Daniel Guyot

Anne VAN DEN STEEN


REGOUANNE Claude
