

Contribution à l'enquête publique

Modification n°2 du PLU de la commune de Mallemort

L'association La Parole aux Citoyens à Mallemort a pour objet principal la promotion des démarches participatives et la préservation de l'environnement. L'association est ainsi très investie dans les réflexions concernant l'urbanisme et les démarches de transition écologique.

La Parole aux Citoyens est par ailleurs une association agréée par la préfecture des Bouches-du-Rhône en tant qu'Association Locale d'Usagers (ALU) pour la commune de Mallemort et les communes limitrophes. A ce titre, elle est en droit d'être consultée à sa demande lors de l'élaboration des SCOT et des PLU ([article R132-6 du code de l'urbanisme](#)).

Le présent document constitue la contribution de l'association à l'enquête publique sur la modification n°2 du PLU. Cette contribution s'appuie sur l'analyse du dossier de modification menée en interne de l'association et sur les remarques recueillies lors de la réunion ouverte au public organisée par l'association le mardi 14 mars en salle Dany à Mallemort. L'association remercie sincèrement M. le commissaire enquêteur pour sa participation à cette réunion ainsi que la commune de Mallemort pour la mise à disposition de la salle.

Remarques sur le processus de mise en modification

L'élaboration du PLU initial et son adoption en 2017 avaient fait l'objet d'une large concertation dans la commune : plusieurs réunions publiques avaient eu lieu et une commission extramunicipale avait été mise en place. Ce processus de concertation avaient permis à notre association d'être informée du sujet, d'être partie prenante des réflexions et au final de converger vers un PLU bien plus raisonnable que le projet initial.

En 2017, la mise en modification n°1 du PLU, puis son adoption en 2019, avaient fait l'objet de délibération du conseil municipal et donc d'un minimum de débat et d'information au sein de la commune avant l'enquête publique.

Suite au transfert complet de la compétence PLU à la Métropole, la mise en modification n°2 du PLU a été décidée le 4 juin 2021 par une délibération du conseil de la Métropole faisant suite à un courrier du maire. Cette demande de mise en modification avait été faite sans aucune information préalable ni aucun débat au sein de la commune (aucune information en conseil municipal, ni même de la commission urbanisme). S'agissant d'un simple courrier et non d'une décision du maire aucune publicité n'a été faite.

Ce n'est que tout à fait par hasard que notre association a appris, après coup, la mise en modification au travers d'un compte rendu du Conseil de la Métropole. [Voir article](#).

Cette procédure n'est pas en contradiction avec les articles [L. 153-36](#) à [L. 153-44](#) du code de l'environnement. Toutefois il convient de rappeler l'article [L 5211-57 CGCT](#) selon lequel « *Les décisions du conseil d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont les effets ne concernent qu'une seule des communes membres ne peuvent être prises qu'après avis du conseil municipal de cette commune* ». En conséquence, la délibération de mise en modification n°2 du PLU ne concernant que la commune de Mallemort, le conseil municipal aurait dû délibérer pour donner un avis sur cette mise en modification n°2 et son contenu. Ceci n'a pas été le cas.

Faute d'un débat élargi, l'objet de la modification n°2 se réduit à des corrections d'erreurs ou à des demandes particulières soulevées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Nous regrettons que notre association n'ait pas eu l'occasion de proposer d'autres sujets répondant plus largement à l'intérêt général et à l'intérêt commune de l'ensemble des habitants de la commune.

PROPOSITIONS :

Dorénavant et en conformité avec l'article L 5211-57 du CGCT, il conviendra que la Métropole exige que les délibérations relatives à la mise en modification ou à l'approbation d'un PLU soient au préalable soumises à l'avis du conseil municipal des communes concernées.

Les mises en modification devraient faire l'objet d'un minimum de concertation préalable dans les communes concernées.

Réunion de présentation de la modification n°2 du PLU

Même si la modification n°2 du PLU est limitée à des ajustements techniques, le document de présentation reste difficile à aborder pour les non-initiés. Afin de permettre à toutes les personnes intéressées d'appréhender l'ensemble du dossier et de participer à l'enquête, notre association La Parole aux Citoyens a organisé le 14 mars une réunion de ouverte à tous pour présenter les différents points de modification. Cette réunion, à laquelle a participé M. le Commissaire Enquêteur, a réuni une trentaine de personnes.

Quelques points ont fait débats :

- Logements sociaux en R+2 : La salle est quasi unanime sur le fait que le R+2 est contraire au principe de mixité sociale et qu'il convient de freiner le phénomène de périurbanisation. Un promoteur présent dans la salle a estimé que le R+2 était nécessaire pour réduire le coût du foncier pour la réalisation de logements sociaux (mais non pas pour construire plus de logement sociaux au total ?). Voir sur ce sujet notre proposition en page 7
- Murs de clôture : si la majorité de la salle convient qu'il ne faut pas modifier le règlement actuel, le cas particulier d'une habitation en limite de zone d'activité a été soulevé. Ce point est pris en compte dans la proposition que nous faisons en page 8
- Souhait de construction de logement en zone agricole pour les agriculteurs : Les zones agricoles sont par nature inconstructibles sauf pour les constructions nécessaires à l'exploitation, ce qui n'est pas le cas des logements (beaucoup d'agriculteurs n'habitent pas sur leurs terres). Des dérogations sont possibles pour l'élevage mais pas pour le maraichage (voir jurisprudence). Le PLU ne peut pas contourner la loi.

Remarques sur les différents points de modification

Point 1 : Dispositions générales

Article 3 : Reconstruction de bâtiments détruits

La modification proposée remplace la notion de « bâtiment régulièrement édifié » figurant dans l'article L111-15 du CU par celle de « bâtiment ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme » qui est beaucoup plus restrictive. En conséquence, selon le PLU modifié les bâtiments anciens régulièrement construits à une époque où les autorisations d'urbanisme n'existaient pas ne pourraient pas être reconstruits !!!

Rappel : Un article de PLU ne peut pas modifier un texte de loi.

PROPOSITION :

Conserver la rédaction du PLU initial en précisant la notion de « bâtiment régulièrement édifié » :

- **Soit le bâtiment dispose d'une autorisation d'urbanisme**
- **Soit il est démontré que le bâtiment a été construit avant le 15 juin 1943, date de l'instauration du permis de construire**

Article 10 : Distance aux canaux

La commune souhaite réduire la distance d'implantation des constructions ou clôtures par rapport aux canaux d'irrigation. « *Ces nouvelles règles de recul le long des canaux devront permettre d'améliorer la densification des constructions dans les secteurs concernés* ».

Concernant les distances d'implantation des constructions :

- Réduction de 10 m à 4m pour le canal de Craponne
- Réduction de 4m à 3m pour les autres canaux dans les zones Ua, Ub, Uc
- 5m par rapport à l'axe du canal du moulin au lieu de 5m par rapport au sommet du talus dans le précédent règlement (donc une distance réduite d'environ 1.5 m)
- On note que les cas du canal des Alpines et de l'ancien canal de Boisgelin ne sont pas abordés

Une modification contraire aux orientations du PADD

Comme le montre l'image ci-dessus, le canal de Craponne et la végétalisation qui le borde constituent des éléments essentiels de la trame verte et bleue de la commune. Il en est de même pour les autres canaux et ruisseaux qui parcourent le territoire communal et forment un réseau de corridors écologiques qui joue un rôle fondamental dans le maintien de la biodiversité communale. En cas de réduction des distances de préservation, le risque avéré concerne l'abattage des grands chênes centenaires qui bordent canaux et ruisseaux et en sont les marqueurs identitaires.

Réduire la distance aux canaux constitue une atteinte manifeste à la trame verte de la commune **cette modification n'est pas compatible des engagements du PADD**



Canal de Craponne

La trame verte du canal de Craponne et des ruisseaux

Pourquoi une réduction dans les zones A et N ?

On note la contradiction qu'il y a à réduire la distance aux canaux dans les zones A et N afin soit disant « d'améliorer leur densification » alors que ces zones ne sont pas ouvertes à l'urbanisation !!!



Seules 3 parcelles non entièrement construites sont concernées (1650 m², 1100 m² et 700 m²)

Des incohérences entre communes

Il est à noter que dans la commune d'Alleins les abords du Canal de Craponne et du canal d'Alleins sont particulièrement préservés et mis en valeur. Les constructions et clôtures respectent les distances aux canaux. Les canaux forment ainsi de véritable « coulées vertes » qui aèrent le village et participent à son charme.



Alleins : aménagements paysagers en bordure de canal

A contrario à Mallemort /Pont-Royal, le canal de Craponne est un no man's land où règne le laisser faire : la règle des 10m n'est pas respectée et les clôtures sont positionnées directement sur les berges. Il est impossible de circuler en bordure du canal de Craponne pour en assurer l'entretien. Le seul accès possible est le fond du canal.



Mallemort Pont-Royal : Murs et clôtures en bordure immédiate du canal de Craponne

En modifiant les règles de distance aux canaux, Mallemort deviendra la commune qui préserve le moins les corridors écologiques le long de ses canaux d'arrosage.

Par comparaison :

- PLU Alleins : 8 m pour les constructions près des canaux et filiales primaires, 4m pour les clôtures
- PLU La Roque d'Anthéron : 10 m pour le canal de Provence, 5 m depuis l'emprise pour les autres.

Ces incohérences posent questions sur le contenu du règlement d'un futur PLUi : quel sera l'exemple à suivre : le PLU d'Alleins ou celui de Mallemort ? Le mieux disant ou le moins disant écologique ?

PROPOSITION :

Afin de respecter le PADD et de préserver les continuités écologiques (trames verte et bleue), les dispositions suivantes sont proposées :

- **la réduction de distance doit être limitée au seul canal de Craponne et aux seules zones Ua et Ub concernées (Réduire la distance pour permettre une densification de l'habitat dans les zones A ou N n'a pas de sens et est contraire aux orientations du PADD)**
- **En compensation de cette réduction les arbres qui bordent le canal de Craponne doivent être préservés et classés comme Espaces Boisés Classés (classement EBC sur toute la longueur du canal)**
- **Ne pas réduire la distance aux constructions pour les autres ruisseaux : la réduction de 1 mètre nuit aux continuités écologiques sans permettre de densification réelle**
- **Des règles concernant le canal des Alpines et le canal de Boisgelin doivent également être précisées**

Article 12 : création de logements locatifs sociaux

Une modification qui ne garantit pas la réalisation d'un plus grand nombre de logements sociaux

Selon le document de présentation page 35, cette modification a pour but « *de permettre la réalisation d'un plus grand nombre de logements sociaux* », en autorisant des constructions en R+2 pour la réalisation de programme de logements locatifs sociaux dans les secteurs Ub et Uc.

Contrairement à la justification qui en est donnée et en l'absence de modification concernant le nombre de logements sociaux exigés dans les OAP, la mise en place de cette règle ne garantit en rien la construction de logements sociaux supplémentaires. En effet pour garantir la réalisation de logements sociaux supplémentaires il convient d'abord d'augmenter le nombre de logements sociaux exigés dans les OAP, avant d'augmenter le bonus de constructibilité.

La règle proposée semble essentiellement répondre au souhait des aménageurs sociaux de réduire au minimum la surface et le coût du foncier consacré à la réalisation des logements sociaux.

Une modification contraire au principe de mixité

Par ailleurs l'adoption de cette mesure apparaît contraire aux enjeux de mixité sociale aujourd'hui recherchée par la commune. Lorsque tous les logements privés et sociaux sont en R+1, il y a peu de différence de typologie entre l'habitat privé et l'habitat social (exemples : Hameau de Lydie, Clos du Roure,...): on est dans une véritable démarche de mixité qui consiste à ce que le logement social ne se distingue pas vraiment du logement privé.

Avec des logements sociaux en R+2, on revient vers une typologie «HLM » discriminante qui constitue une remise en cause du principe de mixité aujourd'hui mis en œuvre dans la commune de façon tout à fait satisfaisante.

Une modification non nécessaire et qui prête à polémique

La limitation actuelle en R+1 n'empêche absolument pas la réalisation de programmes d'habitat social dans les zones Ub ou Uc. Depuis 2017, 5 permis d'aménager ont été accordés dans le respect de cette limitation. Un nouveau projet (OAP10) a été présenté le 16 mars dernier, ce projet prévoit 2 bâtiments en R+1 pour un total de 16 logements sociaux et 4 maisons privées sur un terrain de 2500m². Des adaptations ont été

nécessaires afin de ne pas permettre de visibilité sur le voisinage depuis les logements sociaux. Respecter ce souhait (pas de vue sur les piscines !) ne sera pas possible en R+2.

PROPOSITION :

Pour garantir la réalisation d'un plus grand nombre de logements sociaux, tout en maintenant une typologie non discriminante et en respectant les contraintes de voisinage, il est proposé :

- **D'augmenter le nombre de logements sociaux exigés dans les OAP**
- **De rester en R+1 pour les logements sociaux mais de porter leur emprise au sol à 54% (au lieu de 40%). Voir l'exemple de l'OAP10.**

Article 15 : Protection des hirondelles

S'agit-il d'une exigence à respecter ou d'une simple recommandation ?

AVIS FAVORABLE

Article 16 : Suppression du recul par rapport aux voies piétonnes ou cyclables

L'objectif de cette modification est de permettre aux propriétaires d'unités foncières riveraines d'une piste cyclable ou d'un cheminement doux de pouvoir construire en limite. Ainsi la règle du PLU n'exigera plus de recul des constructions le long de ces voies, et permettra une densification du tissu urbain le long de ce maillage de circulation piétonne et cyclable.

Rappel : la définition des termes à utiliser dans le règlement d'un PLU est donnée par le [lexique national de l'urbanisme](#) qui précise clairement qu'une « voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. »

Le PLU n'a pas à modifier la définition donnée par le lexique national.

Voir : la [jurisprudence relative à la distance aux voies piétonnes](#)

Questions : Cette modification a-t-elle pour objectif de permettre des constructions en bordure immédiate des trottoirs dans l'ensemble des zones Ua, Ub et UC et donc dans les lotissements existants.

Quelles cohérence avec les PLU des autres communes ?

Le futur PLUi permettra-t-il un retour en arrière ?

PROPOSITION

Ne faut-il pas limiter cette modification au cas de l'avenue Joliot-Curie récemment réaménagée ?

Point 2 : Article 6 Canaux et loi Barnier

Voir éléments ci-dessus les propositions concernant la distance aux canaux et ruisseaux

AVIS FAVORABLE aux corrections liées à la loi Barnier

Point 3 : Article 11 Aspect extérieur

Modification des règles concernant les clôtures

Avant 2017 le règlement du POS permettait la construction de murs de clôture de 1m80 de haut en limite de l'espace public. En conséquence dans les lotissements beaucoup de rues avaient un caractère totalement minéral et carcéral.



Malemort : quelques exemples de lotissements aménagés avant 2017

En prescrivant de simples soubassements de 50cm à 80cm surmontés de grilles ou grillages et obligatoirement doublés d'une haie vive, le PLU de 2017 a rendu le paysage urbain plus vert, plus agréable et plus accueillant.

La modification proposée (suppression des soubassements et haie non obligatoire) constituerait un retour en arrière sur le plan de la qualité paysagère et du vivre ensemble dans notre commune.

Certes, cette modification permet de réduire les frais d'entretien d'une haie (arrosage, taille). En cela elle répond à des demandes particulières mais ne répond pas à l'intérêt général du « vivre ensemble dans un paysage accueillant ».

Cette modification porte atteinte au principe d'égalité en exonérant des charges d'entretien une partie de la population ... En effet, le vivre ensemble doit être une question à partager pour tous

Par ailleurs, cette modification va à l'encontre de la démarche de végétalisation et de lutte contre les îlots de chaleur récemment initiée par la commune et portée par le comité consultatif environnement.

PROPOSITION : ne rien changer au règlement actuel. Prévoir une dérogation possible en cas de voisinage avec une zone d'activité

Toitures photovoltaïques

Depuis l'arrêté tarifaire d'octobre 2021, l'intégration des panneaux photovoltaïques au plan de la toiture n'est plus une recommandation de la Commission de Régulation de l'Énergie.

Suite à la loi d'accélération des énergies renouvelables et à une récente circulaire, le principe est défini par la nouvelle circulaire est d'autoriser les installations photovoltaïques y compris dans le périmètre des monuments historiques sauf avis contraire et dûment justifié de l'architecte des bâtiments de France. Voir [circulaire du 13 janvier 2023](#)

PROPOSITION :

- Dans toutes les zones, supprimer l'obligation d'intégration au plan de la toiture (l'installation peut être surimposée)
- Dans le périmètre des monuments historiques : reprendre la formulation du PLU actuel qui précise que les installations solaires sont autorisées sauf avis contraire et dûment justifié de l'architecte des bâtiments de France.
- En zone Ue, 1AUe et 2AUe, le photovoltaïque est recommandé. Il est recommandé que les nouvelles toitures soient orientées de façon à ce qu'au moins la moitié de la surface soit orientée au sud et être structurellement capables de recevoir des panneaux solaires.

Point 4 : article 12 stationnement

Pourquoi supprimer la règle concernant le stationnement pour les logements locatifs sociaux dans le golf ? Il ne coûte rien de la laisser. On peut espérer qu'un jour le concept de mixité sociale s'appliquera au golf comme dans le reste de la France et que l'on y conventionnera des logements sociaux pour les gens qui ont un emploi sur place.

AVIS FAVORABLE concernant d'une place supplémentaire pour 5 lots dans les nouveaux lotissements.

Point 5 : article 13 accès et voirie

PROPOSITION : Préciser que le recul de 5m du portail en fond d'impasse n'est pas obligatoire à condition de ne générer aucune gêne pour les autres accès de l'impasse.

Point 6 : article 4 desserte réseaux (déchets) Ue et 1Aue

AVIS FAVORABLE

Point 7 : occupation du sol en zone agricole

Sont interdits dans l'ensemble de la zone A :

- La création de gîtes ruraux
- tout dépôt de quelque nature qu'il soit
- tout changement de destination

AVIS FAVORABLE

Toutefois il convient de rappeler que l'article 2 de [l'arrêté du 12 septembre 2014](#) autorise les dépôts temporaires (1 an ou 3 ans selon les cas)

PROPOSITION : Pour les constructions à usage d'habitation en zones agricole et pour éviter la tentation d'opérations plus immobilières que véritablement agricoles, il est proposé de réfléchir à la réduction de la surface de plancher autorisée pour les habitations (voir zones Ue de la commune)

Point 8 : occupation du sol en zone naturelle

Sont interdits dans l'ensemble de la zone N :

- La création de gîtes ruraux
- tout dépôt de quelque nature qu'il soit
- tout changement de destination

AVIS FAVORABLE

Cependant l'article 2 de [l'arrêté du 12 septembre 2014](#) autorise les dépôts temporaires (1 an ou 3 ans selon les cas).

Point 9 : occupation du sol en zone Nt

Précision sur les droits à construire pour le Camping Durance Luberon

AVIS FAVORABLE

Toutefois cette modification n'était pas prévue par l'arrêté de mise en modification

PROPOSITION : par souci d'équité, il conviendrait de traiter tous les campings de la commune de la même manière. Le camping de Fontenelle devrait également bénéficier d'un STECAL et de droits à construire adaptés à ses besoins

Point 10 : remarques SDIS

AVIS FAVORABLE

Point 11 : linéaire commercial Roqueplan

AVIS FAVORABLE

Point 12 : création secteur Upe rond-point golf

AVIS FAVORABLE

Point 13 : corrections zonage golf

AVIS FAVORABLE

Point 14 : Emplacements réservés

Suppression des emplacements n°18, 22, 26

Modification de l'emprise des emplacements n° 13, 14, 15, 16, 17, 19, 25, 27, 28 et 42.

Pour supprimer un emplacement réservé il faut

- Soit que le projet d'aménagement envisagé soit abandonné
- Soit que la commune ait fait l'acquisition du terrain correspondant pour réaliser l'aménagement envisagé. Le fait que l'aménagement soit déjà réalisé ne prouve pas malheureusement que la commune en ait fait l'acquisition.

En effet, historiquement la commune de Mallemort avait l'habitude de réaliser des aménagements de voirie sans jamais faire l'acquisition des terrains correspondant. Ces situations illégales ne peuvent pas être régularisées par la suppression des emplacements en question.

PROPOSITION

- **Vérifier les actes de propriétés de la commune avant de supprimer les emplacements réservés**
- **Pour l'ER n°42 (office du tourisme) pourquoi ne pas étendre cet emplacement à la parcelle n°88 plutôt que de le réduire ? En attendant il est proposé de ne rien modifier**

Point 15 : corrections erreurs OAP4

AVIS FAVORABLE

Remarques sur le document d'OAP

Dans le document d'OAP le paragraphe relatif aux « Transports et Déplacement s » dans les différentes OAP n'a pas été mis à jour. Les lignes de transport suivantes sont toujours mentionnées alors qu'elles ont été supprimées et ne sont plus disponibles pour les usagers :

- La ligne 087 : Cavaillon – Aix-en-Provence (réseau Cartreize)
- La ligne 12 : Charleval-Salon (réseau Libébus).
- La ligne 37 : Charleval-Sénas (réseau Libébus).

Aujourd'hui Mallemort n'est plus desservi que par :

- La ligne 86 (La Roque – Salon, 18 aller-retour dans la journée)
- La ligne 287 (Charleval – Aix, un seul aller-retour dans la journée)
- Le Transport à la demande (TAD) dans un périmètre limité

L'OAP4 n'est plus desservie par la ligne 86

Autres propositions de modifications

En l'absence de concertation ou de consultation préalable, le contenu de la modification n°2 se réduit à des corrections d'erreurs ou à des demandes particulières soulevées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Si elle avait été consultée notre association aurait pu proposer d'autres sujets répondant plus largement à l'intérêt général. En voici quelques exemples :

- Exigence d'un Label Eco quartier dans les OAP
- Obligation de végétalisation dans les OAP. Si certains lotissements sont arborés (exemple hameau de Lydie, d'autres non aucun arbre (exemple Clos du Roure ou Hameau de Florent).
Proposition : 1 arbre par logement + réseau d'arrosage
- Définition d'une « zone agricole environnementale » en bord de Durance (permet au loueur d'imposer des règles écoresponsables : cultures bio)
- Rectification du zonage Piboulon : suppression zonage Npv suite à l'abandon du projet de Parc Photovoltaïque
- Inscription au PLU de bâtiments et ouvrages remarquables : trois villas 1900, prise du Canal des Alpines et maison éclusière, Roue à godets, Pompe à manèges, bornes cadastre napoléonien, cabanons agricoles,...
- Protection des arbres, des alignements remarquables et des haies
- Orientation des bâtiments pour panneaux solaires en zone d'activité
- Rappel de la réglementation concernant l'installation des réseaux télécom
- Etc...

Nota important

L'association La Parole aux Citoyens espère que certains des points ci-dessus, compatibles avec la délibération de mise en modification, pourront être pris en compte dans la modification n°2 du PLU.

L'association se tient à la disposition des services de la Métropole pour préciser et affiner ces propositions.