

Modification n°2 du PLU de Mallemort



Modification n°2 PLU Mallemort

C'est quoi un PLU ?

- **Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)** est un ensemble de documents qui fixe les règles d'aménagement et d'utilisation des sols sur le territoire communal
- **Le PLU nous concerne tous** : il définit l'évolution à venir de **notre cadre de vie**
- **Les principaux documents sont** :
 - **Le plan de zonage** : zones Ua, Ub, Uc, Ue, A, N,...
 - **Les Orientations d'Aménagement Programmées (OAP)**
 - **Le règlement**

Modification n°2 PLU Mallemort

Pourquoi cette réunion ?

- Une **enquête publique** sur la modification du PLU est en cours depuis 28 février jusqu'au 31 mars
- L'enquête publique est un des outils qui permet aux citoyens de participer à l'élaboration des décisions publiques.
- Il convient d'en expliquer les modalités pour que chacun puisse y **participer**
- Les documents composant le dossier PLU ne sont pas faciles à aborder. Il convient de les rendre accessibles à tous

Modification n°2 PLU Mallemort

La Parole aux Citoyens

- Association créée en 1994 à l'occasion du chantier TGV et réactivée en 2012 à l'occasion de l'extension de la carrière Lafarge et de l'élaboration du PLU
- **Objet :**
 - Promotion des **démarches participatives**
 - **Cercle de réflexion** et **Vigie citoyenne** sur les sujets touchant à notre cadre de vie : **Urbanisme**, Environnement, Transition écologique, Mobilité, Patrimoine,...
 - **Agréée par la Préfecture** en tant qu'Association Locale d'Usagers.
 - Membre de **France Nature Environnement**

Modification n°2 PLU Mallemort

Un peu d'histoire

- La commune de Mallemort était dotée d'un **POS** (Plan d'occupation du Sol) depuis 1986.
- Suite à loi SRU, les POS devaient être remplacés par des PLU au plus tard en mars 2017
- Lancé en 2008, **le PLU a été adopté en octobre 2017**
- Une **modification n°1 a été lancée en décembre 2017** pour prendre en compte les remarques en retard d'instruction. Cette modification a été adoptée en février 2019
- La **modification n°2 a été lancée en juin 2021** à la demande de la commune par un arrêté de la Métropole pour prendre en compte un certain nombre de corrections ou de demandes apparues lors de l'instruction des permis de construire

Modification n°2 PLU Mallemort

L'enquête publique

- L'ensemble du dossier PLU, dont le document de présentation de la modification, est consultable en mairie pendant la durée de l'enquête
- Le dossier est également consultable sur internet à partir de la page urbanisme du site internet de la commune
- Le commissaire enquêteur tiendra permanence **jeudi 23 mars 8h30-12h** **vendredi 31 mars 13h30-17h**
- Les conclusions motivées et le rapport d'enquête seront publiés sous un mois

Modification n°2 PLU Mallemort

Point 1 : Règles générales

- **Article 3** (page 31) : **Reconstruction après destruction limitée aux bâtiments faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme**
- **Article 10** (page 32) : **Protection des canaux : réduction de 10m à 4m le long du canal de Craponne et de 3 à 4m pour les autres canaux**
- **Article 12** (page 33) : **Construction de logements sociaux en R+2 dans les zones Ub et Uc**
- **Article 15** (page 35) : **Nouvel article sur la protection des hirondelles: rénovation de façade entre octobre et mars en conservant les nids**
- **Article 16** (page 36) : **Autorisation de construire en limite d'une voie piétonne ou cyclable**
- **Nota** : l'article 9 est également modifié (mais non signalé !)

Modification n°2 PLU Mallemort

Point 2 : Règles de recul

- **Recul des constructions par rapport aux canaux (page 38)**
 - Canal EDF : 50m depuis l'axe du canal (inchangé)
 - Canal de Craponne : réduction de 10m à 4m depuis la berge
 - Canal du Moulin : 5m depuis l'axe (inchangé)
 - Autres canaux : réduction de 4m à 3m depuis le talus
 - En cas de présence de haie le recul est compté à partir de l'axe de la haie
- **Recul par rapport aux voies et emprises publiques (page 38)**
 - Recul de 3m en zone U (inchangé)
 - Dérogation possible en cas de surélévation d'une construction existante en bordure de voie

Modification n°2 PLU Mallemort

Point 2 : Règles de recul

- **Prise en compte de la loi Barnier : recul par rapport aux routes à grande circulation** (page 49)
 - **En zone A et N : recul de 75 m par rapport à la Rdn7 (inchangé)**
 - **En zone Uez (Zone d'activités du golf) et en bordure de la RdN7 le recul passe de 5m à 35m (correction suite à loi Barnier)**

Modification n°2 PLU Mallemort

Point 3 : aspect extérieur (page 57)

- **Hors périmètre monuments historiques :**
assouplissement de la réglementation sur l'aspect extérieur (paraboles, climatiseurs, stores bannes,...)
- **Panneaux solaires :** Dans le périmètre de protection ils ne sont plus autorisés sauf dérogation de l'ABF
- **Panneaux solaires :** l'intégration au plan de la toiture est imposée de manière systématique
- **Clôtures :** suppression de la règle limitant la hauteur des soubassements

Modification n°2 PLU Mallemort

Point 4 : Stationnement (page 134)

- **Stationnement : Ajout d'une place pour 5 lots dans les nouveaux lotissements**

Point 5 : Accès et voirie (page 145)

- **Portail : le recul de 5 m d'un portail par rapport à la voirie publique n'est plus obligatoire en fond d'impasse**

Point 6 : Zone d'Activités (page 151)

- **Obligation d'aménager des locaux poubelle**
- **Suppression de la référence à un programme d'habitat**

Modification n°2 PLU Mallemort

Points 7 et 8: Zones Agricoles et Naturelles (page 152 et 156):

- **Interdiction**
 - De tout dépôt de quelque nature qu'il soit
 - Des changements de destination
 - De création de gîtes ruraux (inchangé)
- **Autorisation en zone agricole**
 - Reconstruction à l'identique après destruction ou démolition
 - Restauration si intérêt architectural ou patrimonial

Modification n°2 PLU Mallemort

Point 9 : Camping Durance Luberon (page 158)

- **Autorisation d'aménager 45 emplacements supplémentaires et de construire 100 m² de sanitaires, 120 m² de salle commune et 80m² de terrasse**

Point 10 : Risque incendie (page 160)

- **Prise en compte des remarques du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours)**

Point 11 : Ajout d'un linéaire commercial (page 168)

- **Ajout des commerces au bout de l'avenue des frères Roqueplan (correction d'un oubli)**

Point 12 : Correction en zone Up (page 170)

- **Correction d'une erreur de zonage**

Modification n°2 PLU Mallemort

Point 13 : Correction zonage golf (page 173)

- Correction zone Ng : une parcelle de 2530 m² est basculée de zone Ng (terrain de golf) en zone N (zone naturelle)
- Correction zone Upz : une parcelle de 8898 m² est basculée de zone Upz (zonage équipement public) en zone N (zone naturelle)

Point 14 : Suppression d'emplacements réservés (page 176)

- 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.

Point 15 : correction OAP₄ avenue de la Fontaine (page 193)

- Suppression de l'accès sur carrefour Mistral / Daudet (et correction d'un copié collé malheureux)

Modification n°2 PLU Mallemort

Interrogations sur le processus d'élaboration de la modification

Mise en modification par une délibération du Conseil Métropolitain

- Absence d'information du Conseil Municipal et de toute concertation publique avec les habitants en préalable à la mise en modification
- Impossibilité de proposer des modifications pertinentes autres que celles qui figurent dans l'arrêté de mise en modification
- Est-il normal que le Conseil Municipal ne puisse pas donner d'avis sur une modification du PLU instruite par la Métropole ?

Modification n°2 PLU Mallemort

Les modifications que l'on aurait pu proposer

- Exigence Label Eco quartier dans les OAP (Opération d'Aménagement Programmée)
- Obligation de végétalisation dans les OAP (obligation plantation : 1 arbre par logement, réseau d'arrosage)
- Définition d'une « zone agricole environnementale » en bord de Durance
- Rectification du zonage Piboulon (suppression zonage Npv)
- Inscription au PLU de bâtiments et ouvrages remarquables
- Protection des arbres des alignements remarquables et des haies
- Orientation des bâtiments pour panneaux solaires en zone d'activité
- Rappel de la loi concernant l'installation des réseaux télécom
- Etc...

Modification n°2 PLU Mallemort

Quelques points de débats

- **Construction de logements sociaux en R+2 en zones Ub et Uc**
- **Distance aux canaux et aux voies piétonnes ou cyclables**
- **Clôtures**
- **Reconstruction limitée aux bâtiments disposant d'une autorisation d'urbanisme**

Vous avez la Parole !

