

# 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 m<sup>2</sup> de sanitaires, 120 m<sup>2</sup> de salle commune et 80m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> est basculée de zone Ng (terrain de golf) en zone N (zone naturelle)
- Correction zone Upz : une parcelle de 8898 m<sup>2</sup> 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 OAP<sub>4</sub> 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 !

