

MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Le Pharo – 58, boulevard Charles-Livon – 13007 Marseille

Direction de l'Aménagement du Territoire du Pays Salonais
190 rue commandant Sibour – 13300 SALON-DE-PROVENCE

CODE DE L'URBANISME - ENQUÊTE PUBLIQUE

POUR LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
SUR LA COMMUNE DE MALLEMORT – Hôtel de Ville - Cours Victor Hugo - 13370



Enquête du 27 février au 31 mars 2023

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

SOMMAIRE

PREMIÈRE PARTIE : PRÉSENTATION DU PROJET	6
I – RÉFÉRENCES ET OBJET DE LA DEMANDE	6
1.1 – DEMANDEUR ET OBJET	6
1.2 – HISTORIQUE	6
1.3 – OBJECTIFS	6
1.4 – SITUATION	7
II – DESCRIPTIF DU PLU ET PROJET DE MODIFICATION	8
2.1 – Le PLU approuvé le 11 octobre 2017	8
2.2 – SERVITUDES & DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	8
2.3 – LES MODIFICATIONS – récapitulatif	10
2.4 – LES MODIFICATIONS – contenu	11
2.5 – ÉVALUATION DES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT	27
DEUXIÈME PARTIE : DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	29
III – LANCEMENT DE L'ENQUÊTE ET DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	29
3.1 – REVUE RÉGLEMENTAIRE & CONSTITUTION DU DOSSIER	29
3.2 – DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	30
IV – PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE	31
4.1 – ANNONCES LÉGALES	31
4.2 – AFFICHAGE	31
4.3 – PERMANENCES	31
4.4 – ACCÈS DÉMATÉRIALISÉ - REGISTRES	31
V – CONSTITUTION DU DOSSIER	32
VI – ENTRETIENS AVEC AMP/ MAIRIE	32
VII – VISITE DES LIEUX	33
VIII – INITIATIVES PRISES	33
IX – INFORMATION & PARTICIPATION DU PUBLIC	34
X – RÉPONSES DES PPA	37
XI – LE PROCÈS-VERBAL DES OBSERVATIONS	42
TROISIÈME PARTIE : SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS	43
XI – EXAMEN DES THÈMES	43
PRÉAMBULE : prise en compte ou non des observations	43
11.1 – ENQUÊTE – PLU – Modification n°2	43
THÈME 01.a – Enquête	43
THÈME 01.b – PLU – économie générale & orientations	44
THÈME 01.c – MODIFICATION n°2 – justification et toilettage	44
11.2 – RÈGLEMENT & OAP : Clarifier la règle du PLU, corriger les erreurs matérielles	45
THÈME 02.a – RÈGLEMENT : Dispositions générales	45
THÈME 02.b – RÈGLEMENT : Les clôtures	45
THÈME 02.c – RÈGLEMENT : Aspect extérieur des constructions	46
THÈME 02.d – RÈGLEMENT : Reconstruction à l'identique en zone agricole	46
THÈME 02.e – RÈGLEMENT : Stationnement	46
THÈME 02.f – RÈGLEMENT : Protection des canaux	46
THÈME 02.g – RÈGLEMENT : Bonus de constructibilité	47
THÈME 02.h – RÈGLEMENT : Règles de recul (autre que thème 02.f)	47
THÈME 02.i – RÈGLEMENT : Règles d'implantation	47
THÈME 02.j – RÈGLEMENT : Règles de la zone agricole et de la zone naturelle	47
THÈME 02.k – RÈGLEMENT : Prise en compte des prescriptions du SDIS	48
THÈME 02.l – OAP – Orientations d'Aménagement et de Programmation	48

11.3 – LE ZONAGE : Apporter des modifications au zonage du PLU	48
THÈME 03.a – Supprimer ou modifier des emplacements réservés – ER [pièce 1.2.c]	48
THÈME 03.b – Erreur matérielle sur linéaire commercial en zone UB (oubli)	50
THÈME 03.c – Création d’un sous-secteur UPe en zone UP	50
THÈME 03.d – Classement conforme d’une parcelle (Golf)	50

QUATRIÈME PARTIE : ÉVALUATION DU DOSSIER **51**

PREMIÈRE PARTIE : PRÉSENTATION DU PROJET

I – RÉFÉRENCES ET OBJET DE LA DEMANDE

1.1 – DEMANDEUR ET OBJET :

MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Le Pharo – 58, boulevard Charles-Livon – 13007 Marseille

Service opérationnel : Direction de l'Aménagement du Territoire du Pays Salonais

190 rue commandant Sibour – 13300 SALON-DE-PROVENCE - 04 90 59 69 63 / 04 90 44 83 40

La présente enquête publique a pour objet une DEMANDE pour :

[LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME \(PLU\) SUR LA COMMUNE DE MALLEMORT \(13370\)](#)

Il s'agit de :

- ◆ Clarifier la règle du PLU [règlement] et corriger les erreurs matérielles
- ◆ Apporter des modifications [mineures] au zonage du PLU (dont les emplacements réservés)
- ◆ mise à jour des documents supra communaux (PDM vs PDU Pays salonais, SDAGE RMC, SRADET vs SRCE/SRCAE)

Concernant le déroulement de l'enquête, se référer en deuxième partie.

Les paragraphes ci-dessous sont extraits de la PIÈCE n°1.

1.2 – HISTORIQUE

« La commune de Mallemort dispose d'un PLU approuvé le 11 octobre 2017.

Par arrêté de Madame le Maire du 4 décembre 2017, la commune souhaite faire évoluer son document d'urbanisme par voie de modification du PLU : la modification n°1 du PLU de Mallemort.

Cette modification a été approuvée par délibération du Conseil de la Métropole le 28 février 2019.

Le 4 juin 2021, à la demande de la Commune, une nouvelle procédure est engagée pour la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme.

Elle a pour objet de procéder à des compléments et précisions d'écriture réglementaire, à des ajustements des planches de zonage, à la réactualisation de la liste des emplacements réservés dont certains sont à modifier ou supprimer, et à la modification de deux Orientations d'Aménagement et de Programmation. »

1.3 – OBJECTIFS

« Les changements apportés au PLU de Mallemort ont pour finalités les mesures suivantes :

- Balayage réglementaire portant sur des points divers tels que les clôtures, l'aspect extérieur des constructions, la reconstruction à l'identique en zone agricole, le stationnement, la protection des canaux, le bonus de constructibilité, les règles de recul, les règles d'implantation, les règles de la zone agricole et de la zone naturelle ainsi que la prise en compte des prescriptions du SDIS ;

- Porter des ajustements au zonage du PLU

o Corriger une erreur matérielle concernant l'oubli d'un linéaire commercial en zone UB,

o Basculer une zone Up en zone naturelle,

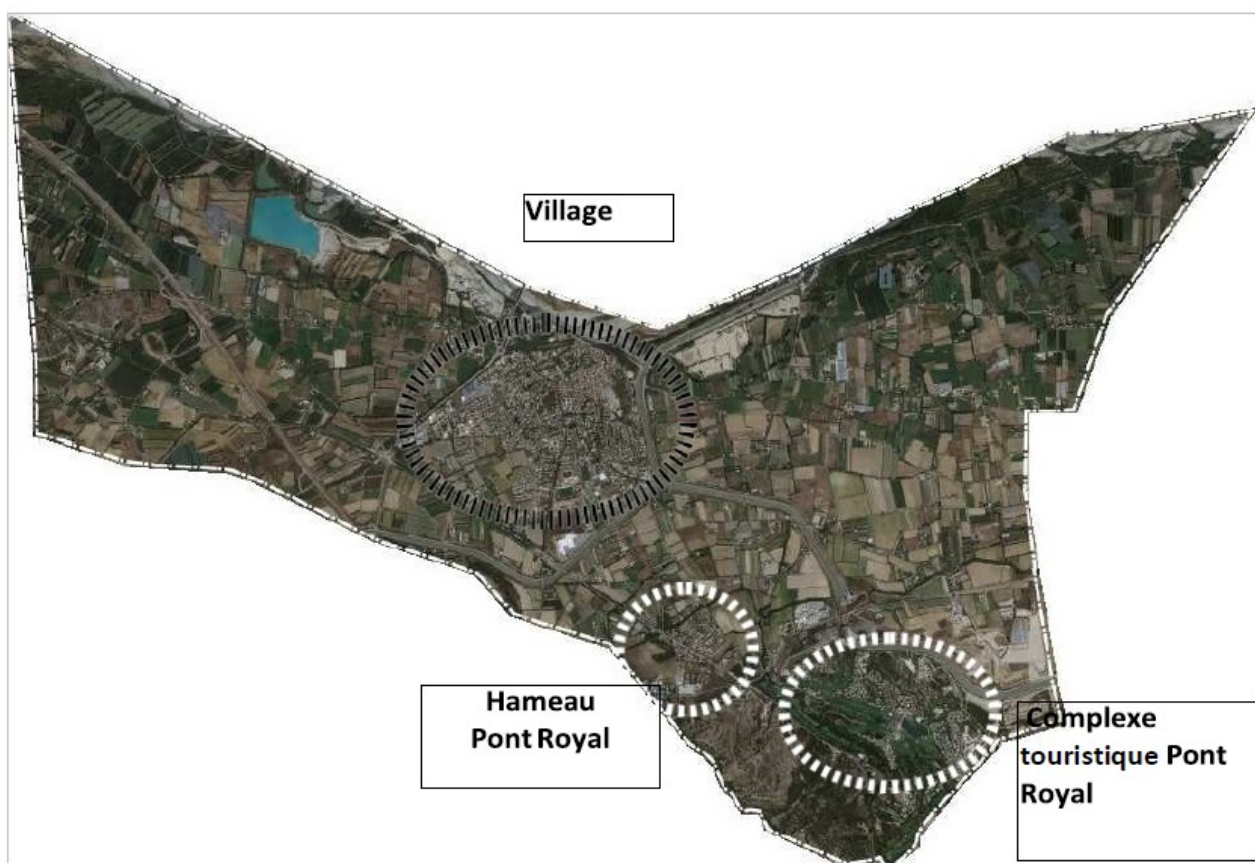
o Changer le classement d'une parcelle au sein du Golf afin de correspondre à la réalité de terrain,

- Supprimer ou modifier des emplacements réservés

- Corriger des erreurs matérielles dans l'écriture de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- Retranscrire dans le PLU (règlement et planches graphiques) la dérogation à la loi Barnier inscrite dans la ZAC Domaine du Golf »

1.4 – SITUATION



« Mallemort est située au Nord du département des Bouches-du-Rhône, en lisière du Vaucluse et aux portes du réseau autoroutier permettant de rallier Avignon ou Aix-en-Provence en 40 minutes.

Mallemort profite également de la proximité de centralités telles que Sénas (à 9km), Salon-de-Provence (à 16km) et Cavailon (à 20km).

Traversée au Sud par l'ex-RN7 et située à moins de 10km de l'autoroute A7, Mallemort jouit donc d'une situation privilégiée.

La commune fait partie du Pays Salonais, au sein du territoire de la Métropole Aix Marseille Provence, dont le pôle d'attraction principal est Salon-de-Provence.

D'une superficie de 2870 ha, Mallemort accueille en 2019, 6 134 habitants » (...)

II – DESCRIPTIF DU PLU ET PROJET DE MODIFICATION

2.1 – Le PLU approuvé le 11 octobre 2017

« L'objectif principal du PLU réside dans l'émergence d'un projet de territoire partagé et concerté, conciliant les politiques nationales et territoriales d'aménagement avec les spécificités d'un territoire.

La commune de Mallemort s'est engagée dans une démarche d'élaboration de son document d'urbanisme afin de satisfaire à de nouveaux besoins et d'intégrer les grandes orientations des documents supra-communaux récemment mis en application.

A ce titre, quatre objectifs principaux ont été retenus et sont développés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

1. Un positionnement stratégique à prendre en compte dans le projet territorial en s'appuyant sur le réseau de déplacement existant dans une démarche de coopération intercommunale. L'objectif principal est alors de réfléchir à un développement en lien avec les communes voisines.
2. Une typologie de bourg à conforter et structurer en définissant des objectifs de développement progressif et maîtrisé, en pourvoyant aux besoins des populations nouvelles et en restructurant le bourg de Mallemort et le hameau de Pont Royal.
3. Un dynamisme économique à pérenniser afin de maintenir l'économie mallemortaise et de conforter le statut de pôle d'activités identifié par le SCoT. Il s'agira aussi de conforter la vocation touristique du territoire et protéger l'agriculture mallemortaise.
4. Un écrin paysager et naturel à protéger afin de respecter les grandes orientations définies dans les documents supra-communaux en matière de préservation de l'environnement. Il s'agira aussi de sauvegarder l'identité paysagère et la valeur écologique du territoire, de prendre en compte les risques naturels et de préserver les perspectives depuis le centre ancien.

Ci-après le schéma de synthèse du PADD. »

2.2 – SERVITUDES & DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

A – Servitudes

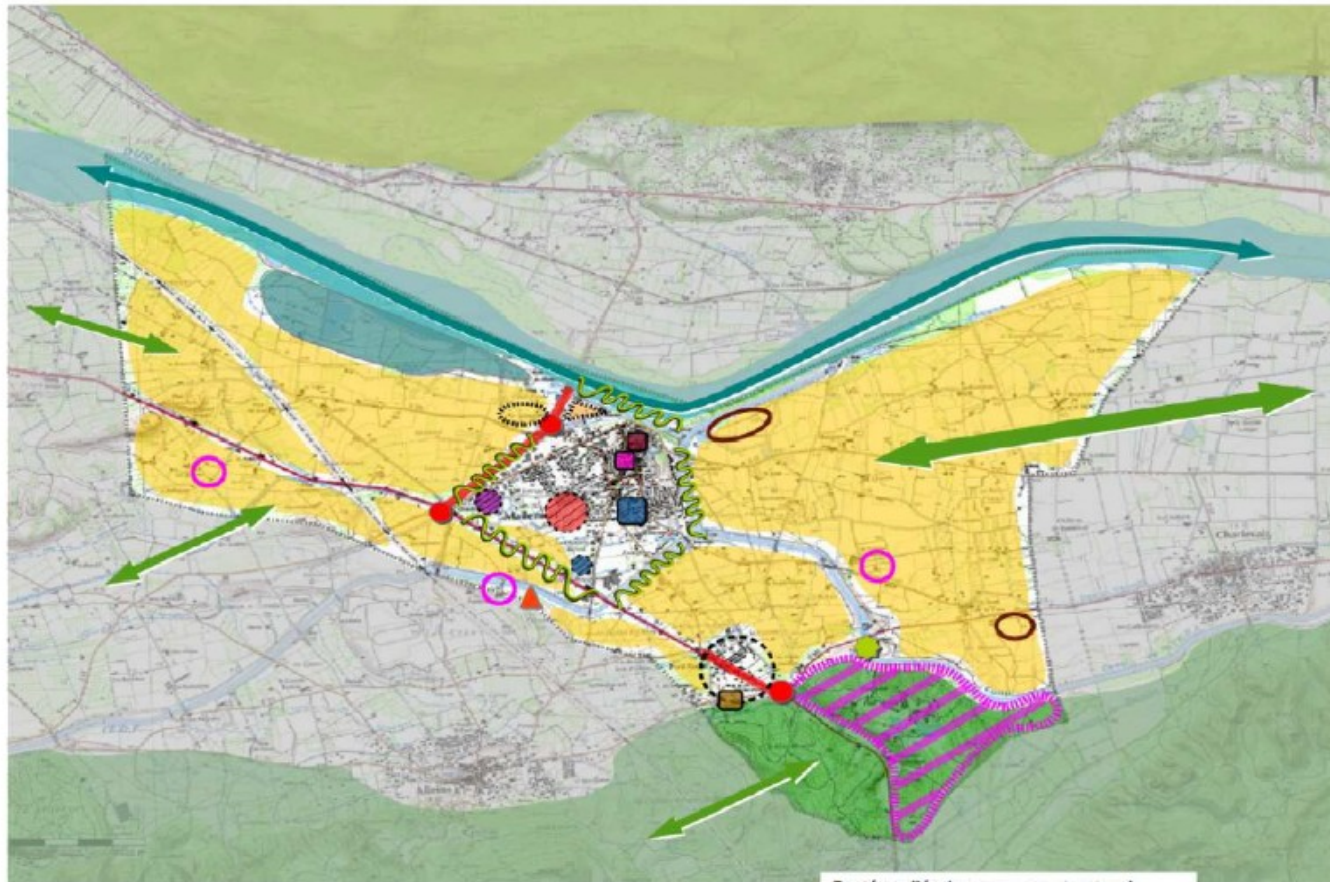
Pas de modification : sans objet pour la présente enquête.

B – Documents supra-communaux

DTA 13 – SCOT Agglopoles Provence – Programme Local de l'Habitat (PLH) – Plan de Mobilité Métropolitain – SDAGE RMC – SRADDET PACA, tous ces documents sont impactés de façon négligeable par la présente modification.

Commentaire :

Les servitudes et documents supra-communaux sont juste évoqués car il ne s'agit que d'un toilettage



Conforter le bourg et structurer le développement urbain

Conforter et valoriser le bourg existant

- Noyau historique
- Pôle de commerces de proximité du centre village
- Pôle d'équipements publics

Développer l'urbanisation en continuité Sud du village

- Extensions à vocation principale d'habitat
- Extension de la zone d'activité
- Site de développement d'équipements à plus long terme

Affirmer le centre de formation Emile Pico comme un élément du dynamisme communal

- Limites naturelles d'urbanisation du village à ne pas franchir à l'horizon PLU
- Envisager la structuration à long terme du secteur Grande Terre – dans l'attente permettre l'évolution limitée de l'existant

- Stopper le développement du secteur Coup Perdu - permettre l'évolution limitée de l'existant
- Programmer un développement structuré du hameau de Pont Royal, dans l'enveloppe urbaine actuelle
- Entrées de ville et traversées (ZA et hameau) à requalifier / valoriser

Pérenniser la dynamique économique

- Pôle touristique du Golf de Pont Royal à maintenir
- Préserver les campings existants
- Reconnaître les activités économiques existantes dans la plaine agricole pour assurer leur maintien : site d'entraînement du centre Emile Pico, déchetterie...
- Périmètre de carrière à prendre en compte
- Centrales hydro-électrique à prendre en compte
- Permettre l'implantation d'une centrale photovoltaïque sur un site réduit et déjà impacté

Protéger l'écrin paysager et naturel

- Espaces agricoles à préserver pour leur valeur paysagère et économique
- Continuités écologiques aquatiques et terrestres à maintenir

2.3 – LES MODIFICATIONS – récapitulatif

Extrait de la **notice d'enquête publique** [PIÈCE n°1.1.a] :

Point 1- Modification des dispositions générales	31
• Article 3- Réglementation relative au droit des sols	31
• Article 10- Protection des canaux	32
• Article 12- Dispositifs favorisant la création de logements sociaux	33
• Article 15- Dispositions relatives à la préservation des hirondelles	35
• Article 16- Définitions	36
Point 2- Modification de l'article 6 : implantation des constructions dans les zones	38
Dispositions relatives à l'implantation des constructions le long des voies et canaux	
Dispositions relatives à la loi Barnier (zones UE, A et N)	
• Point 2.1 Zones UA, UB, UC, UP, 1AU, 1AUe, 2AU, Nc, Ntp, Nt, NL, Nr, Npv, Ng	38
• Point 2.2 Zone UE	49
• Point 2.3 Zone A	55
• Point 2.4 Zone N	55
Point 3- Modification de l'article 11 des zones UA, UB, UC, UE, 1AU, 1AUe, 2AU, A, N, , Nc, Ntp, Nt	57
• Dispositions relatives aux périmètres de protection patrimoniale et aux clôtures	
Point 4- Modification de l'article 12 en zone UA, UB, UC, UE, 1AUe	134
Point 5- Modification de l'article 3 des zones UB, UC, UP	145
Point 6- Modification de l'article 4 des zones UE et 1AUe	151
Point 7- Modification des dispositions relatives à la zone agricole (A)	152
• Dispositions relatives aux occupations et utilisations du sol	
Point 8- Modification des dispositions relatives à la zone naturelle (N)	156
• Dispositions relatives aux occupations et utilisations du sol	
Point 9- Modification des dispositions relatives à la zone Nt	158
• Dispositions relatives aux occupations et utilisations du sol	
• Dispositions relatives à l'implantation des constructions et l'emprise au sol	
Point 10- Prise en compte des remarques du SDIS	160
• Dispositions relatives à l'aléa "feu de forêt"	
Point 11- Modification d'un linéaire commercial	168
Point 12- Création d'un sous-secteur UPe	170
Point 13- Déclassement de certaines parcelles du Domaine du Golf	173
Point 14- Modification des ER : suppression ou réduction d'emprise	176
Point 15- Correction d'erreurs matérielles pour l'OAP n°4	193

NOTA : Il peut arriver que plusieurs points concernent le même article d'une zone. Les modifications apportées se cumulent alors dans cet article du règlement de la zone concernée (voir la pièce « Projet de règlement » qui cumule toutes les modifications). Les modifications graphiques sont réalisées en application de la sémiologie graphique correspondant aux nouvelles normes CNIG selon le standard 2021 « Spécifications de symbolisation des documents d'urbanisme » novembre 2021, CEREMA.

Les modifications dans le règlement écrit sont identifiables dans le texte de la façon suivante :

~~Texte~~ : texte **supprimé**, existant dans le document en vigueur [parfois aussi rayé en noir]

Texte : texte **déplacé** dans le corps de règle, existant dans le document en vigueur

Texte : **nouveau** texte ajouté par la modification n°2 du PLU

Texte : texte **non modifié**, existant dans le document en vigueur

Commentaire :

L'explication et l'objet de chaque point modifié est rappelé ci-après, sans donner le détail comparatif point par point de la notice. Se référer de préférence au projet de règlement qui intègre le mode discriminatoire en couleur ci-dessus.

2.4 – LES MODIFICATIONS – contenu

POINT 1 – MODIFICATION DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les articles n°3, n°10, n°12, n°15 sont modifiés et un nouvel article est rédigé pour préciser la règle relative à la protection des hirondelles. De ce fait, l'article 15 relatif aux définitions des termes utilisés dans le règlement devient l'article 16.

[Pour la modification de l'article 9, voir plus loin au point 10]

Article 3 – Réglementation relative au droit des sols : reconstruction après sinistre

Contexte

L'écriture du règlement apparaît trop littéraire et reprend précisément les articles du Code de l'Urbanisme auxquels il est fait référence. L'évolution du Code de l'Urbanisme nécessite une réécriture de la règle et la suppression de la référence à un sinistre.

Une écriture plus simple de la règle permettra de la rendre plus compréhensible aux pétitionnaires.

Objet de la modification

Il s'agit de corriger et simplifier l'écriture de la règle relative à la reconstruction et la restauration de bâtiments détruits ou démolis, et de ne plus faire référence à la notion de sinistre.

Article 10 – Protection des canaux - Implantation des constructions le long des canaux

Contexte

Lors de l'approbation du PLU actuellement en vigueur (approuvé le 11 octobre 2017) les exigences de la Loi ALUR relative à la densification n'ont pas pu être prises en considération. La Commune souhaite donc clarifier les règles de distance à respecter pour l'implantation des constructions par rapport aux canaux, dans un objectif de densification en zone urbaine.

Ainsi, concernant le canal de Craponne, le service instructeur de la Mairie a dû gérer des divisions foncières et des opérations d'aménagement de lotissement en bordure de canal, au Hameau de Pont Royal, dont les opérations ont été rendues difficiles du fait de la règle de recul de 10 mètres, recul trop important et inadapté. De ce fait, en accord avec l'ASA Compagnie de Craponne, la règle de recul est réduite à une distance de 4 mètres pour assurer la préservation des canaux et permettre une densification des secteurs situés en bordure du canal. De façon à généraliser cet objectif aux autres canaux présents sur le territoire communal, les services techniques de la Ville gestionnaire des canaux en régie, ont été consultés. Ils ont indiqué une distance de 3 mètres nécessaire à l'entretien des canaux, en raison de l'usage d'un petit matériel. Ainsi, concernant les autres canaux, un recul de 3 mètres au lieu de 4 mètres est suffisant.

Ces nouvelles règles de recul le long des canaux devront permettre d'améliorer la densification des constructions dans les secteurs concernés.

Pour cela, la règle du recul des constructions par rapport aux canaux et cours d'eau doit être complétée dans les dispositions générales du règlement du PLU et sera modifiée dans l'article 6 de toutes les zones (Point 2).

Le recul imposé le long des canaux doit être complété dans l'article 10 des dispositions générales, de façon à évoquer l'ensemble des canaux présents sur le territoire de Mallemort.

La distance minimale des constructions, y compris les annexes et piscines, par rapport au Canal de Craponne est réduite de 10 mètres à 4 mètres dans l'ensemble des zones, conformément à la règle indiquée par le gestionnaire (ASA gestionnaire du Canal de Craponne). Cette distance se mesure à l'aplomb des berges du canal de Craponne.

Pour les canaux indiqués « autres », la distance d'implantation fixée à 4 mètres au moins de la crête de talus est réduite à 3 mètres en zone UA, UB et UC.

Sont également précisées les règles d'implantation des clôtures le long des canaux et cours d'eau.

Sont ainsi modifiées les règles prescrites dans l'article 10 des dispositions générales du Règlement du PLU. L'article 6 de chacune des zones concernées sera modifié au Point n°2, de façon à être en cohérence avec cet article 10.

Objet de la modification

D'une part, l'article 10 des dispositions générales doit évoquer les règles d'implantation des constructions le long de l'ensemble des canaux présents sur le territoire, et de façon cohérente sur l'ensemble du règlement du PLU.

D'autre part, Il s'agit de réduire la distance des constructions (y compris les annexes et piscines) et les clôtures le long des canaux d'irrigation indiqués « autres », dès lors qu'ils se situent en zone urbaine (UA, UB, UC) tout en maintenant un recul nécessaire pour permettre l'accès aux canaux et assurer qu'ils ne soient pas recouverts par une construction afin de préserver les ouvrages.

Article 12 – Dispositifs favorisant la création de logements locatifs

Contexte

En application de l'article L.151-28 alinéa 2° du Code de l'Urbanisme, dans les secteurs UA, UB, UC, il est attribué un bonus de constructibilité de 20% pour la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux. Or, cette majoration ne permet pas la réalisation d'un étage supplémentaire. Il est donc nécessaire d'augmenter ce taux de majoration du volume constructible, qui selon la réglementation peut aller jusqu'à 50% maximum. La règle dans la zone UA reste inchangée.

Zone	Sans majoration		Avant modification Majoration 20%		Après modification Majoration 35% en UB, UC	
	Hauteur (en mètre)	Emprise au sol (en %)	Hauteur (en mètre)	Emprise au sol (en %)	Hauteur (en mètre)	Emprise au sol (en %)
UA	9	-	10,8	-	10,8	-
UB	7	40	8,4	48	9,45	54
UC	7	40	8,4	48	9,45	54

Afin de permettre la réalisation d'un étage supplémentaire dans les zones concernées, le taux de majoration est fixé à 35%, au regard des équivalences suivantes.

Hauteur à l'égout du toit	7 mètres	9 mètres	12 mètres
Équivalent en niveau	R+1	R+2	R+3

En zone UB et UC, du fait d'une hauteur de construction autorisée à 7 mètres, l'application d'une augmentation de 20% ne permet pas la réalisation d'un étage supplémentaire pour permettre la construction d'un plus grand nombre de logements sociaux. En appliquant un bonus de 35%, la modification de la règle permet ainsi de réaliser ponctuellement des bâtiments en R+2 en autorisant une hauteur de 9,45 mètres. De même l'emprise au sol est majorée, ce qui laisse la possibilité de réaliser plus de logements sociaux sur l'unité foncière concernée.

Objet de la modification

Il s'agit d'augmenter le bonus de constructibilité des opérations en zones UB et UC, pour la réalisation de programmes de logements locatifs sociaux. Le règlement en vigueur autorise une majoration de 20% du volume constructible pour les opérations réalisant un programme de logements comportant des logements locatifs sociaux. La modification autorise une majoration de 35% du volume constructible de ces opérations en zone UB et UC.

Nouvel article 15 : Dispositions relatives à la préservation des hirondelles

Contexte

Suite à une demande formulée par la Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO) auprès de la Mairie, lors des opérations de rénovation des façades dans le centre ancien de Mallemort, la Mairie souhaite inscrire un principe de préservation dans le règlement du PLU concernant les hirondelles et les martinets qui sont des espèces protégées. Cette mesure devrait permettre d'éviter les destructions de nids d'oiseaux lors des opérations de rénovation de façades pour lesquelles la Mairie attribue des subventions dans le périmètre du vieux village. Cette disposition dans le règlement du PLU a surtout une visée informative et incitative auprès des pétitionnaires.

Afin de préserver les espèces protégées présentes sur le territoire communal et en particulier les hirondelles et les martinets, il est créé un article 15 dans les dispositions générales du PLU. Cet article définit les règles de protections des oiseaux lors de la rénovation des façades en zones UA, UB, UC.

De ce fait, l'article 15 existant dans le PLU devient l'article 16 après modification.

De plus, il sera précisé dans les articles 11 des zones UA, UB et UC où s'applique la règle de protection des hirondelles : « La zone est concernée par des dispositions relatives à la préservation des hirondelles. Confère l'article 15 des dispositions générales du présent règlement. » Cette précision est traitée au point 4 de la présente modification.

Cadre réglementaire de référence

Source : Cahier technique Hirondelles et Martinets, LPO Ile de France. Fiche 3 « Réglementation en faveur des hirondelles et martinets » 2013.

Les hirondelles et les martinets sont des espèces protégées par la loi du 10 juillet 1976 sur la protection de la nature codifiée aux articles L411-1 et suivants du code de l'environnement, et par l'arrêté ministériel du 29/10/2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire français.

A ce titre, il est interdit de porter atteinte aux individus mais également à leurs nids et leurs couvées (enlèvement des œufs ou poussins). La perturbation intentionnelle des oiseaux notamment pendant la période de reproduction est également interdite.

Toute atteinte portée, considérée comme un délit, peut faire l'objet d'une amende pouvant aller jusqu'à 15000€ et/ou d'une peine d'emprisonnement d'un an maximum.

Objet de la modification

Il s'agit de compléter les dispositions générales afin de protéger les hirondelles et les martinets, qui sont des espèces protégées par arrêté ministériel, lors des travaux de rénovation des façades dans les zones urbaines UA, UB, UC. Il est créé un article 15 « Protections des hirondelles ». De ce fait, l'article 15 « Définitions » change de numéro et devient l'article 16 « Définitions ».

Article 16 – Définitions

Contexte

L'article 15 des dispositions générales du règlement du PLU en vigueur présente la définition des termes utilisés dans le règlement. Par glissement, cet article prend le n°16.

La modification n°2 apporte des précisions à la définition du terme « voies ouvertes à la circulation générale ».

Objet de la modification

Suite à l'insertion d'un article relatif à la protection des hirondelles dans les dispositions générales du règlement, par glissement, l'article n°15 relatif aux définitions devient l'article n°16 après modification.

De plus, il s'agit de modifier la définition donnée au terme « voies ouvertes à la circulation générale » pour préciser qu'elles n'incluent pas les voies piétonnes et cyclables, car en effet ces voies ne sont pas ouvertes à la circulation routière des véhicules à moteur.

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.

POINT 2 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 DES ZONES : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LE LONG DES VOIES, DES CANAUX ET COURS D'EAU

POINT 2.1 – MODIFICATION DE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONES UA, UB, UC, UP, 1AU, 1AUe, 2AU, Nc, Ntp, Nt, NL, Nr, Npv, Ng

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies privées et voies et emprises publiques existantes ou à créer

La modification doit permettre d'améliorer :

- l'implantation des constructions le long des canaux et cours d'eau dans l'ensemble des zones indiquées afin d'être en cohérence avec l'article 10 des dispositions générales (UA, UB, UC, UP, 1AU, 1AUe, 2AU, N, Nc, Ntp, Nt, NL, Nr, Npv, Ng)
- l'implantation des constructions en bordure de voies privées et de voies et emprises publiques en zone UB, UC, UP et 1AU.

Lors de l'approbation du PLU actuellement en vigueur (approuvé le 11 octobre 2017) les exigences de la Loi ALUR relative à la densification n'ont pas pu être prises en considération. La Commune souhaite donc clarifier les règles de distance à respecter pour l'implantation des constructions par rapport aux canaux et par rapport aux voies et emprises publiques, dans un objectif de densification en zone urbaine.

Ainsi, concernant le canal de Craponne, le service instructeur de la Mairie a dû gérer des divisions foncières et des opérations d'aménagement de lotissement en bordure de canal, au Hameau de Pont Royal, dont les opérations ont été rendues difficiles du fait de la règle de recul de 10 mètres, recul trop important et inadapté. De ce fait, en accord avec l'ASA Compagnie de Craponne, la règle de recul est réduite à une distance de 4 mètres pour assurer la préservation des canaux et permettre une densification des secteurs situés en bordure du canal. De façon à généraliser cet objectif aux autres canaux présents sur le territoire communal, les services techniques de la Ville gestionnaire des canaux en régie, ont été consultés. Ils ont indiqué une distance de 3 mètres nécessaire à l'entretien des canaux, en raison de l'usage d'un petit matériel. Ainsi, concernant les autres canaux, un recul de 3 mètres au lieu de 4 mètres est suffisant.

Ces nouvelles règles de recul le long des canaux devront permettre d'améliorer la densification des constructions dans les secteurs concernés.

Concernant l'implantation des constructions le long des voies, l'objectif poursuivi est de permettre de modifier les constructions existantes, implantées légalement en bordure de voie. Sont concernées essentiellement les voies internes à des lotissements où les garages ont été implantés en bordure de voie. Ces constructions pourront ainsi faire l'objet d'une surélévation sans toutefois dénaturer les formes urbaines.

Objet de la modification

Pour une mise en cohérence du règlement, l'article 6 des zones UA, UB, UC, UP, 1AU, 1AUe, 2AU, N, Nc, Ntp, NL, Nr, Npv et Ng doit être modifié afin de préciser la règle ou de reprendre les distances d'implantation des constructions le long des canaux et cours d'eau à l'identique de celles prescrites dans l'article 10 des dispositions générales.

L'article 6 des zones UB et UC doit également être modifié concernant l'implantation des constructions le long des voies de façon à permettre :

- l'implantation du local à ordures ménagères en bordure de voie,
- des surélévations des constructions existantes en limite de voie dans une bande de 3 mètres,

L'article 6 des zones UP et 1AU doit également être modifié concernant l'implantation des constructions le long des voies de façon à permettre :

- l'implantation du local à ordures ménagères en bordure de voie,

Les modifications des implantations le long des voies ne concernent pas les sous-secteurs indicés « z » dont les règles restent inchangées et conformes aux règles de la ZAC.

Pour une meilleure compréhension de l'application de la règle, le texte est réorganisé.

POINT 2.2 – MODIFICATION DE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UE

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies privées et voies et emprises publiques existantes ou à créer

- Complément à la règle d'implantation le long des voies et canaux et cours d'eau
- Dérogation Loi Barnier dans la ZAC Moulin de Vernègues : modification du règlement en sous-secteurs UEz

La modification doit permettre d'améliorer :

- l'implantation des constructions le long des canaux et en cohérence avec l'article 10 des dispositions générales, en zone UE de la même façon que dans l'ensemble des zones (UA, UB, UC, UP, 1AU, 1AUe, A, N, Nc, Ntp, Nt, NL, Nr, Npv, Ng) : voir point précédent n°2.1 de la présente modification.
- l'implantation des constructions en bordure de voies privées et de voies et emprises publiques en zone UE.
- De préciser l'implantation des constructions en zone UE, le long de la RD7n, en raison de son classement « voie à grande circulation » et de la dérogation à l'application de la loi Barnier en sous-secteur UEz.

Comme indiqué précédemment, les nouvelles règles de recul le long des canaux devront permettre d'améliorer la densification des constructions dans les secteurs concernés.

Contexte

IMPLANTATION LE LONG DES VOIES ET DES CANAUX ET COURS D'EAU

Pour une mise en cohérence du règlement, l'article 6 de la zone UE doit être modifié afin de reprendre les distances d'implantation des constructions le long des canaux à l'identique de celles prescrites dans l'article 10 des dispositions générales.

L'article 6 de la zone UE doit également être modifié concernant l'implantation des constructions le long des voies de façon à permettre :

- l'implantation du local à ordures ménagères en bordure de voie,

Cependant, l'implantation du local à ordures ménagères n'est pas modifiée dans les sous-secteurs indicés « z » dont les règles restent conformes aux règles de la ZAC.

Pour une meilleure compréhension de l'application de la règle, le texte est réorganisé.

LOI BARNIER

Une exception à la loi Barnier a été introduite dans la ZAC du Moulin de Vernègues en 2009 lors de la modification N°2 du dossier de réalisation de la ZAC. Le PAZ (Plan d'Aménagement de Zone) et le RAZ (Règlement d'Aménagement de Zone) sont des documents spécifiques applicables au périmètre de la ZAC du Moulin de Vernègues.

La modification du dossier, réalisée en 2009, avait permis d'inscrire dans le PAZ et le RAZ un recul réduit à 35 mètres par rapport à la RD7n au lieu des 75 mètres prescrits en raison des caractéristiques de la voie au niveau du Moulin de Vernègues et de la loi Barnier.

L'étude réalisée en 2009 permet de déroger aux dispositions des articles L.111-6 et L.111-7 du Code de l'Urbanisme, qui prescrivent :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- aux bâtiments d'exploitation agricole;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé de voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

En application de l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues aux précédents articles, lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Cette dérogation à la règle de recul de 75 m par rapport aux voies et emprises publiques, validée par l'étude produite en 2009 sur la ZAC du Moulin de Vernègues, n'a pas été retranscrite dans le PLU.

De ce fait, cette disposition doit être prise en compte en zone UEz1, UEz2, UEz3 concernées par le passage de la RD7n. Par la présente modification, le dossier d'étude Loi Barnier est mis en annexe au dossier de PLU de Mallemort (Annexes informatives - 6.Étude "Loi Barnier").

Objet de la modification

La présente modification procède à la correction de la règle de l'article 6 en zone UE, et pour les sous secteurs UEz, afin de prendre en compte la dérogation aux règles de reculs par rapport à la RD7n du fait de l'étude Loi Barnier réalisée en 2009, permettant d'appliquer un recul de 35 m au lieu de 75 m.

POINT 2.3 – MODIFICATION DE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE A

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies privées et voies et emprises publiques existantes ou à créer

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La modification doit permettre :

- D'améliorer l'implantation des constructions le long des canaux et en cohérence avec l'article 10 des dispositions générales, en zone A de la même façon que dans l'ensemble des zones (UA, UB, UC, UP, 1AU, 1AUe, A, N, Nc, Ntp, Nt, NL, Nr, Npv, Ng) : voir point précédent n°2.1 de la présente modification.
- De préciser les règles d'implantation des constructions en zone A, le long de la RD7n, en raison de son classement « voie à grande circulation » et de l'application de la loi Barnier.
- De préciser les règles d'implantation des piscines le long des voies et emprises publiques et en limites séparatives.
- De corriger une erreur matérielle figurant à l'article 7, où il est fait référence à une zone 1 qui n'existe pas au plan graphique.

Contexte

Pour une mise en cohérence du règlement, l'article 6 de la zone A doit être modifié afin de reprendre les distances d'implantation des constructions le long des canaux à l'identique de celles prescrites dans l'article 10 des dispositions générales.

L'article 6 de la zone A doit également être modifié concernant l'implantation des piscines et le respect du recul des constructions par rapport à la RD7n classée à grande circulation, et par rapport aux autres voies départementales.

A l'article 7, la référence à la zone 1 est supprimée.

L'objectif poursuivi est de permettre une évolution du bâti existant en bordure de voie en zone agricole.

En effet, sur le territoire communal, les tènements fonciers bâtis sont situés en bord des chemins ruraux et voies publiques. La règle d'implantation des constructions imposant un recul minimum de 10 mètres participe à une dispersion du bâti plutôt qu'un regroupement. Les nouvelles constructions se trouveraient hors de l'unité foncière bâti. Dans certains cas, il peut s'en suivre une inconstructibilité de fait.

Pour tenir compte de cette configuration locale, et permettre une évolution du bâti existant, la règle est modifiée.

Objet de la modification

Pour une mise en cohérence du règlement, l'article 6 des zones UA, UB, UC, UP, 1AU, 1AUe, 2AU, N, Nc, Ntp, NL, Nr, Npv et Ng doit être modifié afin de préciser la règle ou de reprendre les distances d'implantation des constructions le long des canaux et cours d'eau à l'identique de celles prescrites dans l'article 10 des dispositions générales.

L'article 6 des zones UB et UC doit également être modifié concernant l'implantation des constructions le long des voies de façon à permettre :

- l'implantation du local à ordures ménagères en bordure de voie,
- des surélévations des constructions existantes en limite de voie dans une bande de 3 mètres,

L'article 6 des zones UP et 1AU doit également être modifié concernant l'implantation des constructions le long des voies de façon à permettre :

- l'implantation du local à ordures ménagères en bordure de voie,

Les modifications des implantations le long des voies ne concernent pas les sous-secteurs indicés « z » dont les règles restent inchangées et conformes aux règles de la ZAC.

Pour une meilleure compréhension de l'application de la règle, le texte est réorganisé.

POINT 2.4 – MODIFICATION DE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE N

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies privées et voies et emprises publiques existantes ou à créer

La modification doit permettre :

- D'améliorer l'implantation des constructions le long des canaux et en cohérence avec l'article 10 des dispositions générales en zone N, de la même façon que dans l'ensemble des zones (UA, UB, UC, UP, 1AU, 1AUe, A, N, Nc, Ntp, Nt, NL, Nr, Npv, Ng) : voir point précédent n°2.1 de la présente modification.
- De préciser les règles d'implantation des constructions en zone N, le long de la RD7n, en raison de son classement « voie à grande circulation » et de l'application de la loi Barnier.

L'objectif poursuivi est le même qu'en zone agricole. Il s'agit de permettre une évolution du bâti existant en bordure de voie en zone naturelle. En effet, sur le territoire communal, les tènements fonciers bâtis sont situés en bord des chemins ruraux et voies publiques. La règle d'implantation des constructions imposant un recul minimum de 10 mètres participe à une

dispersion du bâti plutôt qu'un regroupement. Les nouvelles constructions se trouveraient hors de l'unité foncière bâti. Dans certains cas, il peut s'en suivre une inconstructibilité de fait.

Contexte

Pour une mise en cohérence du règlement, l'article 6 de la zone N doit être modifié afin de reprendre les distances d'implantation des constructions le long des canaux à l'identique de celles prescrites dans l'article 10 des dispositions générales.

L'article 6 de la zone N doit également être modifié concernant l'implantation des constructions par rapport à la RD7n classée à grande circulation et par rapport aux autres voies départementales.

Objet de la modification

La présente modification procède à la correction de la règle de l'article 6 en zone N afin de prendre en compte les règles de reculs par rapport aux voies départementales et les règles de recul par rapport aux canaux.

POINT 3 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 DES ZONES UA, UB, UC, UE, 1AU, 1AUe, 2AU, A, N, Nc, Ntp, Nt

Article 11 – Aspect extérieur –

- Distinction de la règle « dans » et « hors » des périmètres de protection patrimoniale
- Clôtures

Contexte

Dans ce point, les dispositions doivent être révisées pour une clarification du texte.

D'une part, les règles doivent être précisées de façon à distinguer « dans » et « hors » des périmètres de protection patrimoniale.

D'autre part, les dispositions relatives aux clôtures doivent être précisées.

Enfin en zones UA, UB, UC, il est rappelé que les dispositions relatives à la protection des hirondelles s'appliquent, par un renvoi à l'article 15 des dispositions générales.

Dans les zones UA, UB, UC, 1AU, 2AU, qui sont des zones à destination d'habitation ou des zones de mixité fonctionnelle, compte tenu de la présence d'un patrimoine architectural ancien et de monuments historiques faisant l'objet de périmètres de protection, la règle du PLU doit distinguer les dispositions s'appliquant dans les périmètres de protection patrimoniale et celles s'appliquant en dehors de ces périmètres. Cette distinction devra permettre la réalisation de projet d'ambition architecturale plus contemporaine dans des secteurs où la règle de protection patrimoniale n'a pas lieu de s'appliquer. Dans ces zones, les dispositions relatives aux clôtures doivent être revues pour une clarification du texte.

En zone 1AU, toute la zone étant concernée par un périmètre de protection patrimoniale, la distinction de la règle « en dehors des périmètres de protection patrimoniale » n'existe pas.

En zone UE et 1AUe, il convient de supprimer une disposition faisant référence aux périmètres de protection des monuments historiques alors que la zone n'est pas concernée et de réviser les dispositions relatives aux clôtures.

Dans les zones A, N, Nc, Ntp, Nt, seules les dispositions relatives aux clôtures doivent être revues pour une clarification du texte.

L'objectif poursuivi par la Commune est de permettre une évolution de l'aspect architectural des constructions en dehors des secteurs soumis à une protection patrimoniale, soit dans les secteurs non soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Dans les secteurs soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), les règles ne sont pas modifiées. Elles sont améliorées dans leur formulation tout en respectant les principes énoncés par l'ABF dans le règlement rédigé conjointement pour l'approbation du PLU.

Objet de la modification

La modification doit clarifier et préciser les dispositions :

- qui s'appliquent dans un périmètre de protection patrimoniale et hors de ces périmètres,
- relatives à l'édification des clôtures dans les différentes zones.

L'ensemble de l'article 11 des zones UA, UB, UC, 1AU et 2AU est modifié pour traiter de ces deux aspects dans le présent point.

Concernant la précision des dispositions selon que le secteur se situe dans un périmètre de protection patrimoniale ou en dehors d'un périmètre de protection patrimoniale :

- Lorsque la zone est pour partie concernée par un périmètre de protection patrimoniale, les dispositions étant différentes, il est créé deux sous-chapitres pour préciser la règle dans l'un et l'autre cas;
- Lorsque la zone n'est pas du tout concernée par un périmètre de protection patrimoniale, la règle est unique et ne distingue pas de sous chapitre.
- Lorsque toute la zone est entièrement soumise à un périmètre de protection patrimoniale, la règle est unique et ne distingue pas de sous chapitre (c'est le cas de la zone 1AU).

En zone UE et 1AUe, l'article 11 est modifié pour les règles relatives aux toitures et clôtures.

En zone A, N, Nc, Ntp et Nt, l'article 11 est modifié pour les règles relatives aux clôtures.

POINT 4 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 12 DE LA ZONE UA, UB, UC, UE, 1AUe

Article 12 – Stationnement

Contexte

Dans ces zones, la Mairie souhaite préciser la règle relative au stationnement qui comporte des erreurs matérielles et s'avère incomplète concernant le stationnement des visiteurs. Elle souhaite également améliorer l'écriture de cette règle afin d'éviter toute confusion lors des dépôts de permis.

Rappelons ici que pour les logements locatifs sociaux, il ne peut être imposé plus d'une place de stationnement par logement. De ce fait, il ne peut être imposé la création de places visiteur.

La modification ne s'applique donc pas aux logements locatifs sociaux.

Objet de la modification

D'une part, en zone (UA, UB, UC) la règle relative au stationnement pour les logements locatifs sociaux doit être repositionnée dans le texte pour figurer sous le paragraphe relatif à l'ensemble de la zone hors sous-secteurs indicés « z » et non pas sous le paragraphe relatif aux sous secteurs indicés « z ». La modification est la même dans les zones UA, UB, UC.

D'autre part, la modification doit intégrer une règle de stationnement dans l'article 12 des zones (UA, UB, UC, UE, 1AUe), afin de définir la création de stationnement pour les visiteurs lors de la création de lotissements. Il est ainsi demandé la création d'une place visiteur par tranche de 5 lots.

Dans chacune des zones concernées (UA, UB, UC, UE, 1AUe) il est ajouté dans l'article 12 de la zone concernée un paragraphe intitulé :

« Règles relatives au stationnement visiteur dans le cadre de la création de lotissement » qui prescrit :

« Dans l'ensemble de la zone, lors de la création d'un lotissement, il est demandé de prévoir un nombre de places de stationnement pour les visiteurs, correspondant à :

- 1 place visiteur par tranche de 5 lots »

Enfin, il est précisé que la règle relative au stationnement des deux roues s'applique dans l'ensemble de la zone.

POINT 5 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 3 DES ZONES UB, UC, U

Article 3 – Accès et voirie

Contexte

En zone UB, UC, UP, les dispositions relatives aux accès et voirie doivent être modifiées :

- l'illustration par des schémas figurant des largeurs de voies et le paragraphe s'y rapportant doivent être retirés car ils s'avèrent inopérants et source de contentieux;
- la règle de recul pour l'implantation d'un portail ne doit pas s'appliquer en fond d'impasse du fait que peu d'habitations sont desservies et donc la gêne à la circulation est moindre.

Objet de la modification

La modification doit permettre de sécuriser le document réglementaire du PLU et rendre la mise en application adaptée à la situation des flux de circulation en fond d'impasse.

POINT 6 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 4 DES ZONES UE et 1AUe

Article 4 – Desserte par les réseaux

Contexte

En zone UE et 1AUe, les dispositions relatives à la desserte par les réseaux doivent être corrigées concernant la collecte des déchets.

En zone UE, aucune disposition ne figure concernant la « Collecte des déchets ».

En zone 1AUe, la règle évoque des opérations d'ensemble à vocation d'habitat ou mixte alors que la zone 1AUe est à destination d'activités économiques.

Objet de la modification

La modification doit permettre de corriger une erreur matérielle au chapitre « Collecte des déchets ».

En zone UE, les dispositions de l'article 4 sont complétées concernant ce sujet.

En zone 1AUe, la règle est corrigée pour être adaptée à la destination de la zone.

Le reste de l'article 4 est inchangé en zone UE et 1AUe.

POINT 7 – MODIFICATION RELATIVE A LA ZONE AGRICOLE (A)

[Articles A1 & A2] - Dispositions relatives aux occupations et utilisations du sol

Contexte

En zone agricole, les dispositions doivent être complétées pour :

- clarifier la règle relatives aux constructions et utilisations du sol interdites et autorisées en explicitant clairement les occupations interdites et les destinations admises (article 1 et article 2)

Objet de la modification

La modification doit permettre (articles A1 et A2) :

- d'améliorer et de préciser les dispositions applicables en zone agricole, pour permettre sous conditions, la reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés,
 - d'interdire le changement de destination
 - d'interdire la création de gîtes ruraux.
- [- d'interdire tout dépôt de quelque nature qu'il soit] = **oubli dans la notice***

POINT 8 – MODIFICATION RELATIVE A LA ZONE NATURELLE (N)

[Articles N1 & N2] - Dispositions relatives aux occupations et utilisations du sol

Contexte

En zone naturelle, les dispositions doivent être complétées pour :

- clarifier la règle relative aux constructions et utilisations du sol interdites et autorisées en explicitant clairement les occupations interdites (article 1 et article 2)

Objet de la modification

La modification doit permettre de préciser les dispositions applicables en zone naturelle.

- d'interdire le changement de destination
- d'interdire la création de gîtes ruraux.
- d'interdire tout dépôt de quelque nature qu'il soit] = **oubli dans la notice**

POINT 9 – MODIFICATION RELATIVE A LA ZONE Nt

[Article Nt2] - Dispositions relatives aux occupations et utilisations du sol

[Article Nt9] - Dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions

Contexte

En zone naturelle Nt, les dispositions doivent être complétées pour :

- Préciser la règle relative aux constructions autorisées en zone Nt correspondant à un STECAL à destination d'un camping (article 2)
- Modifier les dispositions relatives aux emprises aux sols en Nt pour une cohérence avec les constructions autorisées (article 9)

Objet de la modification

La modification a pour objet de corriger des erreurs en précisant les constructions admises au sein du STECAL en cohérence avec le projet de développement du camping, ainsi que les emprises au sol et les règles de recul par rapport au Canal EDF.

L'article Nt9 est complété pour prendre en considération les besoins du camping :

- o 5400 m2 d'emprise au sol correspondant à la création de 45 nouveaux emplacements de camping répondant aux critères d'un 4* dont la densité est de 80 emplacements à l'hectare.
- o 300 m2 de surface de plancher correspondant à la création d'un bloc sanitaire (100 m2), une salle commune (120 m2) et une terrasse (80m2)

POINT 10 – PRISE EN COMPTE DES REMARQUES DU SDIS

[Article 9 dispositions générales – Article 4 toutes zones] - Dispositions relatives à l'aléa « feu de forêt »

Contexte

Dans le cadre de la précédente modification n°1 du PLU, et dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées de cette même modification, le Service départemental d'incendie et de Secours (SDIS) des Bouches du Rhône a émis un avis sur le projet. Cet avis a été pris en compte pour partie dans la modification n°1 :

- L'article 4 des zones du PLU a été complété comme indiqué par le SDIS, excepté en zone Nr. Il est demandé par le SDIS de mettre le PLU à jour au regard de cet avis :
- L'article 9 des dispositions générales est insuffisant, il convient de prendre en compte le porter à connaissance (PAC FDF) en la matière du 23 mai 2014 et son complément du 4 janvier 2017 transmis par le préfet des Bouches du Rhône à destination du maire de la commune.
- La prise en compte du risque nécessite la réalisation d'une analyse de risque par la commune en se référant à la carte de l'aléa subi feu de forêt transmise avec le PAC FDF.
- De cette analyse de risque découle un zonage avec différentes zones de risque (F1 : inconstructible / F1p : zone à risque à aménager avant-projet / F2 : zone à prescriptions). Ces zones sont liées à des prescriptions adaptées pour rendre ces espaces défendables par le biais d'une accessibilité et d'une défense incendie. Ces différentes zones et mesures sont à intégrer ensuite au PLU, dans le règlement graphique, le règlement écrit et dans les annexes. La prise en compte de ce risque est primordiale dans la partie Sud de la commune (Pont Royal) ainsi que sur le massif du Gros Moure, au Sud de la RD7n, secteur classé en zone N.
- Il convient également de ne pas autoriser les toitures végétalisées dans les zones soumises au risque feu de forêt.

Objet de la modification

La modification doit permettre de répondre de façon adaptée aux risques présents ou à venir en matière de feu de forêt (FDF) afin d'accompagner le développement du territoire.

Cependant, l'analyse du risque pour la définition d'un zonage du risque en F1, F1p et F2 sur le territoire communal, et son

intégration dans le PLU, sera réalisée dans le cadre d'une procédure ultérieure d'évolution du PLU. En effet, cela pourrait nécessiter une évolution du zonage du PLU et une possible remise en cause de son économie générale en rendant certains secteurs inconstructibles, ou en nécessitant la création d'orientation d'aménagement et de programmation pour guider les aménagements des secteurs F1p. Ainsi, l'évolution du zonage afin d'intégrer le risque feu de forêt n'est pas un objectif de la modification en cours.

La présente modification prend toutefois en compte les points réglementaires suivants :

- Compléter l'article 4 de la zone Nr et le remplacer par le texte indiqué par le SDIS. Il est rajouté un sous titre à l'article 4 intitulé « Eaux – Incendie »
- Interdire les toitures végétalisées et rappeler le risque dans le caractère des zones soumises au risque feu de forêt : soit dans les zones concernées en partie Sud de la commune, au secteur « Pont Royal » et sur le massif du Gros Moure. Au regard du zonage, sont concernées les zones indicées « z » en zones UP et UE, les zones UG et Ng ainsi que la zone N. Dans le caractère de ces zones, il sera précisé que « la zone est concernée en tout ou partie par le risque feu de forêt ». L'article 11 de ces zones précisera : « en raison du risque feu de forêt, les toitures végétalisées sont interdites ».
- Compléter l'article 9 « Prise en compte des risques » dans les dispositions générales afin de renvoyer aux dispositions qui s'appliquent à l'ensemble du territoire dans les secteurs soumis au risque feu de forêt figurant en annexe du PLU.
- Intégrer en annexe du PLU :
 - o le PAC Feu de Forêt 2017 pour une prise en compte des installations nécessaires à la défense extérieure contre l'incendie et des prescriptions à mettre en œuvre sur les projets autorisés pour améliorer la protection des personnes et des biens.
 - o La carte de l'aléa subi feu de forêt pour une connaissance du risque sur le territoire et une prise en compte par les services instructeurs.

Compléter le caractère de la zone dans les dispositions applicables aux zones UP, UE, UG, N et Ng

Objet de la modification

Il s'agit de préciser en introduction des dispositions applicables à la zone que celle-ci est concernée par le risque Feu de Forêt et qu'il est nécessaire de consulter l'article 9 des dispositions générales du règlement du PLU pour prendre connaissance des règles qui s'y appliquent. L'article 9 renvoie notamment aux annexes du PLU qui comportent le « PAC Feu de Forêt 2017 » transmis par le Préfet des Bouches du Rhône.

La modification est identique pour chacune des zones.

Compléter l'article 11 des zones UPz, UEz, UG, N et Ng

Objet de la modification

En raison du risque Feu de Forêt présent dans certaines zones, il s'agit d'interdire les toitures végétalisées dans l'article 11 des zones concernées, au chapitre « Toitures » et au sous-chapitre « Matériaux ».

L'article 11 de chacune des zones est ainsi complété par la disposition suivante : « En raison du risque feu de forêt, les toitures végétalisées sont interdites ».

La modification est identique pour chacune des zones. (...)

- Complément aux annexes Informatives du PLU

Objet de la modification

Il est joint une annexe « PAC Feux de Forêt – 2017 » qui comprend le courrier préfectoral du 4 janvier 2017, la note méthodologique de prise en compte du risque incendie de forêt et ses annexes, et la carte des aléas subi et induit. La liste des annexes informatives est complétée du PAC Feu de forêt 2017.

POINT 11 – MODIFICATION D'UN LINÉAIRE COMMERCIAL

[Zonage – pièces graphiques] - Correction en zone UB

Contexte

Le tracé d'un linéaire commercial a été oublié en secteur UB, de part et d'autre de la voie Roqueplan, jusqu'à l'angle des voies Craponne et Alpines, formant la D23.

Objet de la modification

La modification doit corriger une erreur de tracé de linéaire commercial le long de l'avenue des Frères Roqueplan (D23A).
Longueur de linéaire commercial ajouté : 572 ml

POINT 12 – CRÉATION D'UN SOUS SECTEUR UPe

[Définition de zone & article UP-2] - Correction en zone UP

Contexte

Au niveau du rond point de Pont Royal, un secteur commercial a été classé par erreur en zone UP qui correspond aux pôles d'équipements publics ou d'intérêt collectif dans la ZAC du Moulin de Vernègues.

Or dans ce secteur sont installées des activités commerciales et de services. Pour permettre le développement de ce micro secteur situé en entrée de ville, il est nécessaire de créer un sous secteur UPe à destination d'activités commerciales et de services où seules les extensions sont autorisées.

Les parcelles concernées sont les D580, D831, D785, D832, dont une petite partie de la D580 (10 m²) se situe en zone agricole et comporte une partie du bâtiment existant.

Objet de la modification

La modification doit corriger une erreur de zonage par la création d'un secteur UPe en zone UP.

La modification doit créer un secteur UPe au sein du règlement de la zone UP.

La modification doit également limiter la surface des logements de fonction autorisés à 50 m² de surface de plancher au lieu de 80 m² et ce hors sous secteur UPz.

Evolution de la superficie : Zone UP ne change pas, basculé en zone UPe : + 5601,54 m²

POINT 13 – DÉCLASSEMENT DE CERTAINES PARCELLES DU DOMAINE DU GOLF

[Zonage – pièces graphiques] - Correction en zone Ng

Contexte

La ZAC du Moulin de Vernègues est située au sud-est du territoire de Mallemort. Ce domaine, organisé autour du parcours de golf, est constitué :

- de deux résidences de tourisme (Pierre et vacances et Oléa vacances) qui constituent le cœur du site : petites maisons individuelles accolées (R+1) et quelques équipements et services liés à l'activité touristique du domaine.
- de deux hôtels,
- ainsi que de lotissements privés essentiellement destinés à des résidences secondaires : maisons individuelles de type pavillonnaire (plain pied à R+1) implantées en retrait de la voirie.
- On trouve également quelques petits collectifs privés.

Dans le cadre du PLU approuvé en octobre 2017, le PAZ et le RAZ de la ZAC ont été intégrés au sein du PLU.

Les parcelles C5741, C5740, C4493 et C5587 sont actuellement classées en zone Ng qui correspond au parcours du golf de la ZAC du Moulin de Vernègues. Or ces parcelles ne font pas partie du parcours de golf mais sont des jardins privés, situés en limite de la zone UCz.

Le déclassement crée une zone N formée de parcelles d'une surface totale de près de 2500 m², située en interface de la zone Ng et de la zone UCz.

Dans la mise à jour cadastrale (2022), les parcelles concernées sont la C6086 et C6087.

Objet de la modification

La modification doit corriger une erreur de zonage par le déclassement d'une zone Ng en zone N.
Evolution de la superficie : Zone Ng= - 2530m2 basculé en zone N : + 2530 m2

[Zonage – pièces graphiques] - Correction en zone UPz

Contexte

Plusieurs parcelles, dont pour l'essentiel la parcelle C3930, sont actuellement classées en zone Upz initialement destinée à de futurs équipements publics et inscrites dans le programme des équipements publics (PEP) de la ZAC du Moulin de Vernègues. Cette zone n'a plus vocation de réserve pour un équipement public et elle est sortie du PEP. Les délibérations ont été prises le 15/07/2020 pour modifier le PEP et le dossier de réalisation de la ZAC, tel que défini par le protocole d'accord.

En date du 3 octobre 2019, un protocole d'accord a été défini entre la Commune de Mallemort et les représentants du Domaine de Pont Royal (Sté Pierre et Vacances Développement, Sté Pont Royal Golf et l'AFUL générale du Domaine), dans lequel :

- Il est précisé que "les zones ZP2, ZP3 et ZP6 correspondent aux zones ainsi dénommées par l'ancien plan d'aménagement de zone (PAZ) de la ZAC, aujourd'hui classées en zones UPz du PLU qui s'est substitué au PAZ",
- la Commune s'engage « à lever la réserve d'affectation "équipements publics" des zones ZP2, ZP3 et ZP6 ».

Ainsi, la commune accepte « le classement de la zone ZP3 en zone N lors de la prochaine procédure de modification ou de révision du PLU ».

Le plan de localisation des zones anciennement dénommées ZP2, ZP3, ZP6 figure en annexe 2 du Protocole.

Objet de la modification

La modification doit déclasser la parcelle C 3930 pour partie et des portions de parcelles contiguës, actuellement classées en UPz pour un classement en zone naturelle N, du fait de la levée de réserve d'affectation « équipements publics » sur cette zone.

Dans la mise à jour cadastrale (2022), la parcelle concernée est la C6116.

Evolution de la superficie : Zone UPz= - 8898 m2 → basculé en zone N : + 8898 m2

POINT 14 – EMBLEMES RÉSERVÉS

[Zonage – pièces graphiques] - Suppression ou réduction d'emprise des ER

Contexte

La modification n°1 a procédé à la suppression de certains ER, cependant la modification de la liste des ER n'a pas été mise à jour en totalité. Il s'agit de l'ER n°18 qui n'a pas été supprimé de la liste.

Deux emplacements réservés sont également à supprimer : ER n°22 et n°26

Dix emplacements réservés doivent être modifiés par une réduction de leur emprise : ER n°13, 14, 15, 16, 17, 19, 25, 27, 28 et 42.

Objet de la modification

La présente modification n°2 procède à la correction du tracé des ER sur le plan graphique réglementaire du PLU soit par suppression, soit par réajustement. La surface en est ainsi modifiée.

D'autre part, la liste des emplacements réservés doit être modifiée pour une mise en cohérence avec les tracés graphiques.

Suppression ER n°18

Précédemment à la présente modification, la modification n°1 a supprimé l'ER n°18 de la planche de zonage, mais celui-ci apparaît toujours dans la liste des ER. De ce fait, la présente modification doit corriger cette erreur matérielle par une mise à jour de la liste des emplacements réservés. L'ER n°18 est supprimé de la liste des ER.

Suppression ER n°22

La présente modification doit supprimer l'ER n°22 intitulé « Voie à créer de la RD16 à la RD23a ». La voie à créer entre le RD16 et la RD23a est réalisée, de ce fait il n'est plus nécessaire de maintenir cet emplacement réservé.

Suppression ER n°26

*La présente modification doit supprimer l'ER n°26 intitulé « Voie à créer en continuité de la voie 43 ».
La Commune renonce à la réalisation de cet emplacement réservé.*

Réduction d'emprise ER n°13

La présente modification doit modifier l'emprise de l'ER n°13 intitulé « Aménagement de la RD16 de l'Avenue Joliot Curie à la RD7n Mille Bouquets ».

Une partie de l'aménagement de l'avenue Joliot Curie est réalisée, il n'est plus nécessaire de maintenir l'ER sur le tronçon de voie réalisé.

Surface avant modification : 6509,01 m² → Surface après modification : 1151,93 m²

Réduction d'emprise ER n°14

La présente modification doit modifier l'emprise de l'ER n°14 intitulé « Aménagement du CR n°1 de la RD7n au canal EDF (chemin de Lambesc) ».

Une partie de l'aménagement (piste cyclable) du Vieux Chemin de Lambesc est réalisée, il n'est plus nécessaire de maintenir l'ER sur le côté Est de la voie.

Surface avant modification : 11 829, 26 m² → Surface après modification : 8701,41 m²

Réduction d'emprise ER n°15

La présente modification doit modifier l'emprise de l'ER n°15 intitulé « Aménagement du CR dit de Salon ».

L'élargissement et l'aménagement du Chemin de Salon sont réalisés sur un tronçon, il n'est plus nécessaire de maintenir l'ER sur cette partie de la voie.

Surface avant modification : 7 137,13 m² → Surface après modification : 4598,61 m²

Réduction d'emprise ER n°16

La présente modification doit modifier l'emprise de l'ER n°16 intitulé « Voie à créer quartier les Chemins d'Alleins ».

La Commune ayant acquis une partie des emprises foncières nécessaires à l'aménagement de la future voie, il n'est plus nécessaire de maintenir l'ER sur ces emprises. Au Sud, l'ER est modifié et ne concerne que la parcelle E1988. Il n'est pas modifié au Nord.

Surface avant modification : 12 906,18 m² → Surface après modification : 6 187,37 m²

Réduction d'emprise ER n°17

La présente modification doit modifier l'emprise de l'ER n°17 intitulé « Aménagement du CR.12 dit de Fontenelle ». Une partie de la voie à créer est réalisée, il n'est plus nécessaire de maintenir l'ER sur les emprises de la partie réalisée.

Surface avant modification : 2 706,36 m² → Surface après modification : 2 459,79 m²

Réduction d'emprise ER n°19

La présente modification doit modifier l'ER n°19 intitulé « Aménagement de voie de quartier de la Ferrage ». La Commune a réalisé l'élargissement de la voie sur sa partie Nord. Sur la partie Sud-Ouest, un élargissement de la voie est possible à l'occasion d'un projet d'aménagement sur la parcelle E0031. L'emprise de l'ER est donc modifiée.

Surface avant modification : 454,07 m² → Surface après modification : 323,03 m²

Réduction d'emprise ER n°25

La présente modification doit modifier l'ER n°25 intitulé « Aménagement de voie au départ du Chemin dit de Salon ». La Commune souhaite conserver l'ER uniquement sur la parcelle E2051 afin de réaliser une liaison douce entre la rue Pablo Picasso et le chemin du Puits. Seule cette emprise est conservée sur une largeur de 4 mètres. L'objet de l'ER devient : « aménagement d'une voie douce entre la rue Pablo Picasso et le Chemin du Puits ».

Surface avant modification : 1 149,90 m² → Surface après modification : 196,95 m²

Réduction d'emprise ER n°27

La présente modification doit modifier l'emprise de l'ER n°27 intitulé « Voie à créer quartier la Roure ».

Une partie de la voie à créer est réalisée, il n'est plus nécessaire de maintenir l'ER sur les emprises de la partie réalisée. D'autre part, les emprises correspondent à une voie de circulation automobile alors qu'il est prévu un cheminement doux sur cette fin de voie. Les emprises doivent donc être réduites en largeur et passer de 12m à 6m sur la partie restant à réaliser. Cette nouvelle largeur de voie permettra de réaliser une voie piétonne avec piste cyclable à double sens.

Surface avant modification : 1 097,15 m² → Surface après modification : 545,14 m²

Réduction d'emprise ER n°28

La présente modification doit modifier l'emprise de l'ER n°28 intitulé « Voie à créer les Chemins d'Alleins ».

La Commune ayant acquis une partie des emprises foncières nécessaires à la création de la future voie, il n'est plus nécessaire de maintenir l'ER sur ces emprises communales.

Surface avant modification : 2 568,53 m² → Surface après modification : 1027,11 m²

Réduction d'emprise ER n°42

La présente modification doit modifier l'emprise de l'ER n°42 intitulé « Parcelle E1462 pour extension de l'office du tourisme ».

Afin de ne pas enclaver la parcelle n°E88, une partie de l'emplacement réservé est supprimé pour permettre l'accès à la dite parcelle.

Surface avant modification : 1 378,69 m² → Surface après modification : 685,07 m²

[Règlement] - Modification de la liste des ER

Les informations relatives aux ER sont mise à jour dans la liste des emplacements réservés. [PIÈCE 1.2.a tome IV & 1.2.c tome VI]

POINT 15 – CORRECTION D'ERREURS MATÉRIELLES POUR L'OAP N°4

[Zonage] - Correction sur la planche graphique « Village »

Contexte

L'OAP n°4 concerne l'Avenue de la Fontaine. Ce secteur d'OAP se situe au sud-est du noyau villageois, au sein du tissu pavillonnaire. Le site se localise entre l'avenue de la Fontaine et la rue Frédéric Mistral. Le site se trouve au milieu d'une zone pavillonnaire appelée la Gache. Le PLU présente des erreurs matérielles concernant cette OAP n°4 :

- sur le plan « Village », le tracé de l'OAP figure sur le plan mais le numéro de l'OAP ne figure pas,
- le descriptif de l'OAP n°4 ne correspond pas au schéma de l'OAP ; il reprend en fait le texte de l'OAP n°3. Il faut donc le corriger pour une mise en cohérence avec le schéma des principes d'aménagement.

Objet de la modification

Le plan de zonage « Village » doit intégrer le n°4 de l'OAP.

[PIÈCE n°1.2.e] - Correction des prescriptions de l'OAP

Objet de la modification

Schéma de l'OAP n°4 : La modification n°2 corrige le schéma de l'OAP n°4 concernant les accès.

Tableau descriptif du projet de l'OAP n°4

La modification n°2 corrige le contenu du tableau de l'OAP n°4 pour le faire correspondre au schéma de principes d'aménagement.

Commentaire :

Il s'agit effectivement d'un toilettage.

2.5 – ÉVALUATION DES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

A. Biodiversité

Impacts sur la biodiversité et les espaces naturels et agricoles

Les modifications du PLU de Mallemort s'inscrivent au sein de l'enveloppe urbaine du village (OAP, ER) et du hameau de Pont Royal ou de la ZAC du Moulin de Vernègues (changement de classement de certains secteurs).

Les déclassements de zone concernent :

Avant modification	Après modification	Surface (en m ²)
Ng	N	2 530
UPz	N	8 898
UP	UPe	5 600

Il n'est pas créé de nouvelle zone d'urbanisation, la zone UP est modifiée par la création d'un sous-secteur.

Impacts sur les fonctionnalités écologiques

Les impacts sur les fonctionnalités écologiques restent minimes. Les secteurs concernés par les modifications ne sont pas situés au sein ou à proximité d'espace de protection réglementaire ou contractuelle pour les modifications apportées au sein du village et du hameau Pont Royal. En effet, les zones Natura 2000 La Durance (SIC, ZPS et ZSC) sont localisées au nord du bourg.

Bien que situées au sein de la zone Natura 2000 ZPS, directive Oiseaux « Garrigues de Lançon et Chaînes alentour », les modifications apportées au sein de la ZAC du Moulin de Vernègues ont un impact faible, voire nul car cela correspond de manière générale à de la reconnaissance de l'existant : passage en zone N pour une partie du parcours de golf initialement classée en Ng et correspondant à des jardins privés.

De plus, il est instauré dans le règlement des dispositions pour la préservation des hirondelles en zones urbaines qui précisent les périodes pendant lesquelles doivent être réalisées les rénovations de façades et toitures, et incitent à utiliser des nichoirs artificiels.

B. Ressources naturelles

Impacts sur les ressources en eau, en sol et sous-sol

Les modifications apportées dans le cadre de la présente procédure visent à redéfinir certains points du règlement (zones urbaines, agricoles et naturelles, et dispositions générales), à mettre en cohérence l'écriture des principes d'aménagement de l'OAP n°4 avec le schéma de ces principes, à supprimer des emplacements réservés ou à réduire leur surface du fait des réalisations ou acquisitions communales, et à mieux délimiter certaines zones constituant la ZAC du Moulin de Vernègues en lien avec la réalité du territoire. Ces modifications n'impactent nullement la ressource en eau. Par ailleurs, en déclassant une partie de la zone UPz en N, la présente modification participe à la préservation de la ressource sol/sous-sols du territoire.

Impacts sur le paysage urbain et naturel

Le paysage urbain et naturel n'est pas impacté par les modifications car cela concerne :

- des compléments réglementaires en zone urbaine et dans les dispositions générales, qui ne modifient pas les volumes et gabarits mais précisent les dispositions à respecter, notamment en périmètre patrimonial et hors périmètre patrimonial. Ceci participe à maintenir une qualité urbaine et paysagère dans le village et sa périphérie ;
- des précisions réglementaires en zone agricole et naturelle, qui ne modifient pas la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- les autres modifications (OAP, ER, zonage) sont situées au sein de l'enveloppe urbaine existante (bourg, hameau Pont Royal, ZAC du Moulin de Vernègues) et viennent préciser l'écriture de l'OAP n°4, réduire les surfaces de certains emplacements réservés et modifier le zonage à la marge tout en faisant basculer près de 9000 m² de la zone UPz en zone naturelle tel que le prévoit l'accord quadripartite relatif à la ZAC daté d'octobre 2019.

C. Cadre de vie

Impacts sur l'habitat et la population

Les projections prévues dans le PLU en vigueur se sont appuyées sur l'urbanisation potentielle des zones urbaines et des secteurs de projets (zone AU). Ces projections ne sont pas remises en question par la présente modification. Les projets du PLU ne sont pas modifiés mais précisés par la règle.

La prise en compte du risque feu de forêt est précisée dans le règlement avec la mise en annexe des documents du Porter à

Connaissance de l'État en la matière, daté de 2017.

Impacts sur l'assainissement et les réseaux divers

La modification n'aura pas d'impact environnemental négatif en termes de réseaux car les évolutions de zonage, d'écriture des principes d'aménagement de l'OAP n°4 ou de règlement vont soit dans le sens de la restitution de certains espaces en zone naturelle, notamment au sein de la ZAC, soit consistent en des évolutions à la marge (réduction d'ER, précisions de certains paragraphes du règlement...).

D. Conclusion

Au vu des éléments explicités ci-avant, la présente modification n°2 du PLU de Mallemort n'impacte pas les composantes environnementales et certaines vont dans le sens de leur confortement et préservation.

Commentaire :

Ce toilettage ne porte effectivement aucune atteinte à l'environnement.

III – LANCEMENT DE L'ENQUÊTE ET DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

3.1 – REVUE RÉGLEMENTAIRE & CONSTITUTION DU DOSSIER

- les dispositions légales.

La présente enquête relève principalement du code de l'Urbanisme (CU), articles L153-36 à L153-44.

- ◆ **Article L153-36** : « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article [L. 153-31](#), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.* »
- ◆ **Article L153-41** : « *Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au [chapitre III](#) du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*
 - 1° *Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
 - 2° *Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
 - 3° *Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
 - 4° *Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code.* »

L'article L153-45 complète les possibilités prévues à l'article L153-36 ci-dessus : « *La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :*

- 1° *Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article [L. 153-41](#) ;*
- 2° *Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article [L. 151-28](#) ;*
- 3° *Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;*
- 4° *Dans les cas prévus au II de l'article [L. 153-31](#). (...) »*

Ce type de modification est dite « classique » ou de « droit commun »

Commentaire :

À l'examen des articles L153-36 à L153-48 et du L151-28 2°, les objectifs du dossier proposé (§ 1-3 ci-dessus) ne justifient pas spécifiquement d'une modification classique, mais relèvent plutôt d'une modification simplifiée. Le choix de le soumettre à l'enquête publique semble démontrer une volonté d'améliorer la qualité du PLU actuel. Je reviendrai sur cette appréciation dans mes conclusions.

- la constitution du dossier. (R. 123-8 en substance)

- Les éléments justificatifs du projet de modification [PIÈCE n°1.2]
- étude d'impact (sans objet)
- décision prise au cas par cas (évaluation environnementale ou non) [PIÈCE n°1.1.B-Av_10]
- avis autorité environnementale [idem]
- Note de présentation [PIÈCE n°1.1.A]
- Mention des textes régissant l'enquête et de la procédure pour approuver la modification [PIÈCE n°1.2.B entre autres]

- Avis PPA [PIÈCES n°1.1.B]
- Mention des autres autorisations nécessaires (sans objet)

Commentaire :

La présente demande de modification est organisée selon les critères d'une enquête publique « environnementale » sans évaluation préalable, conforme aux textes cités.

3.2 – DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- **la demande** présentée le 16 décembre 2022 par la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence auprès du Tribunal Administratif, a sollicité la désignation d'un commissaire enquêteur.
Le code de l'urbanisme article L153-37, dispose – pour une modification – que la mise à l'enquête est à l'initiative de l'EPCI ou du maire, gestionnaire du PLU.
- **la décision n° E22000105/13 [PIÈCE 2-A]** du tribunal administratif de Marseille le 28 décembre 2022 m'a désigné comme commissaire enquêteur.
- **l'arrêté métropolitain n°23/079/CM [PIÈCE 2-B]** du 27 janvier 2023 a ouvert l'enquête.
- le **dossier** m'a été remis officiellement le 13 février 2023 [PIÈCE n°1], mais le téléchargement a été possible dès le 25 janvier.

Les visas de l'arrêté métropolitain retracent avec précision le processus d'élaboration du PLU, approuvé le 11 octobre 2017 par la commune de Mallemort, puis modifié une première fois le 28 février 2019 par la Métropole, enfin le courrier du 8 janvier 2021 où la commune demande l'engagement de la modification n°2 validé par délibération du Conseil métropolitain le 4 juin 2021.

Commentaire :

Je constate que l'ouverture de l'enquête est conforme aux dispositions réglementaires

IV - PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE

4.1 - ANNONCES LÉGALES

L'article 5 de l'arrêté métropolitain n°23/079/CM, prévoit :

➔ Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département. Il sera également publié sur le site Internet de la Métropole :

<https://plui.ampmetropole.fr>

L'enquête démarrant le 27 février, la date correspondante doit être antérieure au 12 février. Elle a été faite le jeudi 9 février dans la Marseillaise et la Provence [PIÈCES 3-B1 et 3-B3].

Un rappel a été fait dans la Marseillaise le mercredi 1^{er} mars et dans la Provence le jeudi 2 mars [PIÈCES 3-B2 et 3-B4].

Cette formalité est attestée par la copie des insertions.

4.2 - AFFICHAGE

➔ le présent arrêté sera publié « *par voie d'affichage au siège de la Métropole Aix-Marseille-Provence, au Pays Salonais de la Métropole Aix-Marseille-Provence, et en en mairie de Mallemort.* »

J'ai pu constater :

- Un avis a été placé sur la porte d'entrée des bureaux de la Métropole à Salon-de-Provence.
- Un avis a été placé à l'entrée de la mairie de MALLEMORT, et un devant l'accès aux permanences.

Cette publication sera certifiée par la mairie et la Métropole [p.m.].

4.3 - PERMANENCES

L'enquête s'est déroulée du **27 février au 31 mars 2023** inclus.

Les **permanences** ont été tenues aux jours et heures fixées par l'arrêté métropolitain, c'est à dire :

- **lundi 27 février 2023** de 8h30 à 12h – mairie de Mallemort
- **mercredi 8 mars 2023** de 13h30 à 17h – mairie de Mallemort
- **jeudi 16 mars 2023** de 8h30 à 12h – Salon-de-Provence (DAT Pays Salonais)
- **jeudi 23 mars 2023** de 8h30 à 12h – mairie de Mallemort
- **vendredi 31 mars 2023** de 13h30 à 17h – mairie de Mallemort

J'ai clos Le registre à l'issue de l'enquête, soit à 17h00 en mairie de Mallemort, puis me suis rendu à Salon-de-Provence pour clore le registre métropolitain. Il ont été mis à la disposition du public avec le dossier d'enquête, pendant toute la durée de celle-ci, aux jours et heures d'ouverture de la mairie et des bureaux de la Métropole. Aucun incident n'est survenu durant les permanences.

4.4 – ACCÈS DÉMATÉRIALISÉ - REGISTRES

Le dossier est accessible sur le site de la Métropole: <https://plui.ampmetropole.fr/plui/Mallemort> et sur celui de la mairie : <http://www.mallemortdeprovence.com/fr/a-vivre/urbanisme-21>

De même l'accès au dossier et registre numérique : <https://www.registre-numerique.fr/ep-modif2-plu-mallemort>
De ce point de vue, le site de la métropole et celui de Mallemort donnent accès direct au PLU actuel, et renvoient au registre numérique qui contient les pièces de la modification n°2, consultables jusqu'à la fin de l'enquête.

Deux registres papier ont été déposés, l'un à la DATH Métropole Salon-de Provence, l'autre en mairie de Mallemort. Aucune anomalie ou incident n'a été relevé pendant l'enquête.

Commentaire :

Je constate que l'ensemble des mesures de publicité relative à l'enquête ont été correctement exécutées.

V - CONSTITUTION DU DOSSIER

La liste des pièces du dossier d'enquête publique, numérotées et paraphées, est donnée en ANNEXE 1 du rapport. De par sa constitution, le dossier soumis à enquête publique comportait l'ensemble des documents ou renseignements nécessaires à la compréhension de la demande et à l'information du public. Les réponses des PPA qui sont parvenues en cours d'enquête ont été aussitôt jointes aux dossiers (mairie + Métropole).

Commentaire :

La constitution du dossier est conforme à la réglementation

Le contenu de ces pièces sera commenté en troisième partie "remarques sur le dossier".

VI – ENTRETIENS AVEC AMP/ MAIRIE

Madame Séverine BELLON de la Direction de l'Aménagement du Territoire et de l'Habitat à Salon de Provence a été mon interlocutrice principale de la Métropole Aix-Marseille-Provence (MAMP).

L'entretien préparatoire a eu lieu par téléphone le 2 janvier 2023 ; ceux pour le suivi tout au long de l'enquête les 1^{er}, 6 et 13 mars (entre autres contacts), ainsi que le 16 mars lors de la permanence à Salon.

La rencontre spécifique sur le dossier d'enquête s'est tenue le 13 février à Salon, précisant les grandes lignes de la modification :

- ◆ l'opération vise un balayage réglementaire, sur des points posant problème au niveau de l'instruction des dossiers principalement ceux demandant une interprétation restrictive potentiellement défavorable aux citoyens malgré des demandes conformes sur le fonds.
- ◆ les instructeurs ont fait un constat unanime visant à en améliorer le résultat.
- ◆ les objectifs sont donc de clarification et de densification, qu'illustre par exemple la distance aux voies et canaux.

- ◆ la modification a été étudiée et suivie en amont avec les services de l'état.
- ◆ le projet de PLU intercommunal (PLUi) du Pays de Salon sur 17 communes ne sera pas lancé avant une année, pour une durée estimée de préparation de 4 à 5 ans ; le toilettage du PLU actuel s'imposait donc devant ces délais longs.
- ◆ Présence sur la commune d'une association « La Parole aux Citoyens » très impliquée dans la vie municipale, qui vraisemblablement souhaitera me rencontrer¹.

Les entretiens complémentaires avec la mairie se sont déroulés en mairie à l'occasion des permanences. J'ai rencontré madame Hélène GENTE-CEAGLIO maire et élue de la Métropole le 27 février ainsi que lors de la visite le 23 mars (voir plus loin). Mon interlocutrice au service urbanisme de la commune était madame Lydie GUICHARD, rencontrée les 8 mars (Mallemort) puis le 17 par téléphone, enfin le 23 avec une élue de Mallemort. L'approche a été plus « terrain » et proximité, en abordant aussi les questions que j'avais préparées :

- ◆ 10 ans pour élaborer le PLU, accélération suite à la loi SRU, donc précipitation, d'où 1ère puis 2ème modification.
- ◆ question du Roure, où le passage en 1AU permettra la réalisation du programme qui est déjà très avancé
- ◆ question du quartier Pont-Royal, où la commune est plutôt favorable à un reclassement mais pas au Sud de la RD n°17
- ◆ pas contre le principe d'une réunion publique à l'initiative de « La Parole aux Citoyens »
- ◆ prise en compte des distances aux canaux avec pour critère l'accès à l'entretien
- ◆ évocation de la ZAC du Golf
- ◆ évocation ZA du Coup Perdu
- ◆ pourquoi interdire les terrasses tropéziennes ?
- ◆ Pourquoi l'interdiction des gîtes ruraux ?
- ◆ Implantation de local à ordures ménagères en bordure de voie : y a-t-il des modèles ?
- ◆ Pourquoi la hauteur des clôtures visibles fixée à 1,80m au lieu des 2m du code civil ?

Les réponses ou discussions sur ces points sont développées en troisième partie. Au-delà du projet, l'importance de ces entretiens ou rencontres est dans la complémentarité Commune/ Métropole, comment la modification est coconstruite, ou comment le territoire est perçu et géré par les deux collectivités, enfin comment évolue la perception sociétale de l'espace urbain, rural et naturel sous le prisme métropolitain.

Commentaire :

La commune a dû assimiler en quelques années, d'abord le passage de POS en PLU, puis l'intégration dans la Métropole avec le PLUi à l'horizon et consolidant, en filigrane, un changement de gouvernance municipale. Ce contexte est en pleine évolution, la Métropole adaptant le fonctionnement de ses services tout en faisant face à la charge de travail courante, ce qui influe sur les modalités du projet de modification : les plâtres ne sont pas encore essuyés.

VII – VISITE DES LIEUX

J'ai procédé à la visite de la commune avec madame GENTE le **jeudi 23 mars** de 14h à 16h30. Le tour a concerné les principaux quartiers où la commune réfléchit et/ou œuvre et ceux qui soulèvent des observations avant et pendant l'enquête :

- ✓ Zone 1AUE chemin de Salon et rond-point Douneau (entrée de ville, projets communaux)
- ✓ Zone artisanale du « Coup perdu » (accessibilité)
- ✓ Tour de ville par la route de la Grande Terre (patrimoine, aménagements urbains)
- ✓ Cave coopérative (friche industrielle?)
- ✓ Hameau de Pont-Royal Sud – Route du Gros Mourre – Chemin du Vabre (accessibilité, limites de zonage, sécurité routière, ER)
- ✓ Golf (rencontre avec les responsables)
- ✓ Hameau de Bramejean

Les enseignements de cette visite sont développées en troisième partie.

1 - Sa dynamique est ressortie tout au long de l'enquête, relayée dans les observations et les parties du rapport concernées.

Commentaire :

La visite a permis de percevoir l'espace, les distances entre les principaux quartiers et hameaux, leur vitalité, les enjeux et contraintes, l'évolution du village depuis l'après-guerre, la frontière créée par le canal EDF, tout ce qui fait l'attrait et la complexité de la commune de Mallemort.

VIII – INITIATIVES PRISES

Le 27 février lors de la permanence en mairie, monsieur Platon et des membres de l'association La Parole aux Citoyens (LPC) ont fait part du souhait d'organiser une réunion publique d'information sur l'enquête. Celle-ci a été fixée au mardi 14 mars 18h salle Dany.

Je lui ai aussitôt précisé que je n'ai jugé pas utile de prévoir une telle réunion, mais que si LPC l'organisait, ce serait à sa seule initiative, tout en acceptant d'y assister. Le cadre de ma participation a été précisé le 8 mars lors de la permanence. Le diaporama support m'y a été présenté [PIÈCE 1.3.b PJ-07 pièce jointe au PV des observations] constituant un bon résumé pédagogique. Mon intervention se limitera à répondre à des questions sur l'organisation de l'enquête et sur le contenu du dossier, sans prendre position.

La Métropole a fait savoir qu'elle ne serait pas présente, et la commune, sans le dire, ne l'a pas fait.

Lors de la réunion, une trentaine de personnes était présente dont 1/4 de jeunes. Un membre d'une agence immobilière y était présent. Elle s'est déroulée dans une ambiance sereine et constructive. Quelques prises de position indiquant un intérêt catégoriel ont agrémenté le débat, ce qui est dans la nature d'une rencontre démocratique.

Commentaire :

La Parole aux Citoyens exerce un rôle moteur pertinent dans la commune, sans polémique outrancière ; Dommage qu'il n'y ait pas eu plus de participants, la Métropole et la mairie n'y auraient rien perdu dans cet exercice. J'ai pu en qualité de commissaire enquêteur mesurer l'évolution du débat participatif et ses options futures, notamment en vue du prochain PLUi. J'y reviendrai dans mes conclusions.

En notifiant à la Métropole le PV des observations et la synthèse idoine, j'ai évoqué l'organisation d'une réunion après réception du mémoire en réponse comme le prévoit les articles L123-13 & R123-16 CE. L'objet de l'enquête étant un toilettage, le public s'étant exprimé, la Métropole aurait pu sans danger améliorer certaines lacunes du PLU notamment les erreurs d'appréciation. Comme elle s'est arc-boutée sur la stricte observance d'un toilettage a minima, elle s'est ainsi privée d'une option que le commissaire enquêteur aurait eu qualité d'évaluer, voire valider.

Commentaire :

La Métropole oppose une fin de non-recevoir dans l'exercice de sa compétence, préférant miser sur le futur PLUi que procéder à des ajustements conformes à la modification du PLU et attendus par le public : dont acte.

IX – INFORMATION & PARTICIPATION DU PUBLIC

Outre les informations officielles (cf. chapitre IV), l'association La Parole aux Citoyens s'est faite le relais de l'enquête auprès de la population. Cette association est membre de France Nature Environnement et agréée par la préfecture comme Association Locale d'Usager. Dès lors elle devient représentative au niveau communal et c'est dans un esprit de débat public que j'ai accueilli ses remarques et initiatives : donner la parole est profitable pour l'enquête et encore plus à long terme.

Une trentaine de personnes ont été reçues lors des permanences, et une trentaine également ont été rencontrées en dehors. La plupart des remarques sont issues au passage du POS en PLU, exprimant souvent des désaccords avec les dispositions adoptées. L'expression du public revêt donc un caractère plutôt contestataire, ce qui est conforme à la nature du projet. À cet égard, la participation a fait le plein : aucun de ceux qui pouvaient pâtir du règlement n'a omis de se présenter, et souvent avec une bonne connaissance du dossier.

Les diagrammes et tableau ci-après retracent la participation via le site du registre numérique dédié.

Le nombre de visiteurs est important (189) tandis que les visites (331) visionnages (463) et téléchargements (979) semble indiquer par leur nombre important, d'une part la répétition des visites, d'autre part une recherche active visant à mieux connaître ce qui allait changer, sans pour autant venir déposer une observation.

Aucun incident n'est survenu au cours de l'enquête.

Tableau de bord de la participation

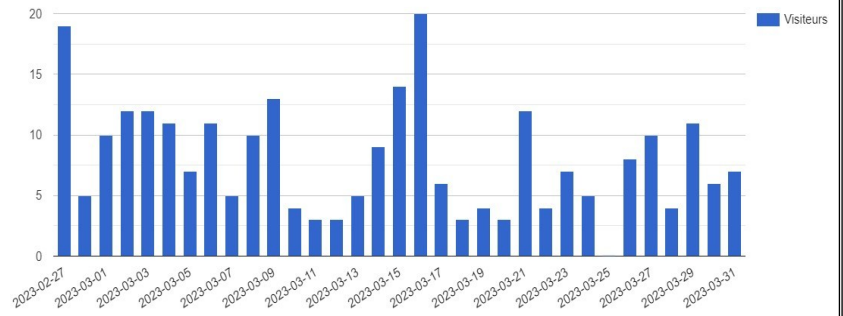
OBSERVATIONS	total
Reg – Nombre d'observations écrites en mairies <u>sur registres</u> :	2
Ltr – Courriers en mairie <u>sur & hors registre</u> :	11
Dem – Registre dématérialisé, SMS & courriers électroniques <u>@</u> :	8*
Ora – Nombre d'observations <u>orales</u> y compris par téléphone :	24
Nombre de <u>visiteurs</u> sur site & registre dématérialisé (dont <u>visites/ visionnages/ téléchargements</u>) :	189 (331/463/979**)
Nombre de personnes reçues aux permanences :	32
Nombre de personnes rencontrées hors permanences :	33

* - Ce total ne comprend pas la redondance d'une même observation (dématérialisée, orale, courrier et/ou registre papier)

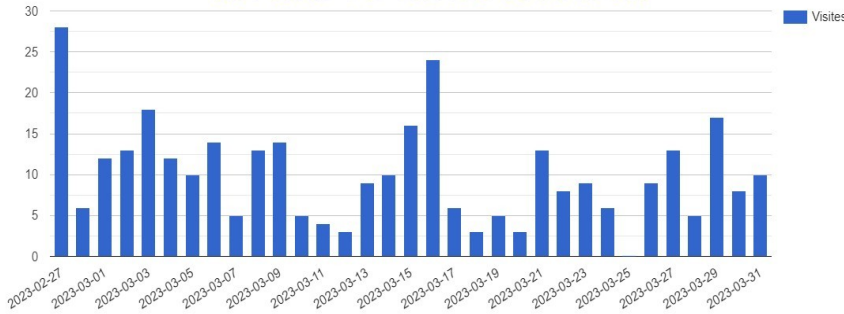
** - Nombre de documents téléchargés.

STATISTIQUES – CONSULTATION DÉMATÉRIALISÉE

NOMBRES DE VISITEURS PAR JOUR



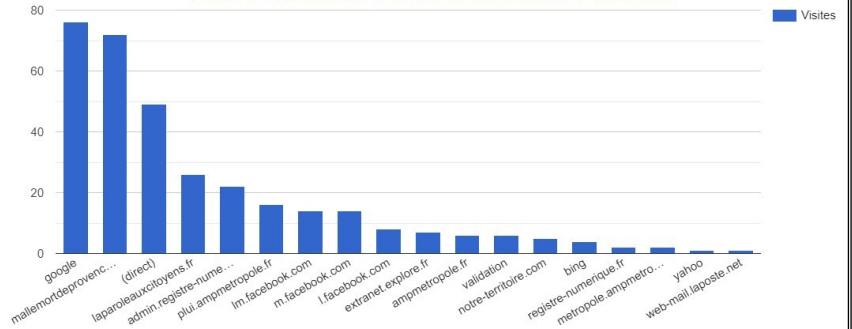
NOMBRE DE VISITES PAR JOUR



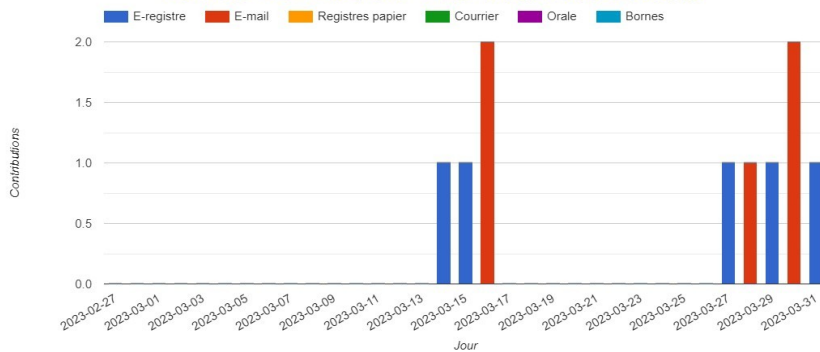
Remarque

Un visiteur est un internaute et une visite est une page qu'il regarde. Un visiteur peut donc venir plusieurs fois sur le site du registre et regarder des pages différentes. Le nombre de visiteur n'augmentera pas mais le nombre de visite augmentera. Un visiteur génère donc plusieurs visites et non l'inverse.

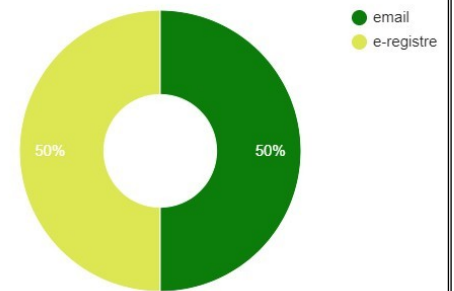
PROVENANCE DE L'ACCÈS AUX VISITES



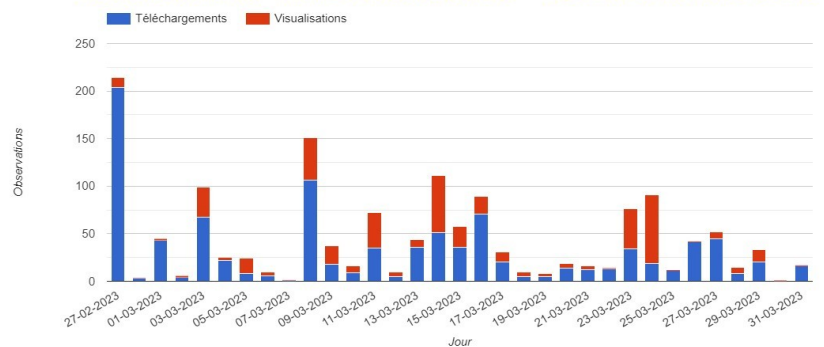
JOURS DE DÉPÔT DES CONTRIBUTIONS



ORIGINE DES CONTRIBUTIONS



VISUALISATIONS/ TÉLÉCHARGEMENTS - DOCUMENTS PAR JOUR



Document consulté		↓	🔍	↓	🔍
1.1 COMPOSITION DOSSIER ENQUÊTE PUBLIQUE					
A-NOTICE ENQUÊTE PUBLIQUE					
Notice enquete publiqueM2 Mallemort 2023 02 14				24	15
B-AVIS					
avis ABF M2 PLU MALLEMORT		188	101	18	8
avis chambre agriculture M2 PLU Mallemort				10	9
avis DDTM M2 PLU MALLEMORT				20	11
avis mrae cu-2022-3315 ac-mallemort 13				21	7
avis PPA CCIAMP M2 PLU MALLEMORT				26	12
avis PPA Commune CHEVAL BLANC M2 PLU MALLEMORT				14	10
Courrier avis Modif2 PLU Mallemort CD13				7	3
Annexe technique CD13 Modif2 PLU Mallemort				4	4
DDTM 2020203 Signature des avis de la CDPENAF				26	8
13053 PLU M2 Avis MRAe				18	10
13053 PLU M2 AvisPPA				16	12
liste PPA consultées et avis				8	7
C-PUBLICITÉ					
MALLEMORT LA PROVENCE AVIS EP M2 02 MARS		48	43	12	11
MALLEMORT - LA MARSEILLAISE -AVIS EP M2 PLU 09 FEVR (1)				11	10
MALLEMORT- LA PROVENCE - AVIS EP M2 9 FEV				14	11
MIXTE LA MARSEILLAISE EP M2 MALLEMORT RA1 01 MARS (2)				11	11
1.2 DOSSIER MODIFICATION N°2					
A - 00 PROCEDURE					
13053 procedure 20230201		71	32	32	15
arrêté EP M2 PLU MALLEMORT				39	17
B - 01 RAPPORT DE PRESENTATION					
13053 Notice PLU M2 20230201				48	26
C - 03 REGLEMENT					
<u>03.TomeIV Zonage</u>		251	72		
13053 Zonage M2 20221030 P0				91	27
13053 Zonage M2 20221030 P1				64	18
13053 Zonage M2 20221030 P2				48	12
13053 Zonage M2 20221030 P3				48	15
<u>03.TomeVI ER</u>					
13053 Liste des ER M2 20230201				47	17
<u>03.TomeV reglement ecrit</u>					
13053 Reglement M2 20230201				33	23
D - 04 ANNEXES					
13053 Liste annexes M2 20230201		42	19	21	9
Contenu Annexes interieur				21	10
E - 05 - ORIENTATIONS D AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION					
13053 OAP M2 20230201				41	20

↓ : Nombre de téléchargements
🔍 : Nombre de visualisations

Commentaire :

Le déroulement de l'enquête reflète une participation de qualité, individuellement ou collectivement. La présence de LPC est un atout dans l'évolution de la participation et du débat public, à consolider dans le futur.

X – RÉPONSES² DES PPA

Sont seulement reportées dans le tableau ci-après les réponses commentées (éléments transmis par la Métropole en cours d'enquête).

Celles avec avis favorable ou sans observation sont juste citées : **Av_02** ONF / **Av_04** ARS / **Av_07** DDTM / **Av_09** Commune de Cheval Blanc.

Celles n'ayant pas répondu idem : CRPF / Région Sud PACA / Chambre des Métiers et de l'Artisanat 13 / Communes de Sénas, Alleins, Vernègues, Charleval, Puget-sur-Durance / SMAVD / SAFER / Comité Régional de Conchyliculture de Méditerranée / EPFR PACA / DRJSCS-DDJSCS / Agglo Luberon Monts de Vaucluse / France Telecom-Orange Sud-Est / DRAAF PACA / Conservateur Régional de l'Archéologie DRAC PACA / ASA Compagnie de Craponne.

Les Directions ou Services internes à la Métropole (Eau, Assainissement, Réseau Bus de l'Étang) et la commune de Mallemort n'ont pas à figurer dans cette liste, puisque participant directement à l'autorité organisatrice.

Un oubli : le Syndicat Intercommunal du Canal des Alpines (SICAS) aurait dû être consulté (distance aux canaux).

2 - Lorsque celles-ci sont tardives leur contenu est examiné lors de l'examen thématique en 3ème partie.

N°	Dates	Observations des Personnes Publiques Associées	Réponse : Métropole AMP et Commune
Av_01	19 déc. 22	Réseau de Transport d'Électricité (RTE)	
		<p>Demande d'une insertion en annexe du PLU des servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques et d'actualisation de la liste des servitudes.</p> <p>Il est demandé également d'adapter les règles de construction et d'implantation présentes dans le règlement en fonction des ouvrages exploités par RTE pour les zones Uez, Upz, A, Ae, Ap, N, Ng et Nr.</p>	<p>Ces servitudes pourront être annexées au PLU par un arrêté de mise à jour. La liste des servitudes pourra être annexée dans le cadre de l'élaboration du PLUi.</p> <p>Il ne s'agit pas de l'objet de la présente procédure. Cette demande sera prise en compte dans le cadre de l'élaboration du PLUi.</p>
Av_03	22 déc. 22	Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS)	
		<p>Le SDIS demande à ce que soit intégrée la mise à jour en cours du PPRi Basse Vallée de la Durance à l'article 9 du règlement « Prise en compte des Risques ».</p> <p>Il est également demandé pour l'ensemble des articles du règlement concernant les « Toitures » « et les autorisations de sources renouvelables (capteurs solaires thermiques et panneaux photovoltaïques) que ces dernières ne doivent pas générer de difficulté d'accessibilité pour les engins et de risques électriques pour les personnels intervenants lors d'un sinistre, de par leur proximité aux voies dédiées pour la défense des bâtiments. »</p> <p>Il est également formulé la prise en compte des contributions du SDIS lors de la procédure de modification n°1 du PLU</p>	<p>Cette mise à jour ne peut pas être intégrée car seul le PPRi approuvé en avril 2016 est actuellement opposable.</p> <p>Cette mention sera rajoutée aux articles du règlement (article 11 de chaque zonage).</p>
Av_05	5 janv. 23	Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)	
		<p>Pas de remarque à formuler, dans la mesure où le projet n'affecte pas l'activité des AOC et des IGP concernées (AOC : « Brousse du Rove », « Coteaux d'Aix-en-Provence » et « Huile d'Olive de Provence », IGP : « Agneau de Sisteron », « Pays des Bouches-du-Rhône », « Miel de Provence », « Thym de Provence » et « Méditerranée »).</p>	RAS
Av_06	16 jan. 23	Direction Régionale des Affaires Culturelles – Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine 13 – Architecte des Bâtiments de France	
		<p>Il est précisé par l'ABF que la commune abrite « trois monuments historiques : le pont suspendu franchissant la Durance, les restes du donjon et l'oratoire Saint Pierre. Ces deux derniers sont inclus dans le Périmètre Délimité des Abords de Mallemort qui recouvre la partie ancienne du village délimitée en zone UA, UB et UC au PLU. »</p> <p>Il est précisé, dans ces zones, la nécessité de maintenir la disposition : les façades commerciales ne doivent pas être fixées en saillie.</p> <p>Il est également demandé dans ces zones que « les toitures terrasses ou végétalisées ne peuvent y être autorisées sur les bâtiments anciens. »</p> <p>Il est précisé par l'ABF que la partie médiévale autour du donjon nécessite « une préservation des couvertures en tuile dans leur intégralité » et précise « que les dispositifs de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ne sauraient y avoir de place. »</p> <p>L'ABF ne souhaite pas que soit cité dans le règlement, « l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France » et précise que les références juridiques pertinentes correspondent aux articles L621-30 et suivants du Code du Patrimoine plutôt que la loi du 25 février 1943.</p> <p>En conclusion, il est précisé : « il convient de modifier l'article 11 du règlement des zones UA, UB et UC du village selon les observations ci-dessus afin que l'Architecte des Bâtiments de</p>	<p>Un Règlement Local de Publicité Intercommunal à l'échelle des 17 communes du Pays Salonais est en cours d'élaboration. Ainsi, la réglementation sur les façades commerciales fera l'objet d'une réflexion globale à l'échelle de l'intercommunalité.</p> <p>La commune distingue :</p> <p>Les toitures végétalisées : la commune n'est pas opposée à ce type de toiture d'une manière générale.</p> <p>En application de l'article L111-16 du code de l'urbanisme, et dans la mesure où le projet remplit les conditions de cet article, il n'est pas possible de s'y opposer. C'est pourquoi, il n'est pas souhaité reporter la mention préconisée par l'ABF.</p> <p>L'avis de l'ABF sera sollicité au cas par cas.</p> <p>Toitures terrasses : la commune souhaiterait conserver la possibilité de faire des terrasses balcon dans le centre ancien pour permettre un confort de vie, (compensant l'absence d'extérieur). Toutefois cela serait assorti d'exigences sur</p>

		<i>France puisse émettre un avis favorable sur ce dossier. »</i>	<p>la qualité du projet. C'est pourquoi, il n'est pas souhaité reporter la mention préconisée par l'ABF, avec une analyse au cas par cas.</p> <p>A l'ère du changement et du coût énergétique, la commune souhaite définir les enjeux au plus précis. C'est pourquoi il est souhaité que cette interdiction se rapportera aux cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dispositif visible depuis l'espace public, - Dispositif situé dans le haut du Donjon (village médiéval) <p>Voir remarques au-dessus</p> <p>La mention liée à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France et la référence à la loi du 25 février 1943 seront supprimées du règlement. Les articles L621-30 et suivants du Code du Patrimoine seront rajoutés.</p>
Av_10	9 févr. 23	Mission Régionale de l'Autorité Environnementale Provence – Alpes – Côte d'Azur	
		Le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Mallemort ne nécessite pas d'évaluation environnementale.	RAS
Av_11	9 févr. 23	Chambre de Commerce et d'Industrie du Pays d'Arles	
		Avis favorable en précisant l'accord de la CCI sur la modification des règles sur le secteur Nt, la création du zonage UPe à Pont–Royal, l'ajout d'un linéaire commercial et le fait d'appliquer le Règlement National de Publicité dans l'attente de l'approbation du Règlement Local de Publicité Intercommunal.	RAS
Av_12	16 fév. 23	Chambre d'Agriculture des Bouches-du-Rhône	
		Avis favorable avec demandes de précisions : il est demandé de préciser la typologie des bâtiments techniques dans l'article A2 (occupations et utilisations du sol) ou à défaut de ne pas apporter de précision à ce terme.	La commune prend en compte la remarque de la chambre d'agriculture et ne souhaite pas apporter de précisions à l'article A.2. D'ailleurs les exemples cités entre parenthèses pourront être supprimés.
Av_13	15 mars 23	Département des Bouches-du Rhône	
		Plusieurs remarques ont été relevées dans le domaine routier du Département notamment concernant les emplacements réservés au bénéfice du Département.	
		Il est demandé de préciser pour les articles UB6, UC6 et 1AU6 que l'implantation d'un local de collecte des ordures ménagères « <i>en bordure de voie ne devra pas générer de gêne au trafic, ou de risque sécurité sur la voie, lors des opérations de collecte (arrêt d'engins, manipulateurs de conteneurs...)</i> ». Il est également demandé pour l'article UE6, particulièrement pour les locaux-poubelles fermés pour les activités économiques imposés à l'article UE4.	Ces éléments seront précisés dans le règlement.
		Concernant les corrections pour tracé d'un linéaire commercial en zone UB positionné sur une partie de l'ER N°11 au bénéfice du département, « <i>de s'assurer que l'ER est suffisant sur la RD pour assurer de la desserte en TC et de la continuité des cheminements modes actifs, en lien avec le tissu urbain environnant (commerces).</i> »	<p>Concernant les corrections pour tracé d'un linéaire commercial :</p> <p>D'une part, la commune a la volonté de maintenir ce linéaire afin de qualifier l'entrée du village dans son offre de services.</p> <p>D'autre part, une réflexion est en cours sur le réaménagement de cette intersection suite à l'acquisition de la parcelle F1679. Cette étude prend en compte tant l'aspect transport/mobilité que les besoins au niveau du quartier.</p> <p>Enfin, la RD a été transférée à la métropole et la commune souhaite</p>

			<p>en demander le transfert à son profit, dans le domaine public communal. Cela permettra d'envisager une requalification si nécessaire.</p> <p>La remarque concernant l'ER n°11, ne concerne pas un objet traité dans le cadre de la présente procédure de modification. Toute modification de l'emprise d'un ER nécessite un passage en enquête publique pour information du propriétaire foncier. La remarque sera prise en compte dans une prochaine procédure d'évolution du PLU ou dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal.</p>
		Concernant les ER sur les planches graphiques, il est mentionné sur la planche graphique P2, un ER le long de la RD7n (zonage 2AUe) mais sans numéro de plan. S'agit-il de l'ER n°1 au bénéfice du département ?	<p>Il s'agit bien de l'ER n°1 le long de la RD7N au bénéfice du Département. Toutefois, les parcelles jouxtant cet ER correspondent à une servitude de pré-localisation définie au dernier alinéa de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme et non à un ER.</p> <p>Les planches graphiques seront donc modifiées pour corriger ces coquilles.</p>
		Il a été également mentionné une erreur matérielle concernant l'intitulé de l'ER n°5 « Aménagement de la RD23d et de la déviation à la RD7n (Rte de la Tapie) ». Il s'agit de la RD23b et non de la RD23d.	La liste des Emplacements Réservés sera modifiée en conséquence.
		L'ER n°11 « Aménagement de la RD23a. et du canal des Alpines au canal EDF (Av Charles de Gaulle 2 ^{ème} partie) » est à supprimer au bénéfice du Département puisque cette section de route est transférée à la Métropole depuis le 01/01/2023.	La liste des Emplacements Réservés sera modifiée en conséquence.
		Concernant les OAP, le Département précise que le document ne permet a priori pas d'identifier la seconde OAP modifiée (en plus de l'OAP n°4).	Seule l'OAP n°4 a été modifiée.
		Le Département a signalé également les points suivants :	
		Concernant l'ER 31 noté au profit de la commune, qui concerne une contre allée et piste cyclable le long de la RD23, celui-ci est positionné sur le Domaine Public du Département. « Si une piste cyclable est accolée à la RD23, alors cet ER devra être attribué au Département. Sinon, la contre-allée et la piste cyclable devront constituer une nouvelle création de voie communale. »	Les remarques formulées ne concernent pas des objets traités dans le cadre de la présente procédure de modification. Les remarques seront prises en compte dans une prochaine procédure d'évolution du PLU ou dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal.
		Concernant l'ER 43 noté au profit de la commune, destiné à un équipement public et qui borde la RD23c, « selon le type d'équipements publics, si l'accès se fait sur (ou depuis) la RD, il convient de s'assurer de la présence d'un ou plusieurs ER sur la RD23c pour assurer la continuité des cheminements modes actifs au-delà de l'équipement public en lien avec le tissu urbain environnant ».	De plus, la réponse aux demandes relatives aux ER 31, 43 et 44 induit une analyse urbaine et des modifications d'emprise des ER. Toute modification de l'emprise d'un ER nécessite un passage en enquête publique pour information du propriétaire foncier.
		Concernant l'ER 44 noté au profit de la commune, destiné à un équipement public et qui borde la RD23a, « selon le type d'équipements publics, si l'accès se fait sur (ou depuis) la RD, il conviendra de s'assurer de la présence d'un ou plusieurs ER sur la RD23a pour assurer la continuité des cheminements modes actifs au-delà de l'équipement public, en lien avec le tissu urbain environnant. »	
		Concernant les OAP, il est stipulé qu'elles doivent disposer d'un raccordement aux réseaux TC et modes doux. Or, « si l'OAP est prévue avec un accès direct sur une RD, il conviendra de prévoir des prescriptions dans l'OAP (ou dans le PLU) pour la création d'un arrêt TC à proximité ainsi qu'un accès routier et modes actifs sur la RD et (...) et assurer la continuité des cheminements modes actifs au-delà de l'équipement public, en lien avec le tissu urbain environnant. (OAP 1,2 et 10 accès direct sur RD23 et OAP 3,8 et 9, accès direct sur RD23a).	

La saisine des PPA a été faite par courriel le 16 décembre 2022.

Il est étonnant que le département des Bouches-du-Rhône réponde au milieu de l'enquête avec des arguments qui auraient déjà dû figurer dans le dossier. Les remarques sur les ER seront étudiées au CHAPITRE III, THÈME 03.a. Les autres remarques sont fonctionnelles et donc conformes.

Pour la DRAC-UDAP13-ABF, les observations ont été transcrites dans le projet de règlement modifié et donc consultables par le public. La réponse de la commune préfère l'adaptation au cas par cas, privilégiant le cadre de vie en préservant les vues.

Enfin la réponse pour RTE « Il ne s'agit pas de l'objet de la présente procédure. Cette demande sera prise en compte dans le cadre de l'élaboration du PLUi. » semble inappropriée à la formule de l'enquête, puisque ce toilettage demandé par RTE est lié à des servitudes qui s'imposent au PLU. Il n'est pas argumenté ni démontré que cette prise en compte puisse être reportée, comme cela a été bien expliqué pour les remarques du SDIS, le PPRi Basse Vallée de la Durance ou le RLP.

Commentaire :

Les avis des PPA, même tardifs sont liés à l'application du règlement ou aux annexes, sans incidence sur l'économie générale du PLU. Il aurait été souhaitable que ces réponses soient fournies avant le début de l'enquête.

XI – LE PROCÈS-VERBAL DES OBSERVATIONS

L'enquête s'étant terminée le vendredi 31 mars, j'ai notifié le PV des observations³ et le projet de synthèse le mardi 11 avril, au lendemain du week-end de Pâques.

Compte tenu des congés scolaires et des échanges nécessaires avec la commune, la Métropole a sollicité par mail un délai de réponse au-delà des 15 jours prévus par l'article R123-18 CE. Compte-tenu que le Conseil métropolitain ne se réunit pas avant octobre 2023 pour mettre ce projet à l'ordre du jour, aucun préjudice n'était à prévoir pour que les collectivités remettent leurs commentaires, et j'ai accepté ce report.

Le mémoire en réponse m'a ainsi été transmis le jeudi 11 mai, décalant la remise du rapport et de mes conclusions.

Pendant l'enquête la métropole et la commune ont pris soin de joindre – dans chacun des registres papier – une copie des observations saisies sur le registre électronique, ainsi que les réponses PPA tardives.

Comme aucune observation spécifique n'a été saisie dans le registre n°2/2 « MAMP Salon de Provence » [PIÈCE n°4-B], que les réponses PPA font partie du dossier d'enquête et que j'ai transcrit intégralement les observations du registre dématérialisé dans le PV [PIÈCE n°1-3a], j'ai regroupé dans le registre n°1/2 « Mallemort » [PIÈCE n°4-B] toutes les observations écrites et courriers sauf les pièces jointes⁴ de façon à éviter les doublons.

Commentaire :

Je constate que la saisie des observations s'est déroulée correctement

3 - Le **PV des observations** regroupe – sans traitement ni résumé – l'intégralité des contributions (pièces jointes comprises) pour être inséré au dossier d'enquête (traçabilité, recours, consultation, archivage).

La **synthèse des observations** a pour but, d'une part d'extraire le contenu de chaque contribution (sans répétition), d'autre part de regrouper les occurrences par thème dans un souci de cohérence, enfin permettre au demandeur et au commissaire enquêteur de construire une réponse appropriée. Elle constitue l'ANNEXE 2 du rapport.

4 - celles-ci sont annexées au PV des observations [PIÈCE n°1-3b]

XI – EXAMEN DES THÈMES

PRÉAMBULE : prise en compte ou non des observations

Un débat paradoxal s'est installé entre la métropole et le commissaire enquêteur à ce sujet.

Un certain nombre d'observations reçoivent comme réponse de la métropole : « *Il ne s'agit pas de l'objet de la présente procédure. Ces objets pourront être étudiés lors d'une procédure ultérieure d'évolution du document d'urbanisme.* »

Si une décision définitive du conseil métropolitain intervient de droit après la remise de mes conclusions (quelle qu'en soit la nature), une fin de non recevoir péremptoire n'est pas audible pendant l'enquête.

Adopter une posture de rejet strict tend plutôt à valider la volonté de conduire une procédure selon les vœux de l'administration en laissant la portion congrue au débat public et à l'expression des citoyens ou administrés.

J'ai précisé dans la notification du PV et projet de synthèse qu'il m'appartenait de juger [évaluer], dans ce rapport, le lien avec l'objet de l'enquête et que je souhaitais, dans la mesure du possible, des réponses sur le fond, permettant d'en démontrer la recevabilité.

Lors de l'entretien préalable du 13 février 2023, il m'a été précisé que le lancement du prochain PLUi amenait la métropole à modifier le PLU actuel a minima pour en faciliter l'instruction. Cela donne un motif implicite de rejet de tout ce qui déborderait le toilettage souhaité. Cela s'entend si la proposition concerne un article incompatible ou qui ne peut être étudiée dans le cadre de l'enquête ; dans le cas contraire, il est légitime de la prendre en compte : l'enquête publique sert à cela.

En fait, une méprise est introduite sur l'interprétation de « l'objet » de l'enquête.

Selon le dossier, la modification n°2 du PLU a pour objet « (...) *de procéder à des compléments et précisions d'écriture réglementaire, à des ajustements des planches de zonage, à la réactualisation de la liste des emplacements réservés dont certains sont à modifier ou supprimer, et à la modification de deux Orientations d'Aménagement et de Programmation.* ». Cela vaut pour le détail des points de modifications énoncés, mais aussi pour tout point qui en revêt les mêmes caractéristiques et en respecte l'esprit, sous les réserves évoquées plus haut : délai nécessaire pour étudier le point et respect du cadre réglementaire de la modification.

Ainsi, dans l'examen des thèmes qui suit, je porterai l'attention sur la conformité d'un point soulevé à l'objet dans son esprit, la faisabilité immédiate et sa compatibilité réglementaire.

Commentaire :

La règle du jeu pour répondre aux observations méritait d'être réprécisée afin que le public comprenne la portée des réponses et la prise en compte (ou non) des propositions.

11.1 – ENQUÊTE – PLU – Modification n°2

THÈME 01.a – Enquête

La seule remarque à retenir est celle de LPC, qui semble avoir visé davantage le besoin de concertation et participation lors de la phase d'élaboration. L'article 8 de l'arrêté métropolitain n°23/079/CM du 27 janvier 2023 prévoit un avis simple de la commune par « *passage en conseil municipal* » avant son approbation par le conseil métropolitain.

Commentaire :

Que ce soit en phase d'élaboration ou juste avant l'approbation définitive par le conseil métropolitain, l'initiative de la nécessaire concertation revient dans les faits à la commune, notamment pour le prochain PLUi.

THÈME 01.b – PLU – économie générale & orientations

Exigence d'un label Éco-quartier ou végétalisation dans les OAP, plantations d'arbres, état des réseaux, relèvent davantage de la bonne application ou réalisation des orientations du PLU que de sa philosophie ; ce sera par contre une bonne opportunité de réflexion pour l'élaboration du PLUi.

L'augmentation des hauteurs maximales de bâtiments en zone UB ou UC est justifiée par les objectifs de création de logements sociaux. L'impact du bonus de constructibilité (R+2) sur le voisinage dépend de la conception des bâtiments par les promoteurs et bailleurs sociaux, et donc de la supervision que les services de la mairie exercent en amont lors de l'instruction des dossiers.

De même pour l'orientation des toitures en zone UE, 1AUe et 2AUe, qui reçoit un avis favorable de la commune.

La définition d'une « zone agricole environnementale » en Bord de Durance est intéressante pour le futur PLUi.

L'inscription au PLU de bâtiments et ouvrages remarquables, la protection des arbres, des alignements remarquables et des haies, n'entrent pas spécifiquement dans le présent projet. Lors de l'élaboration du PLUi, le recensement des ces éléments patrimoniaux pourrait être confié à LPC.

Ces trois points pourront faire l'objet d'une recommandation.

Commentaire :

Aucune observation n'est relevée comme quoi la modification n°2 porterait atteinte à l'économie générale ou les orientations du PLU.

THÈME 01.c – MODIFICATION n°2 – justification et toilettage

Sont principalement visés sous ce thème les quartiers sujets à polémique. Je les examine un par un pour mettre en relief leurs particularités, avant de faire une réflexion plus générale.

Hameau de Pont-Royal Sud - Route du Gros Mourre – Chemin du Vabre

La demande est forte pour reclasser le secteur en zone urbaine (anciennement Nb), ce qui n'est plus possible en l'état. Son classement en zone N est peu satisfaisant.

Néanmoins, il faut couper court aux velléités actuelles : lors de la visite des lieux le jeudi 23 mars, l'accessibilité est apparue comme facteur limitant et une rectification du zonage exige d'abord une réflexion communale sur les voies d'accès, donc à étudier dans le cadre du PLUi.

Zone artisanale du « Coup Perdu »

Le reclassement du secteur en NAE est problématique car le quartier s'est transformé en zone d'habitat diffus. Son classement en zone A est peu satisfaisant.

Néanmoins, il faut couper court aux velléités actuelles : lors de la visite des lieux le jeudi 23 mars, l'accessibilité est apparue comme facteur limitant et une rectification du zonage exige d'abord une réflexion communale sur les voies d'accès, donc à étudier dans le cadre du PLUi.

Camping Fontenelle vers Douneau

La demande du propriétaire – pour légitime qu'elle soit – de sortir de la zone N, peu satisfaisant et, a sans doute été mal formulée lors du PLU 2017, comme l'indique la municipalité qui n'est pas opposée à réétudier le dossier. Dans ce contexte, une recommandation sera faite pour une prise en compte lors de l'élaboration du PLUi.

Quartier Cave coopérative, face à la cave

Un rectangle d'environ 2ha bordé au Sud par le chemin de la Gare, à l'Est par la route de la Crau de St Pierre, comprend la cave et une zone d'habitat diffus. Son classement en zone A est cohérent par exclusion du périmètre urbain défini dans les orientations, mais est peu satisfaisant car évoluant vers des activités non-agricoles. Une réflexion est sans doute nécessaire à moyen terme lors de l'élaboration du PLUi, notamment pour valoriser les bâtiments désaffectés, qui sont actuellement sous statut privé.

Hameau de Bramejean

L'arrêt de la Cour Administrative d'Appel rendu le 27 octobre 2022 sanctuarise l'erreur manifeste d'appréciation. Après visite des lieux et examen des planches graphiques du zonage PLU, je ne peux que confirmer ce résultat malheureux.

L'exécution de ce jugement faisait obligation à la métropole d'y remédier sans délai et sans préjudice pour la modification n°2, et elle avait largement le temps de proposer un zonage cohérent. Ce n'est certainement pas les contraintes du PPRi qui doivent servir de paravent pour procrastiner les effets d'une faute professionnelle.

Je constate qu'un hameau a disparu des radars cartographiques, noyés sous la zone agricole et j'ai pensé à Savines sous Serre-Ponçon ; les habitants du hameau de Bramejean doivent-ils faire leur deuil d'une disparition inexplicable ?

Ces faits ont tellement choqué mon expérience de citoyen et de commissaire enquêteur que cela affecte mon objectivité : j'y reviendrai donc avec véhémence dans mes conclusions.

Commentaire :

L'examen quartier par quartier révèle le caractère hybride du classement choisi par le PLU en zone A ou N, qui certes a permis d'endiguer des pratiques néfastes à la gestion de l'espace rural, mais qui devient excessivement coercitif et répressif.

Seul le hameau de Bramejean subit un outrage majeur.

L'élaboration du PLUi doit pouvoir trouver une issue acceptable, avec les nombreux outils (STECAL, OAP etc.) qui peuvent traiter les situations particulières.

11.2 – RÈGLEMENT & OAP : Clarifier la règle du PLU, corriger les erreurs matérielles

THÈME 02.a – RÈGLEMENT : Dispositions générales

Article 15 : Protection des hirondelles

Effectivement, la disparition de l'avifaune et de sa diversité est préoccupante.

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

Cohérence entre la densification recherchée, les contraintes paralysantes et les objectifs de lutte contre l'artificialisation.

Commentaire :

Les modifications et la création de l'article 15 sont conformes.

THÈME 02.b – RÈGLEMENT : Les clôtures

L'argumentation des observations sur le choix des hauteurs de soubassement risque fort d'être byzantine : c'est l'instruction des demandes qui doit faire la différence.

Commentaire :

Les modifications relatives aux clôtures sont conformes.

THÈME 02.c – RÈGLEMENT : Aspect extérieur des constructions

Pas d'observation.

THÈME 02.d – RÈGLEMENT : Reconstruction à l'identique en zone agricole

Le surcroît de protection engendré par la PPRi Basse Durance vient hypothéquer des habitations même vieilles de plusieurs siècles, affectant leurs habitants ou héritiers d'une crainte légitime, comme un syndrome de Bramejean qui repousse l'acceptabilité au-delà du bon sens.

Néanmoins, la rédaction adoptée vient rassurer la plupart des constructions régulières ou construite avant 1943.

Commentaire :

La rédaction de l'article 3 des dispositions générales est conforme.

THÈME 02.e – RÈGLEMENT : Stationnement

Demande du respect de planter un arbre pour 4 places de parking, avis favorable de la commune sous réserve de faisabilité, dont acte.

Commentaire :

L'ajustement demandé est conforme.

THÈME 02.f – RÈGLEMENT : Protection des canaux

Transposition de l'article 10 des dispositions générales à l'article 6 de toutes les zones.

Comme indiqué au chapitre X – Réponses des PPA, le syndicat intercommunal du canal des alpines septentrionales (SICAS) n'a pas été consulté : doit-il être considéré comme « autres canaux ? Les règles de distance de ce syndicat doivent être confrontées avec celles de la modification.

L'objectif soulevé sur la progression démographique est un leurre qui n'est pas pertinent pour justifier l'harmonisation des distances aux canaux. La bonne raison est bien celle de la densification côté cour et d'entretien des ouvrages côté jardin.

Par contre cette mesure manque de lisibilité et il est impossible de savoir d'où et de quel canal on parle. Une annexe graphique est nécessaire pour indiquer tous les canaux et cours d'eau, avec mention des zones UA, UB et UC (une seule couleur suffit pour ces zones U) différenciant le recul de 3m. D'ailleurs, n'aurait-il pas été plus judicieux de retenir les limites naturelles d'urbanisation (cf. carte de synthèse au §2.2) pour rendre plus facile à interpréter l'application de cette mesure ?

Commentaire :

L'harmonisation des reculs aux canaux et cours d'eau est conforme La réalisation d'une annexe graphique fera l'objet d'une réserve à l'article 10 des dispositions générales.

THÈME 02.g – RÈGLEMENT : Bonus de constructibilité

Deux remarques ont été soulevées :

Impact du R+2 sur le voisinage

Cela a été évoqué avec le thème 01.b « économie générale et orientations ». La métropole et la commune sont disposées à étudier l'emplacement des futures constructions soit lors des prochaines demandes, soit à l'occasion du PLUi.

Objectif d'augmenter le nombre de logements sociaux difficile à atteindre

LPC se fait le porte-parole de cet argument, relayé par la réunion du 14 mars, comme quoi le R+1 permet d'augmenter le nombre de logements tout pareil en augmentant l'emprise au sol.

Commentaire :

Le bonus de constructibilité est conforme aux orientations du PLU et aux exigences de réalisation de logements sociaux. R+1 ou R+2 dépend du projet émis par le promoteur : j'y reviendrai dans mes conclusions.

THÈME 02.h – RÈGLEMENT : Règles de recul (autre que thème 02.f)

La proposition de ne pas rendre obligatoire le recul de 5m en fond d'impasse sous réserve que l'accès ne crée pas de gêne est acceptée par la métropole et la mairie, qui n'ont pas considéré qu'il ne s'agit pas de la présente procédure.

Dans cet esprit la demande de la présidente de l'AFUL Pont-Royal, l'association demandant que les panneaux photovoltaïques soient installés au moins à 18 m des limites du golf est légitime et reçoit l'avis favorable de la commune. En fait, une simple correction doit être apportée à l'article UB7 du règlement page 41 qui mentionne expressément cette prescription, en précisant qu'elle s'applique également aux panneaux photovoltaïques.

Commentaire :

Les modifications des règles de recul sont sans incidence.

THÈME 02.i – RÈGLEMENT : Règles d'implantation

Pas d'observation.

THÈME 02.j – RÈGLEMENT : Règles de la zone agricole et de la zone naturelle

Habitation en zone agricole

LPC propose de limiter la surface de plancher pour éviter les opérations immobilières, et mentionne les dérogations.

Cela mérite réflexion en posant une question de fonds : les agriculteurs sont-ils des intrus ? Mais comme le rappelle la métropole, ce n'est pas l'objet de l'enquête et cela remettrait en cause l'économie du PLU.

Changement de destination, création de gîtes ruraux, dépôts de toute nature

L'interdiction des dépôts est imprécise et ne permet d'instruire une demande motivée : elle doit viser les déchets en mode sauvage ou illégal.

Le changement de destination étant couvert le cas échéant par un avis CDPENAF ou CDNPS, ces deux exceptions se justifient.

De même, la création de gîtes ruraux dans le cadre d'une exploitation existante correspond à un objectif de mixité fonctionnelle (pluriactivité agricole) et sociale (tourisme populaire accessible) : cette exception se justifie.

occupation du sol en zone Nt

LPC évoque la différence de traitement entre les deux campings. Ce point est déjà traité au thème 01.c ci-dessus.

Autre proposition de modifications

Suppression zone Npv (LPC) suite abandon parc PV . Aucune nécessité immédiate, à traiter lors du PLUi.

Commentaire :

Le thème a déjà été balayé avec le thème 01.c pour les quartiers particuliers.

Dépôts, changement de destination et création de gîtes ruraux en zones A et N feront l'objet d'une réserve.

THÈME 02.k – RÈGLEMENT : Prise en compte des prescriptions du SDIS

Transposition de l'avis PPA dans l'article 9 des dispositions générales et de certains articles mis en cohérence. Le Porter à connaissance (PAC) risques feux de forêt est joint comme annexe informative.

Commentaire :

Ces dispositions n'ont appelé aucune observation.

THÈME 02.l – OAP – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Corrections erreurs OAP4

Pas d'observation.

Remarques sur le document d'OAP « transports et déplacements »

L'évolution des lignes de transport en commun (TC) fait que le paragraphe correspondant dans chaque OAP peut ne pas être à jour. Dans le Tome 3 du document de présentation de celles-ci, il conviendrait d'ajouter au chapitre introductif « DIAGNOSTIC DES SITES » une mention précisant le caractère versatile des lignes TC desservant les quartiers au sein de l'enveloppe urbaine. Le réseau de desserte de la commune pourrait être renvoyé en annexe informative dont la mise à jour se ferait automatiquement. Cela fera l'objet d'une recommandation qui peut être prise en compte dans la présente modification.

Commentaire :

Les ajustements relatifs aux transports et déplacements dans les OAP sont conformes.

11.3 – LE ZONAGE : Apporter des modifications au zonage du PLU

THÈME 03.a – Supprimer ou modifier des emplacements réservés – ER [pièce 1.2.c]

Ils constituent le tome VI du PLU.

ER11 – suppression partielle sur la D23a

Entre la place Raoul Coustet et l'avenue Joliot-Curie sur la D23a, l'emprise de l'ER empiète sur les bâtiments existants et sur la salle Dany. La visite du 23 mars a confirmé ce constat et la suppression de cette portion relève du bon sens.

C'est à tort que la métropole soutient que ce n'est pas l'objet de l'enquête, car cette demande correspond à une erreur qu'il faut corriger. Cela fera toutefois l'objet d'une recommandation car cette ER11 est au profit du Département.

Commentaire :

La portion d'ER11 entre la place Raoul Coustet et l'avenue Joliot-Curie peut être supprimée.

ER13 – réduction d'emprise

Partiellement réalisé

ER14 – réduction d'emprise

Partiellement réalisé

ER15 – réduction d'emprise

Partiellement réalisé

ER16 – réduction d'emprise

Acquisition et modification

ER17 – réduction d’emprise

Partiellement réalisé

ER18 – suppression

Erreur matérielle.

ER19 – réduction d’emprise

Réalisation partielle et élargissement

ER22 – suppression

Réalisé

ER25 – réduction d’emprise

Modification du projet initial, qui devient « *aménagement d’une voie douce entre la rue Pablo Picasso et le Chemin du Puits* »

ER26 – suppression

Renoncement de la commune

ER27 – réduction d’emprise

Partiellement réalisé et cheminement doux

ER28 – réduction d’emprise

Acquisition partielle

ER35 – Hameau de Pont-Royal Sud

Demande de suppression locale car les accès sont privés, sans circulation externe que les locaux.

La commune souhaite réfléchir sur l’organisation future du quartier, ce qui renvoie à l’élaboration du PLUi.

Commentaire :

La demande de suppression de l’ER35 est rejetée.

ER42 – réduction d’emprise

Demande pour extension à la parcelle E n°88 plutôt que diminuer l’ER comme prévu. Sinon ne rien modifier.

La proposition faite par la commune [PIÈCE 1.2.b page 187] se fait dans le prolongement de la parcelle E n°1463, actuel office du tourisme. La parcelle E n°88 est en zone UA et répond potentiellement aux objectifs de densification.

N.B. La vérification des actes de propriétés de la commune avant de supprimer les emplacements réservés peut s’avérer utile (dans le cas présent savoir si la commune possède la E n°88) mais pas forcément nécessaire (la densification est une orientation opposable à tous)

Commentaire :

La modification de l’ER42 est conforme

THÈME 03.b – Erreur matérielle sur linéaire commercial en zone UB (oubli)

Pas d’observation

THÈME 03.c – Création d'un sous-secteur UPe en zone UP

Hameau de Pont-Royal – Sud RD 17D

Correction d'une erreur de zonage et limitation de surface pour logements de fonction.

Une observation a exprimé une confusion entre nouvelles constructions (objet de la modification) et constructions existantes (non concernées)

Commentaire :

La modification est conforme.

THÈME 03.d – Classement conforme d'une parcelle (Golf)

Toilettage pour erreur de zonage.

Pas d'observation

QUATRIÈME PARTIE : ÉVALUATION DU DOSSIER

Le PLU 2017 en cours de validité et la modification n°1 sont déjà organisés dans le dossier officiel, avec les « Tomes » qui le composent. Le présent dossier ne comporte que les parties qui sont modifiées pour en faciliter la lecture. La gestion des codes couleur est pertinente.

Le rapport de présentation [PIÈCE 1.2.b] en son chapitre 2 à partir de la page 30, aurait pu ne garder que les paragraphes « contexte » et « objet de la modification », et se dispenser des tableaux comparatifs « Avant modification / Après modification » en indiquant seulement les renvois aux articles du règlement. Le lecteur aurait gagné du temps de lecture puisque le projet de règlement reprend ces informations et sa compréhension est nettement plus facile en évitant les répétitions.

Le règlement [PIÈCE 1.2.c Tome V] est très bien présenté. Une correction de lecture est à apporter au **sommaire**, où il manque le numéro des chapitres :

1. - Dispositions générales
2. - Dispositions applicables aux zones Urbaines (U)
3. - Dispositions applicables aux zones A Urbaniser (AU)
4. - Dispositions applicables aux zones Agricoles (A)
5. - Dispositions applicables aux zones Naturelles (N)
6. - Dispositions générales du Plan de Prévention des Risques Inondation Basse Vallée de la Durance
7. - Éléments préservés au titre de l'article L151-23 et L151-19 du code de l'urbanisme

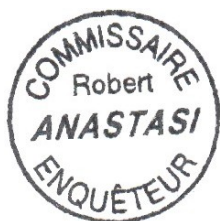
J'ai relevé une faute récurrente dans tout le dossier qui a rendu pénible la lecture : réglementaire et réglementation s'écrivent avec un accent aigu. Par ailleurs j'ai été surpris par l'expression « lutte antivectorielle » qui m'a semblée pompeuse pour le lecteur béotien que je suis : l'article 14 des dispositions générales mérite un titre plus accessible.

Commentaire :

Le dossier est conforme et de bonne facture.

Au vu de l'ensemble des éléments techniques et administratifs, les réponses apportées dans le dossier et durant l'enquête publique sur la demande de la Métropole Aix-Marseille-Provence sont suffisantes pour éclairer l'autorité compétente dans la procédure de modification n°2 du PLU de Mallemort.

Je suis donc en mesure de remettre mes conclusions motivées sur cette enquête.



Fait à NOVES, le 24 mai 2023
Le Commissaire Enquêteur,

Robert C. ANASTASI