

**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

## **CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**



Les présentes conclusions font suite au rapport sur l'enquête publique qui s'est déroulée du 27 février au 31 mars 2023, relative à la modification n°2 du PLU de Mallemort par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Le dossier et les informations recueillies au cours de l'enquête comportent tous les éléments permettant d'établir les enjeux, objectifs et contraintes encadrant le projet.

## MOTIVATION

La régularité de la procédure a été démontrée dans le rapport en Partie II.

Les présentes conclusions s'appuient essentiellement sur la volonté affirmée de l'autorité compétente de procéder à un toilettage réglementaire qui facilitera l'instruction des demandes au bénéfice des usagers. La métropole a pris pour argument l'élaboration prochaine du PLUi « Pays Salonais » pour éviter une grande toilette qui – même si elle pouvait se justifier – aurait retardé la mise à l'enquête. De fait, elle a rejeté [ANNEXE 2 du rapport] nombre d'observations qui ne respectaient pas le strict objet de l'enquête. Cela conduit à un sophisme, source de l'erreur manifeste d'appréciation : pourquoi choisir une modification classique en freinant des quatre fers alors qu'une modification simplifiée était mieux adaptée à un toilettage succinct « à la Louis XIV » ? comme je l'ai évoqué au § 3.1 du rapport à l'examen des articles L153-36 à L153-44 CU, l'objet de l'enquête n'imposait pas cette lourdeur en termes de contenu, de délais et de gestion des finances publiques. Je soutiens donc qu'une modification simplifiée était la procédure à choisir pour une modification timide. Avoir choisi une modification classique avec enquête publique a donc ouvert le champ des possibles aux observations pertinentes du public et la métropole n'a pas saisi cette opportunité.

Ces dernières ont fait remonter l'insatisfaction des administrés sur de nombreux points, avec la précipitation par laquelle le PLU 2017 a été finalisé ; Les modifications n°1 & 2 en témoignent par le simple mot de « toilettage » et je me dois d'évoquer ce sujet qui concerne bien l'objet de l'enquête et son déroulement puisque n'auraient dû remonter sur les tablettes des différents registres que le sujet des modifications recherchées.

J'ai donc dû m'employer (cf. le Préambule au chapitre XI du rapport) à préciser la règle du jeu dans l'examen des thèmes en fonction de trois critères : « *l'attention sur la conformité d'un point soulevé à l'objet dans son esprit, la faisabilité immédiate et sa compatibilité réglementaire* ». Dans la plupart des cas, j'ai suivi les réponses de la métropole, mais surtout j'ai pu démontrer leur recevabilité ou non, pouvant conduire à une réserve ou une recommandation et ainsi apporter aux usagers une réponse cohérente.

À l'heure de la participation citoyenne et du débat public, la posture péremptoire de la métropole ne pouvait que m'agacer, car je me voyais revenu trente ans en arrière ; de ce point de vue, elle a cumulé suffisamment de points pour mériter un avis défavorable, mais le préjudice n'est que moral quant à la façon de considérer les administrés, et ils n'ont pas à subir une double peine. Un zéro pointé sur la concertation, voilà mon verdict !

L'erreur emblématique, c'est le hameau de Bramejean (voir chapitre III - THÈME 01.c du rapport). Que la métropole procrastine depuis la notification du jugement de la CAA (octobre 2022) est – pour moi – inacceptable et, surtout peu sensible au ressenti de ses habitants. Le zonage [PIÈCE n°1.2.c] exclusivement en zone agricole manifeste la disparition symbolique du quartier, ultime outrage de la bureaucratie qui se conclut par un mépris « *Autrement dit, quelle que soit la qualification retenue sur le secteur, ce sont les dispositions du PPRI qui s'appliqueront.* » Bien sûr que cette prescription s'applique, mais ce lieu n'a pas à être méprisé comme si il avait perdu ses papiers d'identité.

Heureusement pour d'autres quartiers que leur classement péremptoire en zone A ou N lors du PLU 2017 soit masqué par des problèmes d'accessibilité, mais mon raisonnement reste le même : ces zonages sont inappropriés et la métropole doit à terme trouver un outil pour les classer dans une catégorie qui

respecte l'occupation existante : ce n'est pas le cas, et malgré tout, cela peut attendre le PLUi.

De la sorte, malgré le chaperonnage induit par cette posture, l'enquête n'est pas entachée d'irrégularité, car aucun élément du toilettage ne bouscule l'économie générale et les orientations du PLU.

Un autre point, qui est un objet direct de l'enquête concerne les articles A1 & N1 du règlement pour les occupations et utilisations du sol interdites. Celles prescrites sont trop absolues et intransigeantes pour tolérer le discernement. Là, le commissaire enquêteur ne refait pas le projet (ce n'est pas son rôle), mais dès que la formulation vire à l'exclusion d'une catégorie sociale – les agriculteurs en l'espèce, vivant contrepoint de l'espace Bramejean – et qu'aucune interprétation ne sera devenue possible, je me dois de défendre le débat démocratique face à un vent de rural-bashing pas seulement dans les rangs de la métropole mais aussi de la DDTM dont je récuse l'avis de la CDPENAF<sup>1</sup> instruit par icelle. C'est oublier l'un des fondements de la nation française : la règle et l'exception. À force de tuer l'exception – même pour compenser des abus historiques – il est facile de deviner l'évolution de notre société. Que le changement de destination et la création de gîtes ruraux soient contrôlés, c'est nécessaire ; mais le tourisme rural est un fleuron à défendre pour notre pays et notre économie. La CDPENAF et la CDNPS doivent jouer un rôle régulateur et non devenir les bras séculiers d'une intolérance administrative. Pour les dépôts, le même raisonnement s'applique mais seulement sur le principe de l'exception maîtrisée.

Vent de fraîcheur sur la commune, La Parole aux Citoyens (LPC) apporte un soutien constructif à l'animation communale et même au-delà (cf. exposition itinérante sur le canal des Alpines). Je n'ai pas une vision idyllique de leur engagement (je suis plus sensible à la ruralité) mais leur attitude correspond à ce qu'une commune ou un commissaire enquêteur est en droit d'attendre d'une représentation citoyenne : malgré quelques approximations que je peux comprendre (méconnaissance, anachronisme procédural ou erreurs d'interprétation), ses membres ont montré un intérêt peu commun au projet et une bonne connexion avec la municipalité. C'est de bon augure pour accueillir leurs initiatives et bâtir un PLUi réussi, accepté par tous.

Pour rendre mes conclusions, j'ai choisi de laisser la métropole et la commune gérer sereinement l'élaboration du futur PLUi, de se donner le temps d'améliorer la gestion du patrimoine communal avec toute la palette d'outils qui peut valoriser son territoire.

Je peux rendre ainsi mes conclusions :

Considérant :

- L'arrêté Métropolitain n°23/079/CM du 27 janvier 2023, lançant l'enquête,
- Que la présente enquête publique a respecté toutes les formalités relatives au contenu du dossier, au lancement, à la publicité,
- Que le projet de modification n°2 respecte l'économie générale et les orientations du PLU 2017,
- Que l'article 10 des dispositions générale nécessite une annexe graphique représentant les canaux et cours d'eau et indiquant les zones UA, UB et UC,
- L'avis de la CDPENAF du 25 janvier 2023, concernant les articles A1 & N1 visant des exploitations agricoles, qui ne prend pas en compte les futures difficultés d'instruction d'une demande légitime si elle se présente, qui serait de fait rejetable sans avoir à le justifier,
- Que l'élaboration prochaine du PLUi peut prendre en compte les recommandations issues de l'enquête sans préjudice pour l'approbation de la modification n°2,

---

1 « avis favorable sans réserves » mais avec un « s » en trop.

# AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Modification°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur la commune de Mallemort

## AVIS FAVORABLE

**assorti de 2 réserves et 6 recommandations**

### RÉSERVES :

RV1 – Article 10 des dispositions générales (création d'une annexe graphique).

Une annexe graphique indiquant tous les canaux et cours d'eau faisant l'objet du recul, avec mention des zones UA, UB et UC (la même couleur suffirait pour ces zones U).

La Métropole étudiera la possibilité de retenir le périmètre des limites naturelles d'urbanisation (hors zone A), en y incluant les zones AU, Ue, Up et les OAP : cela facilitera la lecture et l'interprétation des reculs.

Un engagement de la Métropole à lever cette réserve suffira si elle souhaite – pour une meilleure gestion des délais – la mettre en application lors de l'élaboration du PLUi.

RV2 – Articles A1 & N1 occupations interdites

Les interdictions doivent être précisées :

- tout changement de destination et la création de gîtes ruraux : **sauf instruction après saisine obligatoire de la CDPENAF ou de la CDNPS**
- **tout dépôt de déchets, sauvage ou illégal** au lieu de « tout dépôt de quelque nature qu'il soit »

### RECOMMANDATIONS :

Rec1 – Surplomb et voisinage en R+2.

Lors de l'instruction des dossiers pour la création de logements sociaux en R+2, il est souhaitable que la commune dispose de vues et photos pour évaluer l'impact sur le voisinage et faire les corrections si nécessaire.

Rec2 – Orientation des toitures et photovoltaïque.

En zones 1AUe et 2AUe, la modification n°2 peut prendre en compte une orientation des toitures qui soit favorable à l'installation de panneaux solaires sur au moins la moitié de leur surface.

Rec3 – Patrimoine : recensement d'éléments remarquables.

Le recensement des bâtiments et ouvrages remarquables, l'identification de la protection des arbres, des alignements remarquables et des haies, pourraient être confiés à l'association La Parole aux Citoyens lors de l'élaboration du PLUi.

Rec4 – Camping Fontenelle.

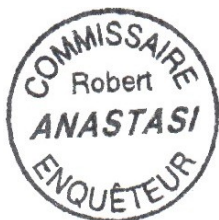
Étudier la possibilité d'un STECAL sur le périmètre du camping Fontenelle, pour qu'il puisse respecter ses obligations d'accessibilité PMR et de conformité.

Rec5 – OAP : volet « transports et déplacement ».

Il conviendrait d'ajouter au chapitre introductif du tome 3 « DIAGNOSTIC DES SITES » une mention précisant le caractère versatile des lignes de transport en commun (TC) desservant l'enveloppe urbaine. Le réseau de desserte de la commune pourrait être renvoyé en annexe informative dont la mise à jour se ferait automatiquement.

Rec6 – ER11 – suppression partielle sur la D23a.

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



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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Robert C. ANASTASI'.

Robert C. ANASTASI