

**TOME 1**  
**PLU N° 3 MALLEMORT**

*Modification N°3 du PLU de la*

*commune de Mallemort (Bouches du Rhône)  
Enquête Publique n°E25000018/13  
du 21/03/2025*

## **MODIFICATION N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MALLEMORT**

*(Arrêté de la Métropole AIX MARSEILLE PROVENCE N° 25/284/CM en date du 13 Mai 2025)*

**ENQUETE PUBLIQUE** du 02 Juin 2025 au 04 Juillet 2025

*Rapport (232 pages)*



Le commissaire enquêteur : Daniel SOMARIA

A Marseille le 04 Août 2025

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Daniel Somaria'.

# SOMMAIRE

## **CHAPITRE 1 – GENERALITES -DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

**1.1. Objet de l'enquête définie par l'arrêté (MAMP)**

**1.2 . Cadre juridique de l'enquête**

**1.3. Décision de Désignation du commissaire enquêteur par Le TA de Marseille**

**1.4. Organisation De L'enquête- Arrête (MAMP)**

## **CHAPITRE 2 : AVIS DES PPA**

**2.1. Avis de la DDTM - Architecte conseil et paysagiste conseil de l'Etat**

**2.2. Avis de la DDTM – Service urbanisme et risques/Pôle aménagement**

**2.3. Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) PAYS D'ARLES**

**2.4 Avis délibéré de la MRAe PACA**

## **CHAPITRE 3- DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

**3.1. Démarches avant l'enquête Publique**

**3.2. Démarches pendant l'enquête Publique**

**3.3. Démarches après l'enquête Publique**

**3.4. La publicité – Certificats affichages**

**3.5. Les dossiers et registres d'enquêtes - Permanences du commissaire enquêteur**

**3-6. Modalités d'exécution**

**3-7. Ambiance Générale**

**3-8. Le registre numérique**

**3.9 . Le registre papier**

**3.10. Courriers reçus hors délai**

3.11. Courrier reçu hors délai

3.12. Le Procès-verbal de synthèse des avis, observations, contributions écrites, numériques et courrier

## **CHAPITRE 4**

4.1. Etude du dossier

4.2 L'historique du PLU de la commune de Mallemort

4.3 Les évolutions apportées au PLU de la commune de Mallemort : Modification n°3

4.4 Le zonage

4.5 Conclusion partielle découlant de l'étude du dossier

**5. Conclusions motivées du commissaire enquêteur**

**6. Décision du commissaire enquêteur**

**7. Tableau des annexes**

## **CHAPITRE 1 – GENERALITES -DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **1.1. Objet de l'enquête définie par l'arrêté du Maître d'ouvrage (MAMP)**

1. Il sera procédé à une enquête publique portant sur :

Le projet de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mallemort.

Ce projet de modification consiste notamment à ouvrir à l'urbanisation l'intégralité des zones 2AU1 et 2AU2, offrant une réserve foncière dédiée à de l'habitat, d'une surface d'environ 10 hectares, situées au sein du secteur dit du Roure. Ce projet permettra la réalisation d'environ 210 logements dont 50% de logements locatifs sociaux afin de répondre aux objectifs de la commune en la matière.

### **1.2 . Cadre juridique de l'enquête**

L'enquête publique relative à la modification N°3 du PLU de Mallemort repose sur un cadre juridique articulé suivant les critères définis ci-dessous :

Pour rappel réglementaire, la procédure de modification permet de reconsidérer les règles prévues par le document d'urbanisme en vigueur à condition que l'évolution ne permette pas de :

- 1°) Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable.
- 2°) De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- 3°) De réduire la protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.
- 4°) D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivants sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5°) De créer orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

En référence aux articles L.153-36 à L.153-41 du Code de l'Urbanisme, la présente procédure de modification est bien fondée :

#### **Article L.153-36 :**

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application 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 L.153-37 :**

«La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

**Article L.153-38 :**

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

**Article L.153-39 :**

« Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public. »

**Article L.153-40 :**

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

**Article L.153-41 :**

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er 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. »

Les changements apportés à travers ce projet de modification entrent dans les champs précédemment cités. De ce fait, le PLU de Mallemort peut faire l'objet d'une procédure de modification de droit commun telle que défini par le Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L.153-40, le dossier de modification est notifié avant enquête publique aux Personnes Publiques Associées.

De plus en référence à l'arrêté du Maître d'ouvrage, certaines obligations sont mentionnées et complètent ces précisions réglementaires :

- • Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- • Le Code de l'Urbanisme ;
- • Le Code de l'Environnement ;
- • La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ENE) ;
- • La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) ;
- • La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;
- • La loi n° 2020-1545 du 20 décembre 2014 de simplification de la vie des entreprises et portant dispositions diverses de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives (SVE) ;
- • La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) ;
- • La loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 portant sur l'accélération et la simplification de l'action publique (ASAP) ;
- • La loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique ;
- • La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° HN 001- 8065/20/CM du 9 juillet 2020 relative à l'élection de Madame Martine Vassal en qualité de Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- • La délibération du Conseil de la Métropole n° URBA-005-15424/23 du 7 décembre 2023 sollicitant de la Présidente l'engagement de la procédure n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mallemort ;
- • L'arrêté n° °24/259/CM du 18 juin 2024 engageant la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mallemort ;
- • La délibération n°URBA-023/16425/24/CM du 27 juin 2024, définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ;
- • La délibération n°URBA-006/16745/24/CM du 10 octobre 2024, justifiant l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU du quartier du Roure ;
- • L'arrêté n°24/586/CM du 24 décembre 2024 de Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence portant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Pascal Montecot, premier vice-président du Conseil de la Métropole Aix- Marseille-Provence ;
- • La délibération n°URBA-008-17514/25/CM du 27 février 2025 tirant le bilan de la concertation ;
- • L'avis de la MRAe sur l'évaluation environnementale portant sur le projet de PLU de la commune de Mallemort ;
- • La décision n°E25000018/13 du 21 mars 2025 du Tribunal Administratif de Marseille désignant le commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique de la modification n°3 du PLU de Mallemort ;

### **1.3. Décision de Désignation du Commissaire enquêteur et du suppléant par le TA de Marseille**

Par décision n° E25000018/13 du 21 mars 2025, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Marseille, a désigné Monsieur Daniel SOMARIA comme commissaire enquêteur titulaire et Madame Cécile PAGES comme commissaire suppléant.

### **1.4. Organisation de l'enquête - Arrête (MAMP)**

Le siège de l'enquête publique relative à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mallemort est établi à la Métropole Aix Marseille Provence, Direction Générale Déléguée Aménagement Durable, Habitat, inclusion et cohérence territoriale (**ADHICT**) – pôle cohérence territoriale - Direction Urbanisme-Service urbanisme secteur Nord – Division Urbanisme – ADS Salon 190 rue Commandant Sibour – 13300 Salon de Provence .

L'organisation de cette enquête publique sous l'égide de la MAMP salon de Pce, se déroulera du 02 Juin 2025 au 04 Juillet 2025. Des permanences seront assurées en Mairie de Mallemort (4) et au siège de la MAMP salon de Pce (1).

La publicité de l'enquête publique, répondant aux dispositions de l'article R 123-11 du Code de l'Environnement, sera réalisée par un avis d'information au public :

o Publié en caractères apparents dans deux journaux locaux diffusés dans le département, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et dans les huit premiers jours de celle-ci ;

Affiché, selon les caractéristiques et dimensions fixées par les textes réglementaires, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci :

Au siège de l'enquête publique : Direction Générale Déléguée Aménagement Durable, Habitat, Inclusion et Cohésion Territoriale (ADHICT) - Pôle Cohérence Territoriale - Direction Urbanisme - Service Urbanisme Secteur Nord - Division Urbanisme-ADS Salon –Unité Urbanisme – 190 Rue Commandant Sibour – 13300 Salon de Provence ;

En mairie de Mallemort, cours Victor Hugo, 13370 Mallemort ;

Publié, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, sur le site internet de la Métropole Aix-Marseille-Provence : <https://www.ampmetropole.fr/urbanisme-intercommunal-plui> et sur le site : <https://www.registre-numerique.fr/enquetepublique-mallemort-plu-m3>

## **CHAPITRE 2: AVIS DES PPA**

Différents PPA ont été consultés en amont de l'ouverture de l'enquête Publique relative à la modification N° 3 du plan local d'urbanisme de la commune de Mallemort destiné à l'urbanisation dans le secteur du ROURE. Les Principales mesures sont définies ci- dessous. L'ensemble de ces documents sera consultable dans la rubrique des annexes joints au rapport final du PLU de Mallemort :

- Avis de la DDTM - Architecte conseil et paysagiste conseil de l'Etat
- Avis de la DDTM – Service urbanisme et risques/Pôle aménagement
- Avis de la CCI PAYS D'ARLES – Lettre du Président
- Avis délibéré de la MRAe PACA

### **2.1. L'avis de l'architecte conseil et paysagiste conseil de l'Etat**

Un document en date du 23 décembre 2023 met en exergue les directives envisagées et les attentes en matière d'urbanisation, qui consiste à réussir et optimiser l'intégration de ce nouveau projet sur le secteur du Roure à Mallemort avec une amélioration et donc une augmentation du nombre de logements produits (dont 50% de LLS) sur le secteur de projet tout en ménageant la transition à l'est avec le quartier existant composé de maisons individuelles et la transition avec la zone agricole à l'ouest.

Il est fait mention que la zone AU du quartier du Roure est la dernière d'une surface aussi significative pour réaliser une opération d'habitat. Le foncier est donc à optimiser

### Les Obligations vis-à-vis de la loi SRU

Au premier janvier 2022, le nombre de LLS sur la commune est de 285 soit un taux de 9,42 %, la commune est donc déficitaire de 472 logements. Elle a signé un CMS (Contrat de Mixité Sociale) le 01 Juillet 2024 pour la période triennale 2023 – 2025 qui avec un taux de rattrapage retenu de 25% fixe des objectifs sur cette période de 118 LLS.

L'opération du quartier du Roure (nommée OAP de Roure « la campagne ») est un élément important des objectifs de rattrapage : 45 LLS sur 121 au CMS.

Le terrain de l'OAP a cette particularité d'être traversée d'Est en Ouest par le ruisseau le Roure qui est un élément structurant de la commune et mériterait d'être valorisé

La situation altimétrique du site, en léger surplomb par rapport au chemin de Salon, fait que la parcelle est en limite de zone inondable et non concernée par le PPRI de la Durance, toutefois sa planéité nécessite une réflexion spécifique sur la gestion des eaux (difficulté d'évacuation) sur **la base d'une étude hydraulique et de sol à faire** (capacité d'infiltration). Des dispositifs paysagers adaptés devront être prévus pour limiter la sollicitation des réseaux EP et retenir l'eau en cas de fortes pluies (les dispositifs de gestion de l'eau ne sont guère satisfaisants).

### Analyse du projet MAP/BOUYGUES

Le projet propose plusieurs typologies et morphologies : maisons individuelles R+1, logements intermédiaires ou superposés (R+1 et R+2) petits lots collectifs R+1 et R+2) en U (R+2/3), il dispose également d'espaces publics : Places, parc, espace sportif et de détente. Veiller à l'articulation avec le maillage viaire (à signaler dans l'AOP).

Il est composé de 209 logements sur un terrain de 8 ha, soit une densité brute moyenne d'environ 26 logements à l'ha. Le projet propose des services pour les logements, commerces, crèche et dispose l'un nombre très élevé (659) de places de stationnement dont une partie en sous-sol.

Cette densité brute relativement faible, mais bien supérieure à celle des lotissements de la commune provient du nombre important de maisons individuelles et terrain à bâtir, mais aussi de la générosité des espaces verts, prairie d'infiltration, espace de jeux et terrains de sport au nord sur le chemin de Salon.

La densité nette du projet est d'environ 33 logements à l'ha (déduction faite des surfaces d'espaces verts d'environ 1,7 ha, indispensable pour la réalisation de ce projet. Néanmoins, sans remettre en cause ces espaces de qualité, quelques pistes (voir page 4 e 5) de l'avis de l'architecte de La DDTM, permettraient une augmentation du nombre de logements à l'hectare sous réserve de pouvoir placer les aires de stationnement supplémentaires au logements créés.

### En conclusion

Concernant l'optimisation du nombre de logements, objet du présent avis : L'ensemble de ces propositions permettraient d'atteindre un objectif d'environ **265 logements** soit une densité nette de 40 logements à l'hectare proche de l'attente basse de la note d'enjeux du Pays Salonais qui vise une densité entre 42 et 59 logement à l'hectare. Un pourcentage plus élevé de petits logements (T1, T2) permettrait d'optimiser le nombre de logements à l'hectare sous réserve de pouvoir placer les places de stationnement supplémentaires aux logements créés.

## **2.2 L'avis de la DDTM – Service urbanisme et risques/Pôle aménagement**

Un document en date du 04 Juin 2015, émis par la DDTM, service urbanisme et risques /Pôle aménagement précise les constatations et les directions sur le projet de modification n°3 du PLU de la commune de Mallemort traitant de l'urbanisation du secteur dit du Roure en vue de la création de nouveaux logements dont une large partie sera dédiée au logement social locatif.

La modification n°3 du PLU de Mallemort a été prescrite par délibération du conseil de la Métropole Aix Marseille Provence le 07 décembre 2023 et engagée par arrêté de Madame la Présidente de la Métropole en date du 18 Juin 2024 et notifié à la DDTM, le 04 mars 2025.

Le PLUi du Pays salonais dont Mallemort fait partie est en cours d'élaboration. Dans ce cadre, l'Etat a adressé à Madame la Présidente de la Métropole un Porter-à-connaissance et une note d'enjeux, mettant en avant le territoire du Pays salonais, la nécessité de concilier la production de logements avec la nécessaire sobriété foncière et la préservation des terres agricoles. Il s'agit donc d'optimiser le foncier dans le cadre des ouvertures à l'urbanisation de nouvelles zones.

Cette analyse de modification n°3 du PLU conduit à un certain nombre de réserves, de demande de compléments et de remarques :

- Une nécessaire optimisation du foncier conciliant production de logements, sobriété foncières et préservation des terres agricoles (page 2/4 du présent avis)
- L'ouverture à l'urbanisation d'un secteur étendu nécessitant un phasage (page 2/4 du présent avis)
- Une opération qui contribue au rattrapage en logements sociaux, avec une typologie de logement à affiner pour répondre aux besoins du territoire (page 3/4)
- Une insertion de l'extension urbaine dans le tissu existant à conforter (page 3/4)

### Enjeux environnementaux

Le principal impact de la modification n°3 du PLU de Mallemort réside dans l'urbanisation d'espaces agricoles favorables à la nidification de nombreuses espèces d'oiseaux.

L'absence d'un volet naturel d'étude d'impact, d'inventaire précis et complets et d'analyse des impacts résiduels ne permet pas de conclure en l'absence d'impacts significatifs du document d'urbanisme sur la biodiversité et en particulier sur les espèces ayant justifié la désignation de la zone de protection spéciale (ZPS) Garrigues de lançon et chaînes alentour » et de la ZPS « Alpilles » en connexion avec le terrain d'assiette du projet.

L'évaluation des incidences Natura 2000 est insuffisante. Le dossier doit être complété par une évaluation des incidences Natura 2000 exhaustive et détaillée.

### En conclusion

L'analyse de cette modification n°3 du PLU amène la DDTM à émettre un avis favorable, assortis des réserves suivantes :

- Proposer une production de logement plus importante, en atteignant en densité d'environ 40 logements à l'hectare,
- Proposer une déclinaison des typologies de logements dans l'OAP, permettant de répondre aux enjeux de décohabitation et le vieillissement de la population.

Des compléments en réponse aux observations relatives au maillage viaire et aux incidences sur les Sites Natura 2000 sont également attendus.

### **2.3 L'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) PAYS D'ARLES**

Une lettre de la CCI Pays d'Arles en date du 15 avril 2025, fait suite à un courrier de la Métropole (Mr ROS) en date du 04 mars 2025.

Cette lettre atteste avoir pris en compte le projet de modification n°3 du PLU de la commune de Mallemort et de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°12 encadrants le futur quartier.

La création de 210 logements dont une partie significative de logements sociaux est saluée, induisant une opportunité majeure pour dynamiser l'économie. L'augmentation de la population entraînera de fait, une demande accrue de biens et de services, stimulant les activités commerciales et artisanales locales.

Toutefois, il sera crucial de veiller à une approche équilibrée de ces implantations afin qu'elles n'amènent pas une fragilisation de l'offre commerciale de proximité déjà présente à Mallemort.

Par ailleurs, la CCI précise qu'une surface autorisée de 1600 m2 maximum de plancher pour ces commerces et services et alerte sur le fait d'encadrer strictement les surfaces de ces futurs cellules commerciales et de service dans la déclinaison règlementaire du projet afin d'empêcher toutes implantations supérieures à 300 m2 de surface de vente, qui perturberaient profondément les équilibres commerciaux établis.

La CCI Pays d'Arles, soutient pleinement le projet environnemental de ce nouveau quartier.

Aussi après examen des pièces techniques, la Chambre de Commerce et d'Industrie du Pays d'Arles émet un avis favorable à la modification n° 3 du PLU de la commune de Mallemort- de Provence.

### **2.3 L'avis délibéré de la MRAe PACA**

Un document paginé de 1 à 12 précise l'avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur sur la modification n°3 du Plan Local d'urbanisme de Mallemort.

#### **1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale**

##### Contexte et objectifs du plan

La commune de Mallemort, située dans le département Bouches-du-Rhône, comptait une population de 6 172 habitants en 2021 (recensement INSEE) sur une superficie de 28 km<sup>2</sup>. La commune est comprise dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) Agglopolie Provence approuvé le 15 avril 2013, qui sera prochainement remplacé par celui de la métropole Aix-Marseille-Provence. Elle est également concernée par le programme local de l'habitat de la métropole d'Aix-Marseille- Provence approuvé le 22 février 2024 pour la période 2023-2028<sup>3</sup>.

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Mallemort, approuvé le 11 octobre 2017, a fait l'objet d'un avis de la MRAe PACA le 30/03/2017.

La modification n°3 du PLU a pour objet l'ouverture à l'urbanisation de 8,1 ha du secteur du « Roure », afin de construire environ 210 logements, dont 50 % de logements locatifs sociaux. Ce secteur est actuellement classé en zones à urbaniser à moyen terme (2AU1) et à long terme (2AU2). Cette modification consiste à :

- créer, au sein de la zone à urbaniser 1AU, le sous-secteur à urbaniser à court terme (1AUa) correspondant au périmètre de l'OAP n°12 ;
- modifier le règlement graphique au droit des secteurs 2AU1 et 2AU2 en les reclassant en un seul et même secteur 1AUa.

La modification de l'OAP n°12 intègre des infrastructures tels que les commerces, les activités de bureaux ou l'accueil de petite enfance.

La commune a réalisé une évaluation environnementale de la modification n°3 du PLU de façon volontaire en évoquant que « *le secteur présente des enjeux environnementaux [...], caractérisés notamment par des enjeux écologiques [...] des enjeux liés au risque inondation et ruissellement, ainsi que des enjeux paysagers[...] et du patrimoine local* ».

#### Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du plan, la MRAe identifie les enjeux environnementaux suivants :

- la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques ;
- la prise en compte des risques d'inondation ;
- la prise en compte du trafic routier et les déplacements ;
- la prise en compte de la qualité de l'air et des nuisances sonores ;
- la préservation de la qualité du paysage.

*Compatibilité avec le SCoT et cohérence avec le PADD*

**La MRAe n'a pas d'observation à formuler sur l'analyse de la compatibilité de la modification n°3 du PLU avec les documents de rang supérieur, et sur sa cohérence avec le PADD.**

*Effets cumulés*

Le secteur de projet est adjacent à la « *zone à urbaniser destinée à accueillir des activités économiques à proximité de secteurs déjà urbanisés par des constructions à vocations d'habitat* » (1AUe) et à la « *zone d'activités à urbaniser à moyen court terme, destinée à accueillir des activités économiques* » (2AUe)

Le dossier gagnerait à intégrer dans le périmètre de l'évaluation environnementale les deux secteurs adjacents 1AUe et 2AUe, dont les occupations du sol sont déjà définies par le PLU.

**La MRAe recommande de compléter l'étude des incidences potentielles en y intégrant les zones à urbaniser 1AUe et 2AUe, adjacentes au présent secteur de projet, et de prévoir, le cas échéant, des mesures d'évitement et de réduction adaptées.**

## **2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan**

### Biodiversité (dont Natura 2000)

#### Préservation des continuités écologiques : les trames vertes, bleues et noires

**La MRAe recommande d'assurer la préservation et la consolidation de la trame verte et bleue correspondant au canal du Roure et à sa ripisylve au contact des différents secteurs à *urbaniser*, et de traduire cette préservation par des mesures dans les pièces réglementaires du PLU (OAP trame verte et bleue par exemple).**

#### Habitats naturels, faune et flore : analyse des zones touchées

Les habitats naturels sont constitués essentiellement de prairies de fauche représentatives de la vallée de la Durance, maillées de brise-vent de cyprès et de linéaires de cannes de Provence qui accompagnent les fossés d'irrigation. Selon le dossier, ils sont « *favorables pour de nombreuses espèces ayant des exigences écologiques*

*différentes* » (habitats pour les insectes, zones de chasse pour oiseaux et chiroptères, sites de nidification) ; l'enjeu est pourtant qualifié de « *négligeable à très faible* ».

Pour la MRAE, cette affirmation n'est pas étayée et se trouve contredite par le rôle que jouent ces prairies pour de nombreuses espèces (cf ci-après).

Les enjeux de biodiversité identifiés concernent essentiellement la faune, en particulier le cortège d'oiseaux (57 espèces protégées présentant un enjeu « *modéré à fort* »). Pour les autres groupes (reptiles, chiroptères, amphibiens et mammifères), l'enjeu est qualifié de modéré à faible, voire très faible. Il n'a pas été réalisé d'inventaire des espèces de chiroptères.

Pour la MRAE, les niveaux d'enjeux pour la faune autre que les oiseaux ne sont pas suffisamment argumentés au vu de la proximité du secteur de projet avec les sites Natura 2000 de la Durance notamment et les enjeux relatifs à l'avifaune ne sont pas détaillés.

**La MRAE recommande de présenter, de façon détaillée et spatialisée, les enjeux identifiés dans le volet naturel d'étude d'impact réalisé en 2022 pour la faune et ses habitats, ainsi que la méthodologie utilisée, afin d'argumenter, ou revoir, les niveaux d'enjeux retenus pour les espèces protégées, notamment pour les oiseaux et les chiroptères.**

#### Risques naturels

La commune de Mallemort dispose d'un plan de prévention du risque inondation (PPRi) approuvé le 12/04/2016. Selon le dossier, le secteur de projet n'est pas concerné directement par le PPRi. Le rapport de présentation du PLU approuvé en octobre 2017 indique que « *la préservation des terres agricoles [...] garantit le maintien de milieux ouverts et participe à préserver les zones d'expansion de crues [...]* » (p.158, tome 1).

Le secteur de projet est toutefois situé sur des emprises de zones potentiellement inondables identifiées par l'outil EXZECCO, l'exposant ainsi « *en partie en zone potentiellement soumise au risque ruissellement* ».

La MRAE note que l'OAP n°12 prévoit :

- « *le développement d'aménagements capables de capter et infiltrer les eaux de pluie par la mise en place d'un espace de canalisation sur un axe est-ouest au niveau des prairies d'infiltration conduisant les eaux pluviales vers une noue sur la limite sud-ouest du site* » ;
- « *la conception d'îlots de fraîcheur [espace public à dominante paysagère, espace paysager de préservation de la continuité écologique et stationnement perméable], limitant notamment l'imperméabilisation des sols et favorisant la porosité du reste des espaces par un traitement perméable* ».

Pour la MRAE, le dossier ne justifie pas le caractère suffisant de ces mesures au regard de *la non- aggravation du risque ruissellement*.

**La MRAE recommande de justifier le caractère suffisant des mesures au regard de la non- aggravation du risque ruissellement à l'échelle du secteur de projet.**

Transport, mobilités et déplacements et les nuisances (Cohérence urbanisme-transports)

#### Trafic routier et déplacement

Selon le dossier, le secteur de projet et ses abords ne recensent pas de mode doux de déplacement ni d'arrêt de bus. Le secteur de projet est à environ 10 minutes de marche du centre de la commune et se situe près d'une zone commerciale, en entrée de ville sur la RD 23.

L'OAP prévoit la création de modes actifs de déplacement via des cheminements et aménagements spécifiques « pour connecter ce secteur aux quartiers avoisinants [et...] pour écouler les trafics générés par le projet ».

L'incidence de l'ouverture à l'urbanisation sur le trafic routier est jugée « modérée », sans qu'aucune justification ne vienne l'étayer. Le dossier ne présente pas :

- l'état initial et la génération de trafic, liés aux déplacements et au transport (nombre de véhicules/jour et heures de pointes du matin et du soir) entre les centres émetteurs et récepteurs du trafic ;
- les éventuels aménagements en faveur des modes actifs de déplacement (cyclables et piétons) du secteur de projet vers le centre de la commune ou d'un pôle modal de transport, ou d'un arrêt de transport en commun ;
- les éventuelles offres en transports collectifs existants et projetés entre le secteur de projet et les bassins de vie et pôles d'échanges multimodaux.

**La MRAe recommande de quantifier la génération de trafic liée aux déplacements et, le cas échéant, de revoir les incidences de l'ouverture à l'urbanisation sur le trafic routier. Elle recommande également de préciser les infrastructures pour les modes actifs de déplacement ainsi que les offres en transport collectif existantes et futures entre le secteur de projet et les bassins de vie et pôles d'échanges multimodaux.**

#### Nuisances sonores et qualité de l'air

Selon le dossier, le secteur de projet est longé par les routes départementales RD7N au sud et la RD23 à l'est, classées voies bruyantes de catégories 2 et 3 au titre classement sonore des infrastructures de transports terrestres. De plus, l'étude de l'inventaire des émissions de 2019 a mis en évidence, aux alentours de la zone de projet :

- « des dépassements des concentrations de la valeur limite réglementaire et objectif de qualité en [azote] NO<sub>2</sub> (40 µg/m<sup>3</sup>) » ;
- « des dépassements de l'objectif de qualité des particules PM<sub>2,5</sub> (10 µg/m<sup>3</sup>) » ;

**La MRAe recommande d'explicitier les incidences sur les nuisances sonores et sur la qualité de l'air, en tenant compte des valeurs de dépassements d'émissions de polluants dues au trafic, de justifier la pertinence et l'efficacité des mesures et de les traduire dans les documents opposables du PLU afin de limiter l'exposition de la population à ces nuisances.**

#### Paysage

Le dossier indique que les incidences sur le paysage concernent « la suppression des surfaces ouvertes de pâturage et l'urbanisation du secteur ». Ainsi, Les mesures prévoient « la maille paysagère existante dans le développement des nouvelles infrastructures, notamment les haies paysagères et le ruisseau et sa ripisylve. Une intégration des composantes paysagères par la création d'un large espace paysager de préservation de continuité écologique ainsi qu'un espace public à dominante paysagère est prévue ».

**La MRAe recommande de renforcer et d'intégrer à l'OAP n°12, les mesures pour traiter l'entrée de ville depuis le sud-ouest de la commune, pour préserver les perceptions visuelles depuis les éléments emblématiques de la commune et pour assurer la transition entre les espaces urbanisés et les espaces agro-naturels.**

## **CHAPITRE 3 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **3.1. Démarches avant l'enquête publique**

- Suite à la nomination du commissaire enquêteur par le TA de Marseille, une prise de contact a été effectuée le mercredi 2 avril 2025, avec Mr ROS représentant la Métropole Aix Marseille Provence , Maître d'ouvrage sur l'enquête publique de modification n°3 du PLU de la commune de Mallemort. Nos échanges ont porté sur les actions à mener pour l'ouverture de l'enquête Publique au 02 Juin 2025.
- Le 12 Mai 2025, une réunion s'est tenue au service de l'urbanisme de la commune de Mallemort avec Mme GUICHARD, en charge de l'enquête Publique de la Modification n°3 de la commune de Mallemort, cette réunion a permis de faire le point sur l'ensemble des actions à mener par la Mairie afin d'optimiser au maximum, l'accueil du Public et de répondre aux attentes du commissaire enquêteur.
- Le lundi 26 Mai 2025, visite des lieux d'enquête Publique dans le quartier du ROURE, en présence des responsables de la Mairie de Mallemort et de Mr ROS, représentant le MO (MAMP).
- Le Vendredi 30 Mai 2025, paraphe et cotation des dossiers (MO et Mairie de Mallemort), des registres papiers au siège de la Métropole de Salon de Pce.

### **3.2. Démarches pendant l'enquête publique**

- Des permanences ont été tenues de l'ouverture à la fermeture de l'enquête publique du 02 juin 2025 au 04 Juillet 2025, à la Mairie de Mallemort et au siège de l'enquête publique dans les bureaux de la Métropole à Salon de Pce.
- Réunion d'écoquartier s'est déroulée le 16 Juin 2025 à la mairie de Mallemort au profit des riverains directs concernés par le projet de création du quartier du Roure.

### **3.3. Démarches après l'enquête publique**

- Le 09 juillet 2025, récupération du dossier d'enquête Publique et du registre papier à la Mairie de Mallemort .
- Le 10 Juillet 2025, concertation téléphonique en tripartie par les responsables de DDTM.
- Le 11 juillet 2025, rencontre à Cabriès avec le Promoteur « SAS Le Roure » et la réalisation « Bouygues » du projet de la création de l'écoquartier sur la commune de Mallemort, objet de la modification n°3 du PLU.
- Le 15 Juillet 2025, remise en main propre à Mr ROS, au siège de l'enquête publique à Salon de Pce , du procès-verbal de synthèses des observations, contributions, emails et courriers après la clôture de l'enquête

### **3.4. La Publicité – les Certificats d'affichages**

L'avis d'enquête Publique concernant la modification du PLU n3 de la commune de Mallemort a paru dans les journaux suivants comme le prévoit la réglementation.

#### **Première parution : Le 13 mai 2025**

- La Provence
- La Marseillaise

## **Deuxième parution : Le 05 Juin 2025**

- La Provence
- La Marseillaise

D'autre part un affichage officiel format A2 (de couleur jaune) a été mis en place en Mairie de Mallemort et au siège de l'enquête dans les bureaux de la Métropole à Salon de Provence. Par ailleurs, un affichage officiel a été mis en place sur les lieux de la future OAP « le Roure » et en périphérie. Les certificats d'affichages sont annexés dans le présent rapport.

### **3.5. Les dossiers et registres d'enquêtes - Permanences du commissaire enquêteur**

Un dossier d'enquête publique sur la modification n°3 du PLU de Mallemort a été mis à la disposition du public au siège de l'enquête publique « L a Métropole » à Salon de Pce et à la Mairie de Mallemort du 02 Juin au 04 juillet 2025.

#### **Le dossier**

Il est composé de plusieurs fascicules :

- 1- La notice de présentation qui comporte vingt-sept feuillets
- 2- Analyse des incidences de la mise en œuvre de la modification n°3 du PLU sur son environnement qui comporte 50 feuillets
- 3- Avis des PPA (Repris en chapitre 3 du présent rapport)
- 4- Actes Juridiques qui comportent 3 feuillets qui seront annexés au présent rapport
- 5- Réponse aux différentes recommandations de l'avis de la MRAe qui comporte deux pages en recto verso
- 6- Présentation des ETUDES environnementales au 01/03/2023
- 7- Carte graphique à l'échelle 1/9000 « Règlement Graphique » vue globale – Planche graphique 0 – Source ETALAB 2024 ».
- 8- Carte graphique à l'échelle 1/25000 « Règlement Graphique » Zoom – Planche graphique 1– Source ETALAB 2024 ».

#### **La notice de Présentation**

Ce document synthétise les différentes étapes de la Modification n°3 du PLU de Mallemort

#### **Objet de la modification et présentation de la procédure**

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mallemort a été approuvé par le conseil municipal le 11 octobre 2017. Le document a ensuite fait l'objet de deux modifications de droit commun en 2019 et 2023. Cette modification de droit commun n°3 du PLU a pour objectif l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU1 et 2AU2, offrant une réserve foncière à moyen terme, dédiée à de l'habitat, d'une surface d'environ 10 hectares, situés au sein du secteur dit du Roure.

Par délibération n°URBA-005-15426/23/CM du 7 décembre 2023, le Conseil de Métropole a sollicité de Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille- Provence l'engagement de la procédure de modification de droit commun n°3 du PLU de Mallemort.

Ce projet permettra la réalisation d'environ 200 logements, dont 50% de logements locatifs sociaux, afin de répondre aux objectifs de la commune en la matière.

Pour rappel règlementaire, la procédure de modification permet de reconsidérer les règles prévues par le document d'urbanisme en vigueur à condition que l'évolution ne permette pas de :

- 1°) Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable.
- 2°) De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- 3°) De réduire la protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances. 3
- 4°) D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivants sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5°) De créer orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

En référence aux articles L.153-36 à L.153-41 du Code de l'Urbanisme, la présente procédure de modification est bien fondée :

La Localisation du secteur dit du Roure concerné par la modification n°3 du PLU, le secteur du Roure se situe à l'ouest de la commune au sud du Chemin de Salon. Il est notamment à proximité immédiate des routes départementales D16, D7N et D23. Le secteur est à environ 10 minutes à pied du centre de la commune. Il est également situé près d'une zone commerciale en entrée de ville, le long de la RD 23.

#### *Justification de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU1 et 2AU2 du quartier du Roure*

La modification n°3 a pour objet l'ouverture à l'urbanisation du secteur dit du Roure, sur la commune de Mallemort en vue de la création de nouveaux logements, dont une large partie sera dédiée au logement locatif social.

#### **Rappel des objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) métropolitain en lien avec l'utilité d'une telle ouverture à l'urbanisation :**

Le PLH métropolitain approuvé définit, pour la période 2023-2028, la production de 410 logements sur la commune de Mallemort, dont 226 logements sociaux.

À ce titre, le secteur du Roure est bien identifié, au PLH, comme gisement foncier mobilisable.

Le projet comprend environ 210 logements constitués de maisons individuelles, de logements intermédiaires et collectifs. La moitié de ces logements sont sociaux.

Cette ouverture à l'urbanisation va donc permettre de répondre aux objectifs de production de logements fixés par le PLH métropolitain sur la commune de Mallemort, puisque le projet correspond quasiment à la moitié des objectifs du PLH.

#### **Rappel des objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de la commune de Mallemort en lien avec l'utilité d'une telle ouverture à l'urbanisation :**

Le deuxième objectif du PADD, intitulé « Une typologie de bourg à conforter et structurer » énonce, dans ces orientations générales, de réaliser un véritable travail de greffe urbaine au sud du bourg, et plus précisément :

- Prévoir des extensions urbaines en continuité de l'existant.
- Conditionner l'urbanisation à la réalisation d'opérations d'ensemble.
- Réfléchir aux connexions viaires et urbaines avec les quartiers existants.

Le projet d'extension urbaine résidentielle au sud-ouest du bourg est bien identifié dans le PADD. Il répond au principe de continuité avec les quartiers résidentiels existants. La commune de Mallemort, en raison de son dynamisme et de son attractivité, accueille une population jeune et familiale. Le solde migratoire est de +0,4% (RP INSEE 2023).

Un déficit en logements sociaux est également identifié dans le PADD.

Le projet de la commune prévoit la construction d'environ 210 logements dont la moitié en locatif social et avec la volonté d'obtenir le label éco-quartier « Quartier durable méditerranéen ».

Le projet envisagé sur le secteur du Roure va donc permettre à la commune d'atteindre ces objectifs, en répondant aux besoins en logements fixés par le PLU en vigueur, et notamment les besoins en logements sociaux prévus par le Contrat Mixité Sociale approuvé par le Conseil de la Métropole le 27 juin 2024.

Le PLU comprend 2 zones 1AU :

- Une zone 1AUe destinée à l'économie.
- Une zone 1AU identifiée dans l'OAP n°11 (« Entre deux canaux ») qui prévoit, en lien avec sa superficie disponible, la construction de 30 logements en habitat participatif.

Les capacités de densification sont insuffisantes au sein des tissus urbains existants et dans les zones 1AU du PLU en vigueur, au regard du projet d'aménagement envisagé (210 logements, commerces, activités de bureaux,

En effet, le foncier mobilisable dans les dents creuses, en secteur urbain n'est pas assez conséquent pour accueillir un projet d'habitat d'une telle emprise. De plus, le seul autre secteur classé en zone 1AU au PLU dédié à l'habitat fait déjà l'objet d'une OAP qui ne permet pas, dans son emprise, la réalisation du projet d'aménagement prévu dans l'OAP du Roure.

Il est donc nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation les 2 zones 2AU1 et 2AU2 identifiées dans l'OAP Le Roure.

L'urbanisation de ce secteur est prévue de longue date (inscription au SCoT Agglopolo Provence en 2013 et au PLU en octobre 2017). Les pratiques agricoles restantes correspondent avant tout à une stratégie d'attente. Le foncier nécessaire au projet n'est pas maîtrisé par la commune, mais appartient à différents propriétaires qui ont contracté avec un opérateur.

Enfin, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU se justifie également par la réalisation d'un projet d'intérêt général permettant à la commune d'accueillir de nouveaux habitants et de prévoir les infrastructures nécessaires (commerces, activités de bureaux ou accueil petite enfance).

Ainsi, le projet s'inscrit dans les objectifs de structuration du bourg et d'opération d'ensemble tels qu'énoncés dans le PADD.

**Est justifiée l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU1 et 2AU2 au sein du secteur du Roure, au regard des motivations exposées ci-avant quant aux capacités d'urbanisation et à la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.**

Des modifications des zones 2AU1 et 2AU2 au regard des documents supra-communaux doivent être compatibles à l'ouverture à l'urbanisation de ces zones, tout comme l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU au regard du projet d'Aménagement et de Développement Durable, du PLU de Mallemort

#### Les évolutions apportées au PLU de la commune de Mallemort

Dans le cadre de la modification n°3 du PLU de la commune de Mallemort, les pièces règlementaires à modifier sont les suivantes :

- Le règlement écrit.
- Le règlement graphique.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le PLU en vigueur contient un document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » récapitulant les 11 OAP en centre-ville. Il y a également un document annexe dédiée au secteur du Roure.

Les modifications du règlement écrit, est définie en page 14 à 22 de la présente notice de présentation

#### **OAP N°12 Secteur du Roure, commune de Mallemort. (Document intégré à la notice de présentation)**

Le secteur a pour vocation d'organiser l'aménagement lié à l'ouverture d'une nouvelle zone d'urbanisation dans la continuité du tissu bâti de la commune de Mallemort. Cette zone se situe en accroche au bord du chemin de Salon et au sud du chemin de Fontanelle. Elle correspond à un objectif général de production de logements pour moitié sociale, dans un souci d'intégration paysagère et d'usages de manière à conforter le cadre de vie communal.

Les dispositions applicables aux zones à urbaniser sont définies dans cette notice de présentation de la page 7 à 27 du chapitre « DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU) en fin de notice

#### **Analyse des incidences de la mise en œuvre de la modification n°3 du PLU sur son environnement qui comporte 50 feuillets**

##### Résumé non technique

Depuis le 1er janvier 2018, la Métropole exerce la compétence en matière de PLU et documents en tenant lieu sur le périmètre de tous ses territoires. La Métropole a engagé le 18 juin 2024, la procédure de modification de droit commun n°3 du PLU de Mallemort.

La modification n°3 du PLU de Mallemort concerne l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU1 et 2AU2 du secteur de Roure, sur la commune de Mallemort en vue de la création de nouveaux logements, dont une large partie sera dédiée à du logement locatif social.

Le projet de modification n°3 prend correctement en compte les enjeux environnementaux, et applique des mesures d'évitement et de réduction en cohérence avec ceux-ci.

Aucun site Natura 2000 n'est impacté directement par la modification n°3. La distance entre le secteur et le site Natura 2000 (800 mètres), ainsi que les caractéristiques du secteur (occupation du sol, taille du périmètre, habitat, biodiversité et milieux naturels alentour) permettent de conclure à l'absence d'impact du projet sur les sites Natura 2000.

Des mesures et des préconisations sont proposées afin d'encadrer le projet, notamment lors de la phase travaux et de limiter les incidences résiduelles relevées dans la présente analyse.

Les principaux objets de la modification

La modification n°3 a pour objectif l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU1 et 2AU2, offrant une réserve foncière à moyen terme, dédiée à de l'habitat, d'une surface d'environ 9 hectares, situés au sein du secteur dit du Roure.

Cette modification concerne l'évolution des zones 2AU1 et 2AU2 sur le règlement graphique en une seule et même zone : 1AUa. Ce nouveau zonage sera un sous- secteur de la zone 1AU.

Cette modification entraînera la modification du schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°12 du secteur du Roure ainsi que de ses principes et orientations.

L'intitulé « OAP Roure » en « OAP 12 » constituera une modification du règlement graphique.



**Élément de repère :**

-  Limites communales
-  Périmètre du secteur concerné par la modification n°3 du PLU de Mallemort
-  Voirie principale

### Synthèse de l'État Initial de l'Environnement du PLU en vigueur au niveau du secteur de projet

L'État initial de l'environnement (EIE) correspond à une photographie à l'instant t=0 des forces, des faiblesses et des tendances concernant les grandes thématiques environnementales du territoire communal. Cet état initial permet de préciser les enjeux environnementaux du site du projet mis à jour au regard des données les plus récentes. Le tableau ci-dessous en propose un résumé :

Le territoire communal possède plusieurs périmètres réglementaires, tels que 3 APPB

#### **Biodiversité et milieux naturels**

et 2 Parc Naturels qui sont présents sur la limite communale de Mallemort. De plus, plusieurs périmètres d'inventaires existent sur le territoire communal :

- 1 Site d'Importance Communautaire (SIC)
- 2 Zones N2000 sous zones de Protections Spéciales
- 1 ZNIEFF terrestre de type I et 2 ZNIEFF terrestre de type II
- Réserve de biosphère du Luberon

À l'échelle du secteur visé par la modification n°3, aucun périmètre ou zonage ayant trait à la biodiversité, quel qu'il soit, n'est présent. Cette zone n'accueille pas non plus d'Espaces Boisés Classés (EBC), d'après le PLU en vigueur.

Concernant les continuités écologiques du territoire, différentes entités éco- paysagères se distinguent clairement sur le territoire communal :

- Trame urbaine (centre dense et périphérie à bâtis plus diffus) ;
- Milieux agricoles (vergers et cultures maraichères) ;
- Zones humides (La Durance) ;
- Milieux ouverts et semi-ouverts ;
- Espaces naturels forestiers (Chaîne des Costes).

Plusieurs réservoirs de biodiversité sont identifiés au sein du territoire communal. Le secteur de projet n'est pas concerné par l'un d'entre eux. Il est néanmoins localisé à proximité du réservoir de biodiversité de la Durance, du Verdon au Rhône. Le secteur appartient à un continuum écologique zone humide.

Pour finir, l'État Initial de l'Environnement du PLU en vigueur met en évidence la présence de nombreuses espèces protégées et patrimoniales sur la commune comme le Damier de la succise - *Euphydryas aurinia*, Pélodyte ponctué - *Pelodytes punctatus*, Lézard ocellé - *Timon lepidus*, Hirondelle de rivage - *Riparia riparia*...

L'EIE du PLU en vigueur relève donc, au niveau du secteur de projet, essentiellement des enjeux liés à la présence de plusieurs espèces faunistiques protégées

## Topographie

Les reliefs de la commune, d'une altitude variant de 90 à 220 mètres, s'organisent sous forme de plaine et de basses collines principalement sur une couche d'alluvions fluviales récentes : sables, limons, graviers, galets du Quaternaire.

Mallemort est une commune marquée par un réseau hydrographique dense. Le territoire est bordé sur sa lisière Nord par la Durance, sur laquelle prend place le barrage de Mallemort, et est parcouru par de nombreux ruisseaux et canaux d'irrigation. Cet important maillage hydrographique est une richesse pour le territoire et notamment pour Le secteur de projet est traversé par le Canal du Roure.

## Risques

La commune est soumise aux risques naturels et technologiques suivants : séisme et transports de matières dangereuses, mouvement de terrain et retrait-gonflement des argiles, feu de forêts, inondations.

Un plan de prévention des risques naturels « Séisme et Mouvement de Terrain » a été prescrit en 1985 et approuvé en 1997. Il impacte localement la constructibilité de certaines zones du village.

Une partie du territoire communal est située dans les lits moyen et majeur de la Durance et est donc potentiellement soumise à des crues fréquentes dans le premier cas et rares à exceptionnelles dans le second cas. Le village, en partie construit sur un relief naturel n'est que faiblement concerné par ce risque ; seule la frange Ouest du village est impactée. Les parties septentrionales des terres agricoles s'étendant à l'Est et à l'Ouest du village sont quant à elle soumises au risque d'inondation.

**Nuisances sonores** Les principales sources de bruit à Mallemort sont les infrastructures de transport terrestre. Le territoire est en effet traversé sur sa partie Sud par la RD7n (ex-RN7), axe de transit intercommunal permettant de rejoindre Lambesc et Aix-en-Provence à l'Est et l'autoroute A7 à l'Ouest au niveau de l'échangeur de Sénas. Des voies de desserte secondaire permettent d'assurer une liaison Nord-Sud pour se rendre dans le Luberon ou rejoindre Salon-de-Provence et Eyguières.

## Eau potable et assainissement

D'après l'EIE en vigueur, on note la présence du captage d'eau souterraine de La Crau-Saint-Pierre situé à environ 500 m au Sud-Est du centre village.

Un zonage d'assainissement a été réalisé en 2006 et achevé dans le cadre du schéma directeur d'assainissement (SOGREAH - 2006). Le système d'assainissement de Mallemort était alors jugé non conforme au regard de la D.E. Du 21 mai 1991, pour dépassement des seuils de rejets. Une nouvelle station d'épuration a été créée afin de mettre le système d'assainissement en conformité, et de mettre les capacités de la station en cohérence avec une augmentation de population liée à une nouvelle ouverture à l'urbanisation.

## Paysage

paysagère est marquée par la présence de parcelles agricoles ponctuées de hameaux, de mas, de ferme et de quelques locaux agricoles.

Le territoire est également marqué par la présence de l'eau avec le cours d'eau de la Durance ainsi que quelques unités forestières comme le Massif du Gros Mourre.

Plusieurs entrées de villes sont identifiées, dont l'entrée de la D7N.

Pour finir, l'EIE identifie plusieurs éléments du patrimoine naturel comme des alignements d'arbres ou des chênes sur la commune.

### Rappel de la compatibilité avec les documents- cadres

Le PLU en vigueur précise que de nombreux documents et normes s'appliquent au PLU de Mallemort. Au vu de la hiérarchisation des enjeux environnementaux et des documents supra-communaux existants, l'analyse des choix effectués dans le cadre des pièces réglementaires s'articule « in fine » autour des thématiques environnementales prioritaires.

- Compatibilité concernant les risques majeurs
- Plan de Prévention du Risque inondation (PPRI) approuvé en Avril 2016

### **Autres**

### **risques**

Concernant le Plan de Prévention des Risques Séisme, le règlement du PLU précise en- tête si les zones sont concernées ou non par le risque.

**En conclusion, le cadre réglementaire du PLU de Mallemort est cohérent et conforme avec les dispositions des PPR de la commune dans la mesure où la connaissance de l'aléa est intégrée dans la traduction règlementaire du projet de développement communal.**

**la modification n°3 ne remet pas en cause cette compatibilité avec les documents de rang-supérieur concernant les risques majeurs sur la commune.**

- Compatibilité concernant la gestion durable de la ressource en eau

Les dispositions réglementaires du PLU sont compatibles avec les orientations du SDAGE, au travers notamment :

- Le classement en zone Naturelle (N) de la Durance et de ses abords immédiats (appui sur le périmètre du site Natura 2000 lié au cours d'eau), mais également des canaux, des vallats et des ruisseaux, à laquelle de nombreuses dispositions réglementaires sont associées.
- Une intégration du risque inondation identifié sur Mallemort dans les choix de développement, ainsi que dans leur traduction au sein des pièces réglementaires du PLU (zonage et règlement).
- Une actualisation du cadre réglementaire (articles 4 du règlement) visant une meilleure gestion des eaux pluviales et une réduction de la vulnérabilité au risque inondation.
- Un développement urbain défini en cohérence avec la ressource en eau du territoire et avec la desserte en assainissement (enjeu de limiter les risques de pollution des milieux aquatiques et naturels).

**En conclusion, le cadre réglementaire du PLU de Mallemort est cohérent avec les dispositions du SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse.**

**La modification n°3 ne remet pas en cause cette compatibilité avec les documents de rang-supérieur concernant la ressource en eau sur la commune.**

- Compatibilité concernant la préservation de la biodiversité

Les dispositions du PLU de Mallemort sont cohérentes avec l'enjeu de préserver les espaces d'intérêt écologique et les continuités écologiques identifiées sur son territoire.

En effet, les espaces naturels et agricoles de la commune sont classés respectivement en zones N et A au sein du PLU, auxquelles une réglementation visant leur préservation est associée (zones A/N et sous-secteurs). Au travers de ce classement, les continuités écologiques existantes sont donc maintenues et protégées.

Les zones humides sont inscrites au plan de zonage du PLU afin de les préserver.

**En conclusion, le cadre réglementaire du PLU de Mallemort est cohérent avec l'enjeu de préserver les espaces d'intérêt écologique ainsi que les continuités écologiques de la commune.**

**La modification n°3 ne remet pas en cause cette compatibilité avec les documents de rang-supérieur concernant la préservation de la biodiversité.**

Le PLU de Mallemort garantit ainsi une cohérence avec les documents d'urbanisme régionaux (SRCE, SCoT Agglopolo Provence, SDAGE...). Il prend en compte les enjeux prioritaires de gestion des risques, préservation des ressources naturelles, et protection de la biodiversité, tout en favorisant un développement communal durable et respectueux de l'environnement.

**La modification n°3 du PLU de Mallemort concerne l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Roure, zone d'ores et déjà identifiée et concernée par une OAP dans le PLU en vigueur. Cette modification ne présente pas d'incompatibilité avec les objectifs du SCoT, du SDAGE... appliqués au territoire communal, ni un risque de dégradation des continuités écologiques présentes sur la commune.**

**Cette modification ne remet donc pas en cause la compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur.**

#### Approche par le règlement et le zonage

La modification n°3 du PLU de Mallemort implique une modification du règlement graphique et écrit. Les zones 2AU deviendront ainsi 1AU et plus précisément une zone 1AUa spécifique au secteur de Roure.

#### **→ Règlement écrit**

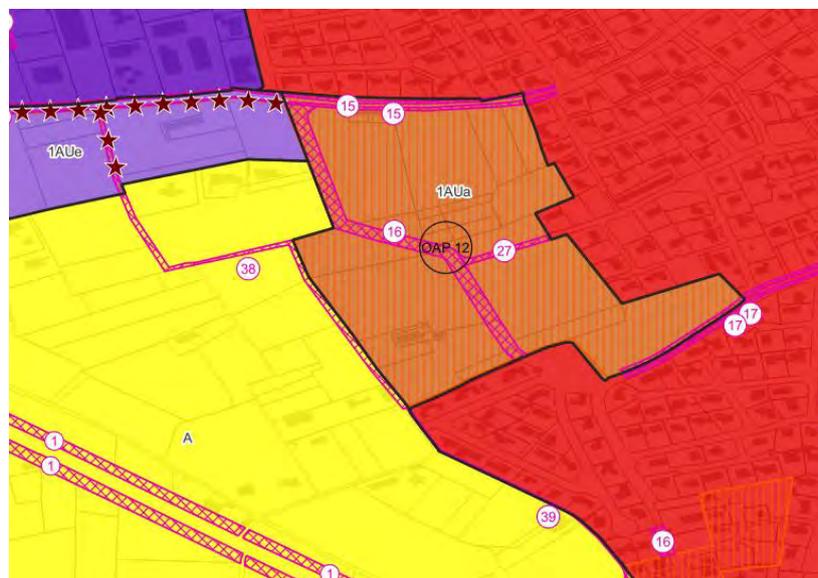
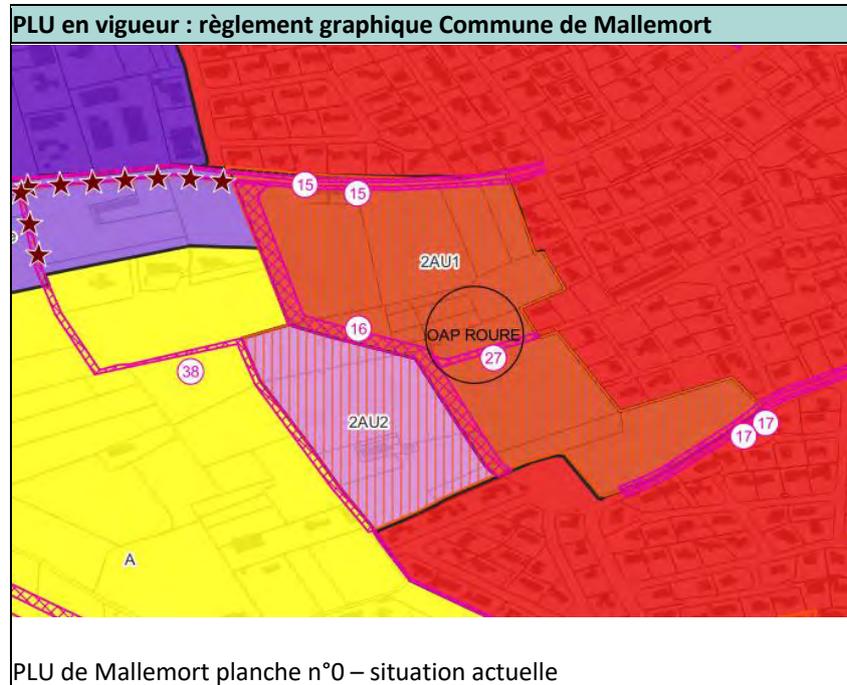
Le règlement du PLU en vigueur précise que :

*« La zone **1AU** correspond à une zone à urbaniser à court terme correspondant au périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP n° 11), destinée à accueillir un projet d'habitat participatif »*

*Les zones **2AU** sont des zones à urbaniser à moyen/long terme. Une des zones correspond au périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Roure, destinée à accueillir des constructions à vocation mixte et proposant des formes urbaines intermédiaires entre le cœur de village et les extensions pavillonnaires. La zone 2AU de l'OAP du Roure est programmée à moyen, long terme avec une phase à moyen terme (2AU1) et une à plus long terme (2AU2) tel indiqué dans l'OAP. La deuxième zone 2AU correspond au secteur « Grandes Terres » qui doit accueillir à moyen / long terme de l'habitat. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une modification/révision du PLU. »*

Les modifications écrites du règlement de zonages sont définies de la page 14 à 26 du présent document « analyse des incidences de la mise en œuvre de la modification n° 3 du PLU sur l'environnement ».

→ **Modification du règlement graphique - Zonage – Plan Général :**



## → Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ce secteur est concerné par une ouverture à l'urbanisation, impliquant une consommation d'environ 9 hectares d'espaces naturels et agricoles, soit près de 0,3 % de la surface totale du territoire communal. Cette modification du zonage engendre ainsi des incidences négatives, principalement sur la consommation d'espace et l'environnement.

**Bien que situé en continuité urbaine, le développement de 210 logements contribue à l'expansion urbaine de la commune, au détriment de secteurs naturels et agricoles.**

*À noter néanmoins que cette ouverture à l'urbanisation est cadrée par une OAP visant notamment l'intégration des enjeux environnementaux. Cette OAP est évaluée par la suite.*

### Analyse des incidences de la création de l'OAP du secteur de projet

Le PLU en vigueur contient un document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » récapitulant les 11 OAP en centre-ville. Il y a également un document annexe dédié au secteur du Roure.

Afin de permettre la réalisation du projet, la modification du PLU précise les principes fondamentaux de la conception du projet en modifiant l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « du Roure » en OAP « 12 ». Celle-ci détermine les conditions d'aménagement et les destinations des constructions envisageables, pour la réalisation du projet.

Cette OAP détaille les principes d'implantation, d'accès et de desserte, d'aménagements paysagers et de mesures environnementales. Elle vise à favoriser une parfaite intégration des nouvelles constructions dans son environnement immédiat et d'accorder une attention particulière à l'intégration paysagère.

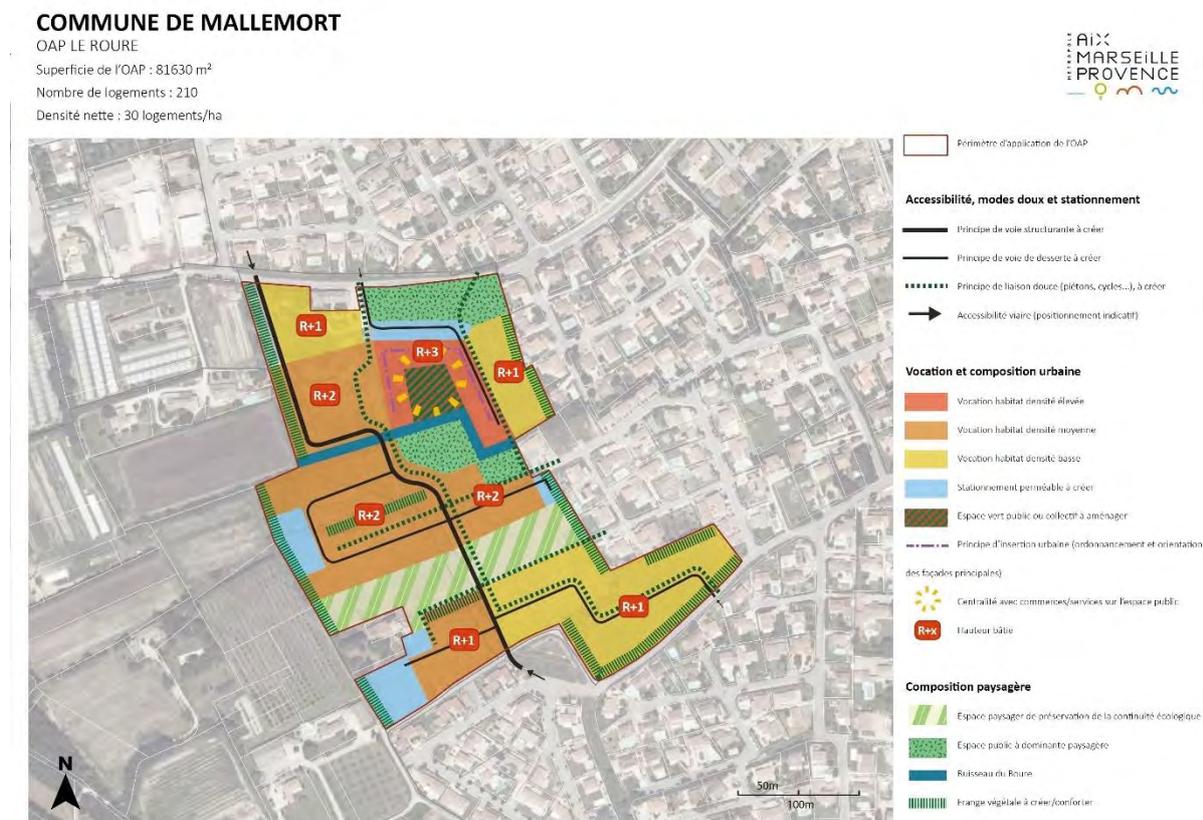
L'analyse suivante correspond à l'analyse des incidences de l'OAP sur le secteur d'implantation des différentes infrastructures.

### État des lieux

Différents tableaux sont présentés dans ce document de synthèse des incidences et sont indiqués de la page 26 à 35

## Schéma de l'OAP

La création de l'OAP 12 « Roure » est décrite par le schéma suivant :



Le secteur du Roure est concerné par des enjeux environnementaux modérés. Toutefois, l'OAP intègre l'ensemble des enjeux connus (protection des espaces végétalisés, conservation du ruisseau de Roure, développement d'espaces capables de capter et infiltrer les eaux de pluie, la création d'îlots de fraîcheur ...).

En l'état, l'OAP impliquera des effets négatifs significatifs sur les thématiques de consommation d'espace, des milieux naturels et de la biodiversité, du risque d'inondation/ruissellement, de la qualité de l'air et des nuisances sonores. En effet, la construction de 210 logements aura pour conséquence directe une consommation d'espaces agricoles, suivie d'une augmentation de la population sur le secteur du projet, à laquelle s'associe une augmentation des pressions sur les milieux naturels, une dégradation de la qualité de l'air, des nuisances sonores, ainsi qu'une augmentation de la vulnérabilité du territoire au risque d'inondation/ruissellement. Néanmoins, l'OAP intègre une partie des enjeux environnementaux en prévoyant des espaces non artificialisés, en intégrant le canal de Roure dans son projet d'urbanisation, ainsi qu'en prévoyant des espaces végétalisés (alignement d'arbres...). Quelques mesures ERC sont proposées afin de réduire davantage ces incidences sur l'environnement.

### Présentation du réseau Natura 2000

#### **Localisation du secteur de projet par rapport aux sites Natura 2000**

Cette étude d'incidence simplifiée au titre de Natura 2000 traite des incidences potentielles de la modification n°3 du PLU de Mallemort sur la parcelle de projet, vis-à-vis des sites Natura 2000.

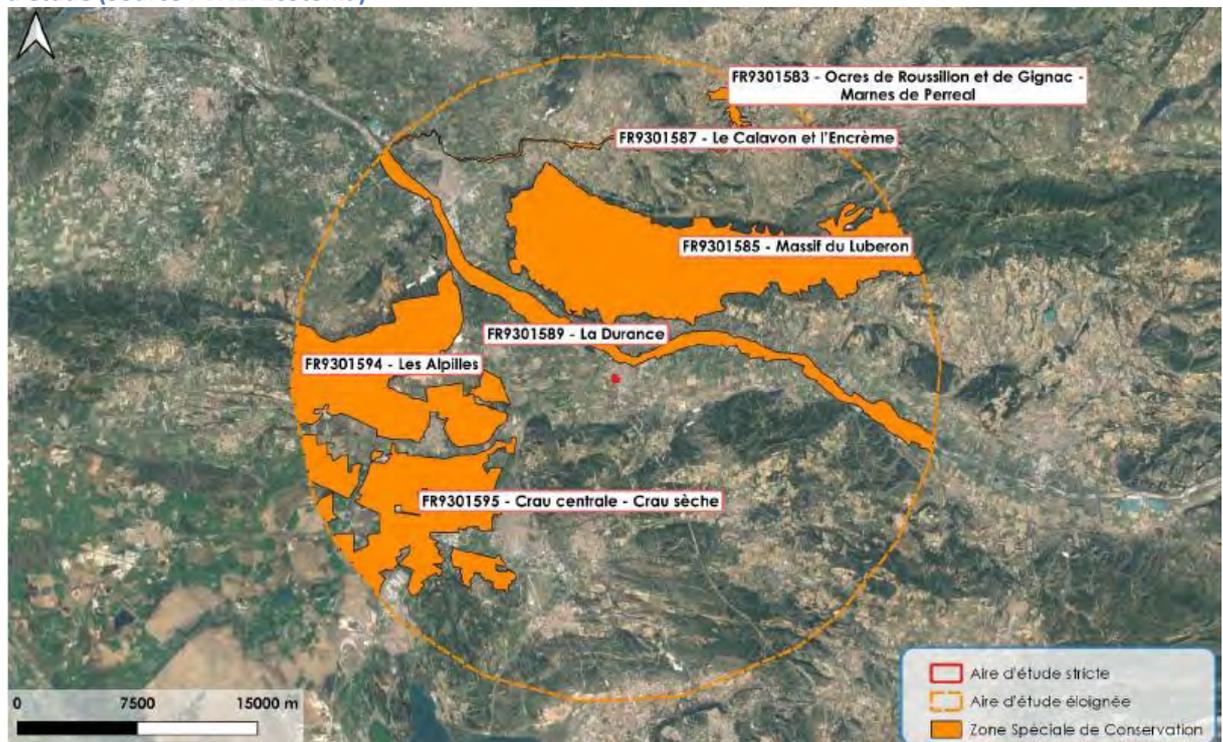
Pour rappel, ce secteur est situé à proximité de 11 sites Natura 2000 dans un rayon de 20km. Le volet naturel de l'étude d'impact réalisé en 2022, recommande dans le cas où une évaluation des incidences Natura 2000 est réalisée, de prendre en compte la ZSC n° FR9301589 « La Durance » ainsi que la ZPS n° FR9312003 « La Durance ».

Les sites Natura 2000 concernés par le PLU de Mallemort incluent les deux sites mentionnés ci-dessus, auxquels s'ajoute la ZPS n° FR9310069 « Garrigues de Lançon et Chaînes alentour ».

Concernant les autres sites Natura 2000, la distance garantit l'absence d'incidence significative.

Les cartes suivantes géolocalisent les sites Natura 2000 par rapport aux projets de la modification n°3 du PLU de Mallemort.

- **Figure 5 : Cartographie présentant les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) à proximité de l'aire d'étude (Source : VNEI Ecotonia)**



De plus le site Natura 2000 le plus proche est situé à 800 m du projet.

**En conclusion, du fait de la distance au site Natura 2000, de la surface du secteur et des habitats présents peu favorables aux espèces d'intérêt communautaire, la conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire ne sera pas remise en cause par le projet. Ainsi le niveau d'incidence du projet sur les sites Natura 2000 est non significatif.**

#### Mesures d'évitement et de réduction

En plus des mesures proposées tout au long du rapport, d'autres mesures ERC générales sont proposées par la suite afin d'intégrer la totalité des enjeux écologiques et ainsi réduire voire éviter les impacts résiduels sur ce secteur. Ces mesures concernent notamment la phase d'aménagement et des taxons protégés dont la présence est potentielle au sein ou à proximité du secteur de projet.

## **Réponse aux différentes recommandations de l'avis de la MRAe qui comporte deux feuillets**

Ce document qui comporte deux pages en recto verso « non signée » sera annexé au présent rapport

### **Présentation des ETUDES environnementales au 01/03/2023**

Ce document très technique de 198 feuillets soit 396 pages à pour but de définir les différents aspect de l'OAP du ROURE élaboré par un « architecte urbanisme » pour le compte de la société « SAS LE ROURE » . Il a été mis à la disposition du public en mairie de Mallemort et au siège de l'enquête publique à Salon de Pce dans les bureaux de la Métropole durant toute la période de l'enquête publique du 02 juin au 04 juillet 2025.

Ce document très détaillé à mis à contribution des experts en :

- Mobilité- Ecologie- Hydraulicien- Environnementaliste- Bruit et Air- Géotechnicien- Expert Agricole- Concepteur V.R.D

En relation directe avec la Mairie de Mallemort.

Ce document aborde plusieurs thématiques à savoir ;

- 1- Présentation de la Mission
- 2- Contexte général du Site
- 3- Résultats des investigations et essais
- 4- Conclusions – Adaptation du projet au Site
- 5- Annexes

### **Mesures concernant les travaux :**

Il est fortement recommandé que le démarrage des travaux se fasse en dehors des périodes de reproduction des espèces d'intérêt communautaire autrement dit pas au printemps ni en été. Les travaux de remblais et de déblais devront débuter avant le début de la saison de reproduction des espèces afin de ne pas détruire d'espèces nichant ou se reproduisant au sol.

Il est préconisé que tout dépôt de matériel (terre, sable, etc.) nécessaire à la réalisation des aménagements soit bâché afin de limiter au maximum les pollutions atmosphériques qui seront générées lors de la phase de chantier (effet temporaire) tant pour les habitants que pour les milieux naturels alentour

Il est également recommandé que l'ensemble des mesures destinées à éviter toute pollution accidentelle des milieux lors des travaux soient prises : utilisation de matériaux locaux pour éviter l'apport et la dissémination de plantes exotiques envahissantes, utilisation de véhicules équipés de kits de dépollution en cas de fuite de carburant, huile ou autres matériaux, traitement des eaux usées, collecte des déchets, cadrage des zones de dépôts...

Il est recommandé que l'emprise du chantier soit réduite au maximum et clairement délimitée afin de limiter les impacts sur les habitats naturels et les habitats d'espèces.

De plus, les installations de chantiers, la base de vie, etc. devront être installées en dehors des secteurs sensibles (Canal du Roure, haies...). De même, les zones de stockage devront être réalisées sur des aires spécifiques, confinées, éloignées de ces milieux sensibles afin d'éviter les apports de poussières ou d'eaux de ruissellement.

En plus de cela, un système de barrières semi-perméables pourra être mis en place afin de limiter au maximum l'accès au chantier aux animaux tout en permettant à ceux situés au sein de la zone de travaux d'en sortir.

Le déboisement et défrichement devront se faire en différentes étapes : Débroussaillage de la strate arbustive (sous-bois) et des secteurs buissonnants suivi de l'export immédiat des coupes au sol hors du site ; abattage et débardage des arbres avec des engins plus lourds après une semaine calendaire.

- Afin de réduire les incidences vis-à-vis des différentes espèces de chiroptères pouvant fréquenter potentiellement le secteur, il est recommandé qu'aucun éclairage nocturne ne soit mis en place pendant la phase travaux ainsi qu'en dehors de la phase de travaux. Si des travaux de nuit s'avèrent nécessaires, des mesures seront prises conformément aux conseils d'un écologue.

### La cartographie

- **Carte graphique à l'échelle 1/9000 « Règlement Graphique » vue globale – Planche graphique 0 – Source ETALAB 2024 » .**

**Carte graphique à l'échelle 1/9000 « Règlement Graphique » vue globale – Planche graphique 0 – Source ETALAB 2024 ».**

Ces deux cartes représentent les éléments de repère :

- Les limites communales
- Les limites parcellaires
- Les bâtis
- Les canaux et cours d'eau principaux

Les prescriptions « **ponctuelles** » :

- Protection du patrimoine bâti et paysager

Les prescriptions « **Linéaires** » :

- - Alignement d'arbres – linéaire commercial

Les prescriptions « **Surfaciques** » :

- Emplacements réservés, espace boisé, orientation d'aménagement et de programmation, zones humides.

### **Permanences du commissaire enquêteur**

Conformément à l'arrêté d'ouverture d'enquête publiques les permanences du commissaire enquêteurs se sont tenues à la Mairie de Mallemort et au siège de l'enquête « la métropole » à Salon de Provence les :

#### **Mairie de Mallemort**

Le 2 Juin 2025 de 09h00 à 12h00 (ouverture de l'enquête publique),

Le 11 Juin 2025 de 13h30 à 16h30

Le 26 Juin 2025 de 09h00 à 12h00

Le 04 Juillet 2025 de 14h00 à 17h00 (clôture de l'enquête Publique

#### **Au siège de l'enquête La Métropole à Salon de Provence**

Le 17 Juin 2025 de 09h00 à 12h00

### **3-6. Modalités d'exécution**

La Mairie de Mallemort à mis à la disposition du Commissaire enquêteur ,une salle adaptée à recevoir le public en toute confidentialité durant les jours de permanence. L'ensemble des personnes du bureau urbanisme sont à remercier pour leur aimable concours à la tenue de ces permances . Il en fut de même lors de la permanence qui s'est tenue au siège de l'enquête à la Métropole à Salon de Provence.

### **3.7 Ambiance Générale**

Durant les 05 permanences réalisées, la fréquentation du public a été « forte » dans l'ensemble cela s'est bien passé et les administrés ont souvent apprécié la présence d'un interlocuteur direct en la personne du commissaire enquêteur présent, leur facilitant une compréhension du dossier par un dialogue constructif.

### 3.8 Le registre numérique

Conformément à l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, le registre numérique de la société Publilégal a été mis en place sur le site internet dédié avec visualisation et facilité de téléchargements des dossiers d'enquêtes , avec aussi la possibilité de déposer en ligne une contribution 24H/24H.

667

Nombre de visiteurs

[Plus de détails](#)

1137

Nombre de visites

[Plus de détails](#)

80

Observations déposées

[Voir les observations](#)

66

Observations publiées

[Voir les observations](#)

14

Observations non publiées

[Voir les observations](#)

977

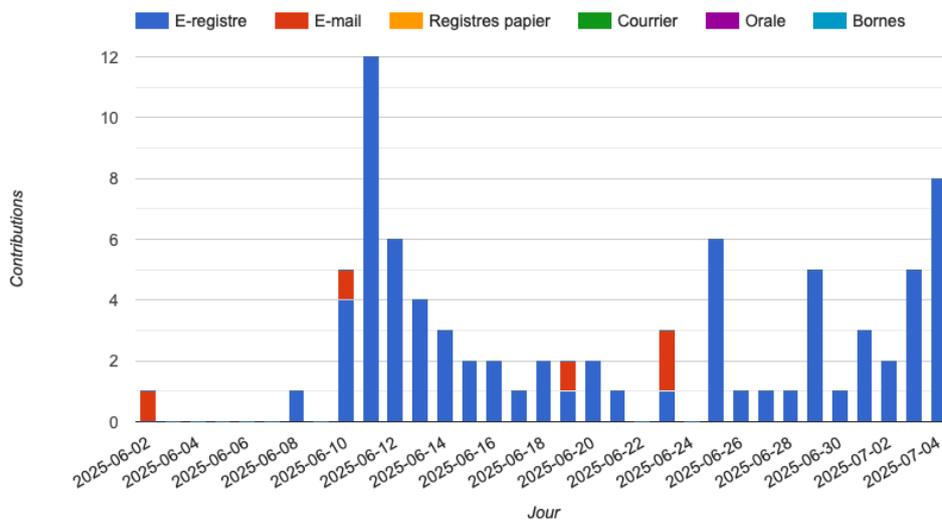
Nombre de téléchargements documents

[Plus de détails](#)

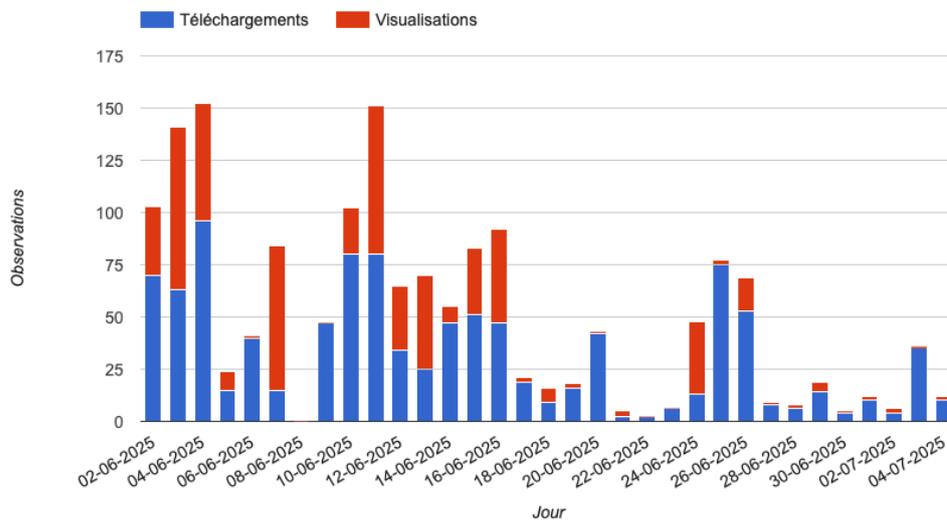
561

Nombre de visualisation documents

#### Dépôts de contributions par jour



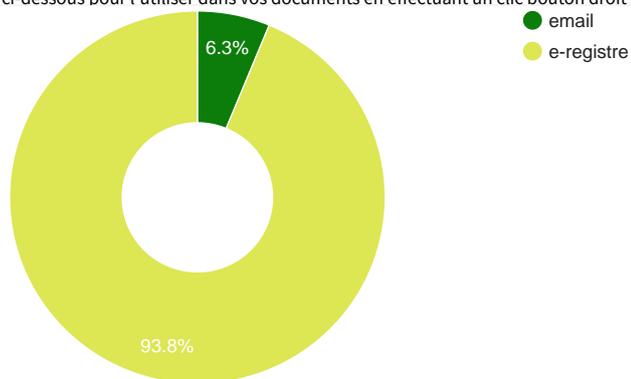
### Téléchargements et visualisations



## Téléchargement du graphique

### Provenance des contributions

Vous pouvez télécharger le graphique ci-dessous pour l'utiliser dans vos documents en effectuant un clic bouton droit sur l'image et en sélectionnant "



[Télécharger le graphique](#)

## Provenance des contributions

Copy CSV PDF

Provenance	Nombre
e-registre	75
email	5

Affichage de l'élément 1 à 2 sur 2 éléments

[Précédent](#)

Copyright © 2014 - 2025 [CDV événements](#). Tous droits réservés.

### **3.9 . Le registre papier**

Le registre « papier » mis en place dans la commune de Mallemort comporte 16 observations qui sont annexées au présent rapport

Le registre « papier » mis en place au siège de l'enquête publique dans les locaux de la Métropole à Salon de Provence ne fait état d'aucune observation.

### **3.10. Courriers reçus**

04 courriers ont été reçus par le commissaire enquêteur durant l'enquête publique dont 1 Pétition qui seront annexés au présent rapport

### **3.11. Courrier reçu hors délai**

Aucun courrier n'a été reçu après la clôture de l'enquête publique en date du 04 Juillet 2025.

### **3.12. Le Procès-verbal de synthèse des avis, observations, contributions écrites, numériques et courriers**

Ce procès-verbal de synthèse remis au Maître d'ouvrage le 15 juillet, constitue l'élément essentiel des échanges entre le commissaire enquêteur et le public. Les questions ainsi posées ont été définies par thématiques et regroupées par un certain nombre de personnes ayant mentionné leur avis. Ces personnes sont répertoriées en annexe de ce présent rapport.

Le Maître d'ouvrage a fait parvenir au commissaire enquêteur les réponses aux questions posées le Vendredi 18 juillet 2025 par email. Les réponses ont pour support le PV de synthèse, les réponses sont mentionnées de couleur verte.

**PROCES-VERBAL DE SYNTHESE**  
**des AVIS, OBSERVATIONS, CONTRIBUTIONS**  
**ECRITES, NUMERIQUES et COURRIERS**

**Notifié à la Métropole MAMP**

**Maitre d’Ouvrage**

**Le 15 JUILLET 2025**

Dans le cadre de l’enquête publique et portant sur :

**MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D’URBANISME DE LA COMMUNE DE MALLEMORT**

(Ouvertes le 02 JUIN 2025 à 09H00 et clos le 04 JUILLET 2025 à 17H00)

*Référence : Arrêté n° 25/284/CM du 13 mai 2025 , portant ouverture et organisation de l’enquête publique relative à la modification n°3 du Plan Local d’urbanisme de la commune de Mallemort (Bouches du Rhône)*

Moi, **Daniel SOMARIA, commissaire enquêteur** désigné par Monsieur la Président du Tribunal Administratif de Marseille pour l’enquête publique portant sur la modification N° 3 du PLU de la commune de Mallemort procède ce jour, **Mardi 15 Juillet 2025 en matinée** , à la **rencontre avec le Maître d’Ouvrage (MOA)**, la Métropole MAMP, en la personne de **Monsieur ROS**, chargé d’études (division – urbanisme ADS Salon de Provence Secteur Nord ) rencontre calquée sur celle des enquêtes publiques environnementales et devant avoir lieu sous huitaine à compter de la clôture de l’enquête.

Cette rencontre est organisée avec Mr **ROS** dans les bureaux de la Métropole à Salon de Provence, avec lequel un rendez-vous avait été pris, pour y recevoir le **procès-verbal de synthèse** des avis, des observations, des contributions et écrites, mais aussi numériques recueillies par le commissaire enquêteur pendant l’enquête

publique. Il est avisé qu'après remise de ce PV, traitant toutes ces contributions, il aura un délai de quinze jours pour éventuellement y répondre sous forme de **Mémoire en Réponse**.

Il est à rappeler que la désignation par le TA de Marseille du commissaire enquêteur et d'un commissaire suppléant a eu lieu le 23 mars 2025 pour un début programmé le 02 juin 2025.

Il est à signaler une bonne participation du public directement concerné par le projet , avec un nombre de personnes reçues en entretien pendant les permanences du commissaire enquêteur, néanmoins de très nombreuses contributions ont été déposées sur le Registre dématérialisé, lequel a rempli tout son rôle de proximité et de facilité de consultation du dossier.

Le commissaire enquêteur s'en félicite et constate au fil des ans l'utilité de cet outil numérique mis à la disposition du public, intensifiant et facilitant également le travail des enquêteurs, mais aussi celui du Maître d'Ouvrage.

Toutes les contributions ont été prises en compte et analysées ; elles alimentent le présent procès-verbal.

#### OBSERVATIONS et CONTRIBUTIONS

**des Personnes Publiques Consultées, d'Organismes divers,  
du Public**

Pendant la durée de l'enquête publique qui s'est étalée sur **33 jours**, le public a pu prendre connaissance du dossier et déposer une contribution sur le registre d'enquête en Mairie de Mallemort et au siège de la Métropole à Salon de Provence mais aussi sur la plateforme du prestataire du Registre Numérique, ou par courriel et courriers. Le public a pu consulter le dossier d'enquête et déposer leur contribution durant les cinq permanences programmées en Mairie et au siège du MO à Salon de Provence

Au bilan, le commissaire enquêteur a reçu en présentiel **16 personnes** qui sont venues, s'informer, s'indigner, réclamer ou protester en fonction de leur constatation.

Il a été recensé **16 contributions** sur les Registres papier, **80** sur le Registre Numérique et **4 Courriers** remis directement au commissaire enquêteur lors de la dernière permanence en Mairie de Mallemort. Certaines contributions contenant plusieurs thématiques ont fait l'objet d'un découpage et le commissaire enquêteur a ainsi instruit **100 observations, courriers et contributions** jusqu'à ce jour.

Il est aussi intéressant d'observer que sur cette plateforme, il y a eu pendant les **33 jours** d'enquête, près de **1137 visites** effectuées par un peu plus de **667 visiteurs**, donnant lieu à **561 visualisations** des dossiers et à **997 téléchargements** .

Le commissaire enquêteur a ainsi analysé les observations, les contributions et/ou les propositions émises par des personnes publiques consultées, des organismes représentatifs, des associations et bien sur des particuliers pour présenter au MOA un panel de questions contenues dans le présent PV. Elle lui saurait donc gré d'y répondre sans détour et si possible sous quinzaine afin de l'éclairer pour la poursuite de son rapport.

L'ensemble des contributions, observations et courriers sont joints en annexe à la fin de ce procès-verbal

Afin de permettre une bonne optimisation des diverses contributions, une thématique par sujets à traiter est créée, cette démarche permet un regroupement des avis formulés sur le registre dématérialisé pendant la durée de l'enquête publique qui a eu lieu du 02 Juin au 04 Juillet 2025.

En contrepartie, les contributions figurant sur les registres « papier » seront traitées suivant les commentaires du commissaire enquêteurs. Toutes les observations du registre papier ont été dactylographiés par le commissaire enquêteur.

### **Le Registre Numérique**

80 contributions ont été enregistrées, elles seront traitées suivant les avis du commissaire enquêteur. Elles sont donc regroupées suivant une @thématique à savoir :

#### **1 / Avis Favorables au projet**

@11 - Messaline de Mallemort

@16 - Ravit Brigitte Lyon

@17 - Ravit Brigitte Lyon

@ 24 - Orsini jean christophe – Monbonnot-Saint Martin

@25 - Orsini Anne Christine – Marseille

@27 - Chantal – Marseille

@33 - Pascale – Mallemort

@44 - Philippe – Saint laurent

@49 - Chantal - Prunières (photo jointe)

@50 - Chantal - Prunières (photos jointes)

@55 - Fabrice – Mallemort

@57 - Arnaud Fanny – Salon de Provence

@59 - Jérôme – Mérindol

@68 – Laure – Mallemort

[Avis du commissaire enquêteur](#)

[Il n'est pas nécessaire de répondre à ces contributions qui sont favorables au projet \(total de 14\)](#)

## **2 / Besoins en HLM de la Commune de Mallemort**

@14 - Marc - Mallemort

@15 - Bouchet Magali – Mallemort

@60 - La parole aux citoyens – Mallemort

@61 - La parole aux citoyens – Mallemort (une pièce jointe)

[Avis du commissaire enquêteur](#)

*Une réponse globale doit être apportée, afin de clarifier les interrogations suscitées par ces contributions.*

*Réponse Métropole :*

*L'OAP inscrite dans le PLU correspond à un véritable projet politique visant entre autres à diversifier les logements et accueillir toutes les populations notamment les jeunes avec une typologie de logements plus petits. Les statistiques démographiques permettent de contextualiser le diagnostic, elles ne servent pas à justifier une OAP dans le PLU. De plus, les prévisions statistiques énoncées utilisées en 2017, anciennes, ne pouvaient pas prévoir le contexte covid et post-covid qui impacte les dynamiques du foncier et leurs répercussions sur les communes.*

*Les chiffres de l'INSEE en vigueur en 2025 sont issus du recensement de 2021. Ils annoncent 6172 habitants et un taux de croissance annuel de la population de 0,8%, soit 50 habitants supplémentaires par an. Le nombre de personnes par ménage est de 2,3.*

*Avec un desserrement des ménages qui ne fait qu'augmenter, les projections du nombre de logements prévus sont conformes aux prévisions statistiques les plus récentes.*

*L'Etat, dans son avis du 23 décembre 2025, publié sur le registre numérique pendant l'enquête publique, rappelle également que le nombre de logements sur le secteur mériterait d'être revu à la hausse pour atteindre les niveaux de densité précisés dans sa note d'enjeu dans le cadre du PLUi du Pays salonais. Il propose une densité de 40 logements à l'hectare.*

*Pour sortir de la carence triennale, la commune s'est engagée à augmenter la production de logements sociaux. Malgré ce rattrapage, la commune n'atteint que 10% (chiffres de janvier 2024) de logements sociaux dans le nombre total de logements contre les 25% requis. Aussi, a-elle signé un contrat de mixité sociale (CMS) intégrant cette opération d'aménagement du secteur du Roure. En prévoyant 50% de l'opération en logements sociaux, la commune montre sa volonté de rattraper cette carence.*

*Le PLH métropolitain approuvé le 22 février 2024 définit, pour la période 2023-2028, une production projetée de 410 logements sur la commune de Mallemort, dont 226 logements sociaux. À ce titre, le secteur du Roure est bien*

*identifié, au PLH, comme gisement foncier mobilisable. Le projet comprend entre 220 et 230 logements. La moitié de ces logements sont sociaux.*

*Cette ouverture à l'urbanisation va donc permettre de répondre aux objectifs de production de logements fixés par le PLH métropolitain sur la commune de Mallemort, puisque le projet correspond quasiment à la moitié des objectifs du PLH.*

### **3 / Demande de Réunion Publique**

E 1 - La parole aux citoyens – Mallemort

@4 - Mélanie - Mallemort

@39 - La parole aux citoyens – Mallemort

@41 - La parole aux citoyens – Mallemort (une pièce jointe)

#### *Avis du commissaire enquêteur*

*Il n'est pas nécessaire de répondre à ces contributions, en effet la Mairie de Mallemort n'a pas souhaité faire de Réunion Publique. A la demande du commissaire enquêteur, une réunion de présentation du projet d'Eco-quartier a été organisée en Mairie de Mallemort le lundi 16 juin à 18h00, une forte participation des riverains a été constatée.*

### **4 / Impact Faune - Flore**

@56 – Sandrine – Mallemort

#### *Avis du commissaire enquêteur*

*Une réponse doit être apportée, afin de clarifier les interrogations suscitées par cette contribution.*

#### *Réponse Métropole*

*Le dossier de la procédure présenté à l'enquête publique apporte un grand nombre d'informations concernant le sujet de l'impact sur la faune et la flore.*

*L'étude d'impact environnemental de 2022, bien plus précise que l'évaluation environnementale du PLU, est annexée au dossier de mise à disposition du public. Elle présente de manière exhaustive les enjeux faunistiques, les habitats présents et la méthodologie d'identification des espèces protégées, en particulier les oiseaux et les chiroptères.*

*De plus, les réponses qui seront apportées par le Bureau d'études environnementales suite aux observations de l'autorité environnementale la MRAe, viennent conforter ces éléments :*

*Les éléments écologiques structurants du site ont été identifiés, notamment les haies et le canal du Roure. Ces éléments sont intégrés dans le projet d'OAP à travers des prescriptions localisées qui prévoit la mise en place de*

*haies compensatoires, adaptées aux enjeux locaux identifiés (avifaune et chiroptères), conformément aux recommandations de l'étude d'impact.*

*Le projet du secteur Roure prévoit dans son insertion paysagère une structuration de la maille paysagère reposant sur l'existant, notamment les haies paysagères et le ruisseau et sa ripisylve.*

*Un principe de confortement et de prolongation des continuités écologiques est à observer sur l'ensemble du site. Deux entités paysagères supports de la gestion des eaux pluviales structurent le site :*

*- Le ruisseau du Roure et sa ripisylve, noue paysagère support de la trame verte et bleue. Il est un élément déterminant et constitutif de la qualité écosystémique du lieu.*

*- Le Parc ouvert composé des prairies d'infiltrations et du verger. C'est cette entité paysagère qui sépare les deux zones accueillant les constructions.*

*Sur l'ensemble de la zone, l'armature des espaces verts est conçue avec des mailles de boisement dense. Leur positionnement a comme objectif d'atténuer l'impact des constructions et d'assurer le lien avec les structures forestières environnantes.*

*Pour éviter l'aspect monospécifique de la végétation actuelle, les plantations seront réalisées avec des essences locales.*

*La frange végétalisée existante en bordure du canal du Roure fera l'objet d'une mesure spécifique de maintien et de confortement, traduite au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation concernée. Cette mesure vise à préserver la continuité écologique locale et à garantir la fonction de corridor. À l'est, le canal étant interrompu par un tissu pavillonnaire, son rôle de continuité fonctionnelle y est fortement limité. Le schéma de l'OAP sera modifié pour mieux faire figurer le cours d'eau et sa ripisylve*

## **5 / Le Hameau de Lydie**

@73 - Mosser Isabelle – Mallemort

@74 - Maria- Mallemort

@75 - Sci Giacalogne-Segura Delphine

@76 - Isabelle – Mallemort

@77 - Janjis Yvan Mallemort

### **Avis du Commissaire enquêteur**

*Une réponse doit être apportée à chacune de ces contributions, compte tenu des différentes interrogations du public*

*Réponse Métropole :*

*Des habitants du hameau de Lydie ont exprimé leur crainte quant au nouvel axe de circulation prévu à l'emplacement réservé (ER17) du PLU. Celui-ci emprunterait l'accès actuel délimité par deux colonnes en pierre, éléments forts de l'identité du hameau et pouvant engendrer des nuisances pour les habitants du hameau.*

*Cet emplacement réservé a toujours existé au sein du PLU et les acquéreurs du hameau de Lydie en ont depuis été informés. L'ER est d'ailleurs inscrit dans les actes de vente. La commune a anticipé les travaux en amont du hameau et les prendra en charge en lien avec l'accès du secteur du Roure.*

*Au démarrage de la première phase, le promoteur réalisera les aménagements nécessaires pour circuler et accéder au chantier.*

*Ainsi, que ce soit dans le cadre de l'aménagement du secteur du Roure ou de celui de l'axe desservant en amont le hameau, les espaces de voirie permettront de faire cohabiter l'entrée et la circulation vers ces deux secteurs de manière cohérente et sécurisée.*

## **6 / Questionnements divers**

@2 - La parole aux citoyens

@22 - Patricia – Mallemort

@34 - La parole aux citoyens ( une pièce jointe)

@52 - Grimal Olivier - Mallemort

@53 - Grimal Olivier - Mallemort

@54 - La parole aux citoyens

### **Avis du Commissaire enquêteur**

*Une réponse doit être apportée à chacune de ces contributions afin de clarifier les différents points soulevés par le public.*

*Réponse Métropole :*

*@2, @34 - Au taux actuel de croissance démographique annuel de la population sur la commune, 0,8%, tel que défini par l'INSEE en 2025 (cf réponse2), les 220 logements comptabilisés avec un desserrement de 2,3 personnes par ménage permettent de loger 500 habitants supplémentaires, soit, au rythme actuel de croissance, un nombre atteint en 10 ans.*

*Ce nombre exclut les habitants de Mallemort qui cherchent un logement, et il faut envisager que dans le futur, le nombre de personnes par ménage baisse (décohabitation et vieillissement).*

*Donc il y a besoin de plus de logements pour moins d'habitants.*

*La modification n°3 du PLU prévoyait originellement l'aménagement de la zone d'activité (ZA) de la Verdière afin de corréliser création de logements et création d'emplois. Des impératifs calendaires liés au contrat de mixité sociale signé par la commune ont entraîné le report de l'aménagement de la ZA la Verdière. Elle fait l'objet d'une procédure de Modification n°4, engagée par la Métropole le 10 octobre 2024, soumise aux acquisitions foncières mais qui verra le jour à court terme répondant ainsi à la question de l'emploi local.*

*Cette opération d'envergure sera naturellement phasée en plusieurs étapes sur plusieurs années. Il est prévu de procéder en 3 phases, du nord vers l'est puis vers l'ouest. Le chemin de Fontanelle sera préalablement aménagé pour réaliser l'ensemble successif des phases.*

*@22 - La contribution évoque l'existence d'une Friche de 1,4ha identifiée dans la tache urbaine. Le foncier mobilisable dans les dents creuses, en secteur urbain n'est pas assez conséquent pour accueillir cette opération d'ensemble puisque le secteur du Roure identifié dans l'OAP du PLU s'étend sur environ 10 ha.*

*@53, @54 - Ces contributions contiennent des considérations qui dépassent le cadre du PLU qui ne peut répondre à toutes les problématiques sociétales en lien avec la croissance démographique comme l'accès au service public, la sécurité, la tranquillité...*

*L'ensemble des réponses de la métropole aborde certains de ces sujets évoqués (logements, foncier, environnement) à travers le traitement des contributions thématiques.*

*La commune de Mallemort connaît un accroissement démographique comme de nombreux « villages » en frange du territoire métropolitain, au contact d'un paysage agricole et d'un environnement privilégié. Pour répondre à cette demande, il est nécessaire de concilier sobriété foncière et densification et donc de privilégier les logements collectifs plus adaptés à la décohabitation et au desserrement des ménages.*

*Avec ce projet d'aménagement d'ensemble, il s'agit de contribuer au développement de l'urbanisation de la commune de Mallemort ainsi qu'à l'effort de production de nouveaux logements, notamment sociaux.*

*De plus, des études en amont sont réalisées pour diagnostiquer l'état de l'environnement (cf Etat initial de l'environnement et évaluation environnementale jointe au dossier) et le projet doit tout mettre en œuvre pour minimiser les impacts environnementaux générés (cf réponse4). En l'occurrence, la zone du secteur du Roure est constituée de terrains en friche qui ne sont plus cultivés.*

*Concernant la question de l'impact du projet sur l'environnement, une réunion à destination des riverains a été organisée le 16 juin 2025 et a permis de répondre à de nombreuses questions : Le promoteur a précisé que les bâtiments qui vont être construits en limite des propriétés riveraines correspondent à de la maison individuelle en R+1, avec une haie vive et sans vis-à-vis. La distance entre les lotissements situés au nord du chemin de Salon et les premiers bâtiments du programme seront situés à 40m, équivalent à la moitié d'un terrain de foot, les logements en R+3 seront tournés vers le Sud, sans vis-à-vis au nord.*

*L'ensemble du projet contient de nombreux espaces arborés assurant la qualité paysagère de la zone. De plus, compte tenu de l'orientation de ces logements en « U » orientés Sud, les nuisances sonores seront extrêmement limitées.*

*Le PLU de Mallemort approuvé en 2017 contient entre autres, dans son rapport de présentation, un diagnostic socio-démographique et économique. Il reprend les grandes tendances de l'évolution de la commune sous l'angle statistique.*

*Le futur PLUi du Pays Salonais proposera un portrait de territoire actualisé, en phase avec les problématiques actuelles et l'évolution réglementaire suscitée par le contexte. Il abordera ces sujets évoqués avec des recommandations visant à améliorer le cadre de vie tout en privilégiant l'attractivité du territoire et en répondant aux questions essentielles du logement, de l'emploi et de la transition écologique. Enfin, le SCOT métropolitain approuvé le 30 juin 2025, document supra, traite également des mêmes questions et des réponses que les PLU-PLUi doivent apporter, comme par exemple sur la question des logements vacants (à laquelle cette procédure ne peut répondre), du maintien du commerce en centre-ville, de la qualité et du cadre de vie...*

## **7 / DDTM – SAS LE ROURE**

@35 - Vincent – Aix en Provence DDTM

@40 - Vincent – Aix en Provence DDTM

@51 - Christophe – Aix en Provence DDTM

@63 - Sas le ROURE

### **Avis du Commissaire enquêteur**

*Les éléments constituant l'état (DDTM) du Projet de modification du PLU de Mallemort font état d'une urbanisation de 40 Logements à l'hectare soit environ 265 Logements .*

*Il « semblerait » qu'il y ait eu des améliorations envisagées entre la Métropole et la DDTM, rien ne figure au dossier et aucun écrit de la part de la DDTM sur ce sujet n'est parvenu au commissaire enquêteur durant l'enquête Publique. Cette information a été confirmée par la DDTM lors d'un échange tripartite par téléphone le 11 juin 2025.*

*il ressort de cet entretien téléphonique une volonté de la part des services de la DDTM, de faire appliquer l'avis de l'Etat sur le projet de modifications n°3 du PLU de Mallemort. (@ 40, @51)*

*Bien que la DDTM, approuve le projet ,il émet des réserves au nombre de Deux, et demande également un complément en réponse aux observations relatives au maillage -viaire et aux incidences sur les sites de Natura 2000.*

*Il serait souhaitable de préciser avec clarté les tenants et aboutissants des actions menées entre la Métropole et la DDTM et le cas échéant la conduite de la MAPM suite aux exigences de la DDTM.*

*Durant l'entretien téléphonique, le commissaire enquêteur a informé la DDTM , des améliorations apportées par la société SAS le Roure (@63) par rapport à l'existant mais la DDTM est restée sur ses positions.*

#### *Réponse Métropole :*

*Afin d'examiner collectivement l'avis des architectes et paysagistes conseils de la DDTM, une réunion s'est déroulée le 30 janvier 2025 dans les locaux de la métropole en présence de la DDTM, de l'unité Urbanisme en charge de la procédure et de la commune de Mallemort. Pour répondre à la demande de densification de la DDTM, la commune s'est ensuite rapprochée du promoteur pour revoir le projet en le densifiant d'avantage. Ainsi, les logements individuels prévus au sud-est de la zone ont été transformés en petits collectifs, portant le nombre total de logements à 225 au lieu de 210.*

*La commune s'est également exprimée sur le souhait et la nécessité de ne pas surdimensionner le nombre de logements. Elle a rappelé les répercussions de l'arrivée de nouveaux habitants dans les quartiers environnants et les infrastructures existantes, la saturation des réseaux et les nuisances que cela risquerait d'engendrer. Elle a également rappelé son armature et sa typologie « villageoise » à laquelle les habitants et l'équipe municipale sont attachés.*

*La DDTM évoque dans son avis une densité nette de 33 logements à l'hectare pour 210 logements initialement prévus au projet. Avec 15 logements supplémentaires, soit 225 logements, la densité nette passe à 35log/ha.*

*Le SCoT MAMP prévoit les niveaux de densité suivantes : 30 logements/ha pour les espaces urbains de forme périurbaine et 50 logements/ha pour les espaces urbains de forme villageoise.*

*Mallemort est un pôle de niveau 4 soit de proximité (villages). Cette opération est de forme périurbaine, aussi elle répond au critère des 30 log/ha.*

*La densité est donc largement conforme au SCOT AMP.*

### **8 / Avis défavorables au projet**

@3 - Mickael – Mallemort

E5 - Mr Armada

@6 - Didier – Mallemort

@7 - Corinne - Mallemort

@8 - Yannoff Isabelle – Mallemort

@9 - Emilie – Mallemort

@10 - Anonyme – Mallemort

@12 - Cath – Mallemort

@13 - Yvanoff Pascal – Mallemort

@18 - Florise – Mallemort

@20 - Martinez Frédéric – Mallemort

@21 - Vauthier Sandy – Mallemort

@23 - Janssen Constance – Mallemort

@26 - Julien – Mallemort

@28 - Isabelle – Mallemort

@29 - Jules – Mallemort

@30 - Amadeo Françoise – Mallemort

@31 - Fred – Mallemort

@32 - Christ – Mallemort

@36 - Bouchet Michele- Mallemort

@37 - Gaillard Daniel – Mallemort

@38 - Galliano Régine - Mallemort

@42 - Stéphanie – Mallemort

@43 - Nathalie – Mallemort

@45 - Nathalie – Mallemort

E46 - Nathalie PIA

E47 - Anonyme

@48 - Marie Héléne – Mallemort

@58 - Laurence – Mallemort

@62 - Marin Jean Charles – Mallemort

@64 - Gérard – Mallemort

@65 - Noémie – Lambesc

@66 - Sab – Lambesc

@67 - Apparicio Jean Marc – Mallemort

@69 - Muriel – Mallemort

@70 - Revol Fabienne – Mallemort

@71 - Joël – Mallemort

@72 - Laura – Vernègues

@78 - Denise – Alleins

@79 - Bernon Philippe – Mallemort

@80 - Eric - Mallemort

Ces avis défavorables concernent plusieurs sujets qui doivent être pris en compte mais qui suscitera de la part du MO une réponse unilatérale sans pour cela individualisé les réponses. Les sujets qui sont soulevés sont :

- Accroissement des logements, problèmes de circulations, problèmes de parkings
- Nuisance sonore
- Ecoles, Collège, crèches, périscolaire, maison médicale
- Evacuation des eaux pluviales
- Pb de sécurité dû à l'accroissement de la population (augmentation d'agents communaux)

- Pb de transports en commun
- Hauteur de construction inadaptée au village de Mallemort
- Emploi à Mallemort
- Réhabilitation des logements vacants
- Financement – coût pour la Mairie et ses habitants
- Entrée et sortie de ville ( ronds – points, aménagement de circulation)

### Avis du Commissaire enquêteur

*Les interrogations suscitées sont légitimes et doivent faire l'objet d'une réponse adaptée au panel de questions répertoriées tant les sujets sont divers. Une réponse globale doit pouvoir apporter une indication aux interrogations des Mallemortais opposés au projet.*

*Réponse Métropole :*

*Les précédentes réponses de la métropole apportent des éléments à ces interrogations qui reprennent des sujets déjà abordés dans l'ensemble des contributions. (emplois, logements...)*

*La métropole n'est pas en mesure d'apporter des réponses sur les sujets tels que la sécurité et la mise en place d'agents communaux et le financement de l'opération.*

*Circulation : Le quartier est structuré autour d'un axe viaire Nord-Sud faisant lien entre le chemin de Salon et le chemin de Fontenelle. Deux autres accès sont possibles par des voies de desserte secondaires : un sur le chemin de Salon, l'autre sur le chemin de Fontenelle. La desserte motorisée des habitations se fait à partir de l'axe principal à l'intérieur des différents espaces résidentiels. En complément de l'axe principal, un axe mode-doux est également orienté Nord-Sud. Ses accès sont confondus avec les voies de desserte secondaires sur le chemin de Salon et Fontenelle. Bien que son parcours longe l'axe principal, il est clairement dissocié de ce dernier pour favoriser un parcours sécurisé et apaisé pour les usagers qui l'emprunteront. Il développe ainsi plusieurs dessertes fines des habitations, indépendantes des parcours véhicules.*

*Il a été indiqué par la commune que les travaux de requalification sur le chemin de Fontenelle et chemin de Salon sont prévus. Cela n'a pas pu être fait précédemment sur le chemin de Fontenelle car la commune n'avait pas encore acquis le foncier aux abords. Maintenant que c'est acquis, les travaux peuvent être engagés.*

*D'ailleurs, la signature d'un PUP « Projet Urbain Partenarial » est en cours de réflexion avec le promoteur afin qu'il participe au financement des travaux.*

*Services publics et établissements scolaires :*

*L'opération a pour vocation, en sus des logements, d'apporter de nouveaux usages autant par la création d'aménagements publics et d'espaces sportifs que d'une nouvelle centralité de quartier associée à des commerces en rez-de-chaussée.*

*La commune précise que des travaux d'extension des écoles sont en cours pour répondre à ce besoin. Une étude a été réalisée et les écoles seront en capacité d'accueillir les enfants. Toutefois, un autre projet d'extension est envisagé.*

*Concernant le collège, son déplacement va permettre d'augmenter sa capacité d'accueil.*

*Enfin, une partie de ces familles étant concernés par du logement social, cela signifie qu'elles sont déjà installées sur Mallemort et que leurs enfants sont déjà scolarisés dans les écoles de Mallemort.*

*Gestion des eaux pluviales :*

*Le site du futur quartier se situe en contrebas d'un bassin-versant à l'Est dont le sol est pour moitié artificialisé. Il rend nécessaire le développement d'aménagements capables de capter et infiltrer les eaux de pluie. En complément du ruisseau du Roure déjà existant, il est préconisé un espace de canalisation sur un axe Est-Ouest au niveau des prairies d'infiltration conduisant les eaux pluviales vers une noue sur la limite Sud-Ouest du site. Cet aménagement permettra de gérer et évacuer ces eaux en prémunissant les personnes et les biens d'un risque d'inondation. Ces noues devront être conçues comme partie intégrante de la structure paysagère.*

*Un principe général de conception d'îlots de fraîcheur sera poursuivi dans la réalisation de ce projet, en limitant notamment l'imperméabilisation des sols et en favorisant la porosité du reste des espaces par un traitement perméable. La réalisation d'une trame arborée, pourvoyeuse d'ombre et de fraîcheur, sera également un moyen de tendre vers la réalisation de ces îlots de fraîcheur et de mieux gérer le pluvial.*

*Le projet va permettre d'améliorer la situation actuelle en termes de gestion hydraulique. En effet, le programme va être en capacité d'absorber les eaux de pluie des lotissements environnants. Désormais l'eau de pluie de ces lotissements va être captée et dirigée vers le bassin de rétention du projet afin d'être canalisée avec un débit suffisant.*

*D'une manière générale, le promoteur indique que le bureau d'étude CERRETTI (chargé de ces sujets) a prévu un schéma hydraulique performant sans risque pour les propriétés existantes et qui va permettre une amélioration de l'état actuel.*

## **9 / Questions du Commissaire enquêteur au Maître d'ouvrage (MAMP)**

- Bien qu'aucune étude d'impact ne vienne étayer ce projet de modification N° 3 du Plan local d'urbanisme de la commune de Mallemort, validé par les services de la DDTM sous conditions, il serait souhaitable de connaître le coût financier d'une telle réalisation, ainsi que les différents participants au financement.
- Le MO a-t-il bien pris en compte les recommandations de l'autorité environnementale ( MRAe)

Dans son avis en date du 26 mai 2025.

### **Avis du Commissaire enquêteur**

*Une réponse du MO est souhaitée.*

*Réponse Métropole :*

*A ce stade de la procédure, la métropole et la commune n'ont pas connaissance d'éléments financiers. Les participations diverses des protagonistes dont celles du promoteur sont en cours d'affinement. Un Projet Urbain de Partenarial (PUP) est en cours de réflexion entre le promoteur et la commune.*

## **2. Le registre papier**

Deux registres « papier » ont été mis en place durant l'enquête publique. Les réponses du MO seront traitées suivant l'avis du commissaire enquêteur.

### **Siège de la Métropole , Salon de Provence**

Aucune observation, aucune contribution, aucun courrier ne figure au registre.

### **Mairie de Mallemort**

16 observations ont été mentionné sur le registre

04 courriers ont été remis au commissaire enquêteur

### **Observation 01, émanant de Mme GALLIANO, Chemin de Fontenelle impasse ravel, en date du 02 Juin 2025**

*Je suis venue consulter le projet global que je vais regarder en détail sur internet (problème écoulement eau pluvial*

#### **Avis du commissaire enquêteur**

*La réponse à cette observation n'appelle pas de commentaires, elle est traitée globalement dans le dossier*

### **Observation 02, émanant de L'association « Parole aux citoyens » Mr Thierry PLATON, 602 Chemin croix de st Pierre- Mallemort, en date du 02 JUIN 2025**

*Proposition d'une réunion publique*

*Demande de bilan d'artificialisation de la commune*

*Demande du bilan de PLU (nombre de permis de construire ou d'aménager*

#### **Avis du commissaire enquêteur**

*Aucune réponse ne sera apportée à cette observation qui traite de sujet n'ayant aucun rapport avec le Modification du PLU de Mallemort, l'intéressé pouvant se rapprocher de la Mairie pour éventuellement obtenir ces renseignements.*

### **Observation 03, émanant de Mme SALOMON Mireille, 16 rue Emile Gaston 13980 Alleins, en date du 11 Juin 2025**

J'ai remis 02 feuillets à Monsieur le commissaire ce jour, le 11 Juin 2025, ils seront joints au registre.

### **Observation 04 émanant de Mme SALOMON Mireille, qui remet 2 feuillets portant observation sur la modification du PLU insérés sur le registre à la page 3 et 4.**

#### **Feuille 01**

Ouverture à l'urbanisation des zones 2AU1, 2AU2, crétin de nouvelles orientations d'aménagement et de programmation, zone d'aménagement concertée, avis favorable de la CCI, chambre de commerce et d'Industrie.

1/Passer de 60 logements annuels à 210 annuels à Mallemort, c'est surdimensionné. Qui va habiter ces maisons ?

Priorité aux Mallemortais ?

Création d'un village dortoir ?

8 ha , 80000 m2 , surface énorme multiplication par 3

2/ Préservation des milieux naturels ?

L'arrachage de gros arbres ne sera pas compensé par la plantation de petits arbustes ;

3/ Habitabilité pour les occupants 500 habitants,

Réseau d'eau, électricité, assainissement, ramassage des ordures, école à construire, crèche, annexe mairie, boulangerie, et autres commerces,

Les voies de circulation ?, les routes insuffisantes,

Qui va payer . Les impôts des citoyens

#### Feuillet 02

Les locaux poubelles en accord avec les services concédés de la Métropole, suffisamment dimensionnés

4/Constructions, les clôtures recul d'au moins 3m (ancien PLU) passage à 1 M pourquoi ?

Hauteur maximale des constructions passage de 10M à 13 Mètres

#### Interdiction de climatiseurs- paraboles- stores bananes

Après avoir accordé le permis de construire, comment le service de l'urbanisme procède t'il à la vérification du respect de toutes ces normes ?

Est-ce qu'une maison « hors normes » ou « hors la loi » peut être sanctionnée ou démolie ?

Prévision des inspections post construction ?

5/ Pourquoi zapper toujours les restaurations de maisons anciennes au profit de maisons neuves éloignées des services publics, école, mairie etc etc .

#### [Avis du commissaire enquêteur](#)

*Certaines réponses aux questions soulevées ont été précisé par le commissaire enquêteur lors de la permanence qui s'est tenue le 11 Juin 2025. Pour les autres questions soulevées , le commissaire enquêteur a conseillé à l'intéressée de se rapprocher des services de la Maire, il existe certainement un [cahier des charges](#) sur cette opération*

**Observation 05, émanant de Mme WIPFF Julie, 95 rue de la bergeronnette, en date du 11 Juin 2025**

Passée pour avoir des réponses et apporter certaines réflexions à la construction de 210 logements d'un coup et aux possibilités du vivre ensemble (public, scolaire, sportif, associatif ... ensuite.

**Avis du commissaire enquêteur**

*Le commissaire enquêteur s'est efforcé de renseigner cette personne sur les préoccupations légitimes soulevées. Beaucoup de précisions ont été données lors de la réunion Eco-quartier du 16 Juin 2025.*

**Observation 06, émanant de Mr et Mme FRISON Jules, 154 rue Wolfand Amadéus Mozart**

**En date du 11 Juin 2025**

Vu ce jour le commissaire pour avoir une idée des constructions et connaître les aménagements à venir , réponse nous a été faite.

**Avis du commissaire enquêteur**

*Sans commentaire*

**Observation 07, émanant de Mr Thierry Platon , Association la Parole aux citoyens »**

Point avec M. le commissaire enquêteur sur l'organisation d'une enquête Publique

Demande d'évaluer les conséquences financières :

- . Refaire les voiries chemin de salon et chemin de fontenelle
- . Crèche , Ecole , Périscolaire, collège
- . 25% des logements sociaux supplémentaires –  $224/4 = 56$
- . Subvention équilibre logement sociaux + Raccordement Enedis
- . Entretien Voirie + Pluvial, espaces verts

Pour la voirie de raccordement un PUP (projet urbain partenarial) est à prévoir impérativement avec l'aménageur

- . Phasage en 4 tranches minimum à inscrire dans la modification

**Avis du commissaire enquêteur**

*Plusieurs de ces interrogations ont été abordées lors de la réunion Eco-quartier du 16 Juin 2025, concernant les questions à caractère technique, le commissaire enquêteur a conseillé à Mr Platon de se rapprocher de l'aménageur et des services de la Mairie.*

**Observation 08, émanant de Mr Bourges Gérard, 816 chemin de Fontelle, en date du 26 Juin 2025**

Je me pose une question sur le ruisseau qui est mitoyen avec ma propriété, va-t-il être rénové et surtout agrandi pour absorber les écoulements du lotissement de Lydie ainsi que le futur lotissement le Roure

[Avis du commissaire enquêteur](#)

*Une réponse à ces interrogations a été donnée à l'intéressé par le Commissaire enquêteur.*

**Observation 09, émanant de Mme Brizi Sylvette, 290 avenue de Crapone, en date du 26 Juin 2025**

Je me suis renseignée auprès du commissaire enquêteur au sujet de ma parcelle située en zone 1AUA, je suis favorable à ce projet.

[Avis du commissaire enquêteur](#)

*Sans commentaire.*

**Observation 10, émanant de Mme Gandon Evelise, 14 rue des Mesanges, en date du 26 Juin 2025**

Je suis opposée au projet et mon mari également car nous avons des inquiétudes par rapport au trafic des véhicules à venir. Arrivons de Rognac et avons fui les embouteillages.

[Avis du commissaire enquêteur](#)

*Sans commentaires*

**Observation 11, émanant de Mr Farro Dimitri de l'association s'unir pour Mallemort, 276 rue Pierre Corneille, en date du 26 Juin 2025**

Passé le 26/06/2025 et a déposé un dossier avec l'avis du groupe s'unir et les résultats d'une consultation sur les réseaux, (Projet alternatif pour le quartier du Roure)

[Avis du commissaire enquêteur](#)

*Cette consultation sera annexée en pièce jointe au procès-verbal, bien que les données de ce projet alternatif ne peuvent être totalement vérifiées, une réponse doit être apportée par le MO à cette contribution.*

*Réponse Métropole :*

*Le projet présenté dans cette contribution, même s'il ne présente pas d'illustration permettant la lecture de l'implantation des constructions et des espaces verts et publics, comporte cependant de nombreuses similitudes avec le projet actuel porté par la commune, notamment concernant la typologie des logements. Même s'ils ne sont pas fléchés, les logements seront complètement adaptés aux parcours résidentiels des plus jeunes aux seniors avec par exemple des logements en rez-de-chaussée.*

*Un ensemble de services et de commerces de proximité est également prévu. Ils auront pour vocation de faire vivre le quartier et ne pas générer de déplacements pour les achats quotidiens. L'installation d'une micro-crèche, identifiée comme un besoin sur le territoire de la commune viendra compléter l'offre de services. Cet ensemble s'inscrit dans une proximité avec le centre-ville, situé à moins d'1km.*

*Concernant la santé, un projet de maison de santé va prochainement voir le jour en centre-ville, puisque le permis de construire a été accordé le 26 juin 2025 et que les professionnels de santé intéressés ont signé le 11 juillet 2025 les baux.*

**Observation 12, émanant de Mr Fourniller Gérard, 145 rue Joliot Curie, en date du 26 Juin 2025.**

Je considère que le projet est essentiellement un « urbanisme de l'offre » et pas un « urbanisme de besoin ». Je suis favorable à la construction de logements sociaux mais à des logements qui soient « dignes » pour les futurs locataires et surtout qui facilitent l'inclusion de personnes nouvelles. Si cela est possible, pourrait – on « déplacer » après la construction de. La première phase, faire une pause et fixer un bilan, faire des diagnostics à tous niveaux (social, environnementale ....) avant d'entamer les phases suivantes. La densification est sans doute nécessaire, mais ne pourrait – on pas éviter le bâtiment R+3, qui me paraît disproportionné pour un village et qui d'après moi correspond à une vue dépassée de l'habitat rejoignant le HLM du Lubéron ou manifestement il y avait plus un souci de mise à l'écart que d'inclusion.

Si nous voulons favoriser le vivre ensemble, le bien être des personnes et de leurs voisins, les politiques doivent se donner les moyens d'appliquer la vraie « politique » qui convient, et non céder à des critères financiers ou économiques

[Avis du commissaire enquêteur](#)

*Une réponse doit être apportée à cette observation afin d'éclairer et de lever les interrogations .*

*Réponse Métropole :*

*En proposant une typologie de logements adaptée à l'évolution des ménages, répondant au parcours social des plus jeunes aux plus anciens, ce projet répond bien à un besoin identifié sur la commune.*

*Le programme sera phasé comme énoncé précédemment. Il s'étalera sur plusieurs années, a minima 3 ans.*

*Le bâtiment en R+3, l'unique de ce gabarit, n'accueillera pas d'habitation. Il aura pour vocation d'accueillir le plus grand nombre de services et commerces pour optimiser l'offre dans le quartier.*

**Observation 13, émanant de Mme Angeline Ceaglio, en date du 26 Juin 2025**

Je suis favorable au projet et à la construction de logements sociaux

[Avis du commissaire enquêteur](#)

*Cette observation n'appelle aucune réponse*

**Observation 14, émanant de Jean Pierre Céaglio, en date du 26 Juin 2025**

Depuis longtemps que les terres sont gelées, il était temps de les utiliser, ce projet me semble tout à fait approprié, la construction de logements sociaux et une bonne chose. Tout à fait favorable à ce beau projet.

[Avis du commissaire enquêteur](#)

*Cette observation n'appelle aucune réponse*

**Observation 15, émanant de Madame Peries, en date du 26 juin 2025**

Projet foncier cohérent dans le temps pour le devenir de Mallemort.

Projet respectueux de la spécificité et de ces terres où le canal d'irrigation se transforme en ripisylve.

Projet adapté proposant 50% de logements sociaux et des commerces de proximité pour un meilleur espace de vie pour tous

[Avis du commissaire enquêteur](#)

*Cette observation n'appelle aucune réponse*

**Observation 16, émanant de Mr Estevesbidarra Philippe 141 rue de la bergeronnette 13370 Mallemort en date du 04 juillet 2025**

Zone tampon végétalisée devant mon mur de clôture. Déplacer les parkings en faces des R+2 afin qu'il n'y a que la végétalisation devant mon domicile.

[Avis du commissaire enquêteur](#)

*Le commissaire enquêteur a répondu à cette observation, en précisant qu'un cahier des charges devraient normalement traité des problèmes soulevés.*

**3 / Documents remis au Commissaire enquêteur , en date du 04 Juillet 2025**

**De l'association , « s'unir pour Mallemort (Mr Faro Dimitri)**

Projet alternatif pour le quartier du Roure (6 pages)

[Avis du Commissaire enquêteur](#)

*bien que les données de ce projet alternatif ne peut être totalement vérifiées, une réponse doit être apportée par le MO à cette contribution.*

*Réponse Métropole :*

*Voir réponse à l'observation n°11 du même contributeur en p18*

**De l'association « la parole aux citoyens » (Mr Platon)**

Synthèse des contributions de l'association à l'enquête publique ( 3 pages)

*bien que les données de ce document de synthèse ne peut être totalement vérifiées, une réponse doit être apportée par le MO à cette contribution.*

*Réponse Métropole :*

*Les thématiques abordées et les questions posées dans cette synthèse ont globalement été déjà traitées précédemment. Sont apportés ici quelques nouveaux arguments sur des sujets non traités ou demandant plus d'éclaircissement :*

*Le projet a fait l'objet d'une délibération justifiant l'ouverture à l'urbanisation votée par le conseil métropolitain le 10 octobre 2024. Cette justification s'opère au regard du PADD du PLU de la commune qui prévoyait cette opération dans l'OAP n°12, au regard du PLH et de la capacité d'urbanisation de la commune.*

*Aussi, le cadre légal de cette procédure de modification ne prévoit pas de fournir un bilan de mise en œuvre du PLU ou d'inscrire un objectif de croissance mais de préciser les éléments identifiés par l'article L153-38 du code de l'urbanisme pour justifier cette ouverture à l'urbanisation.*

*Le contexte de l'intérêt du projet a été rappelé à de nombreuses reprises. Il s'agit de proposer des nouveaux logements plus adaptés aux évolutions de la population dans cette dernière réserve foncière, disponible et identifiée au PLU, permettant de réaliser un tel projet.*

*Le sujet de l'emploi a également déjà été traité. L'aménagement prochain de la zone de la Verdière permettra de développer l'emploi dans la commune pour ses habitants.*

*Les questions concernant la circulation et les aménagements de voirie ont également été traités précédemment. Il est rappelé la tenue d'une réunion par la commune pour les riverains où ce sujet, parmi beaucoup d'autres, a été abordé.*

*La rénovation-réhabilitation de l'habitat ancien n'est pas en lien avec cette procédure. Cependant, il convient de noter que la métropole vient de délibérer sur la création d'un pacte territorial avec la commune qui vise à engager des actions sur les problématiques liées à ce type d'habitat (travaux de rénovation, isolation et lutte contre les passoires thermiques...).*

*Le thème de la biodiversité a également été traité. Le dossier comprend une étude d'impact et une évaluation environnementale détaillées qui démontrent les aménagements qui seront réalisés pour limiter les impacts sur la faune et la flore. L'OAP sera d'ailleurs enrichie de nouveaux éléments apportés par le Bureau d'étude idoine.*

*Le futur PLUi du Pays salonais traitera les questions du logement et de l'articulation avec l'emploi et les mobilités à une plus grande échelle. La commune de Mallemort contribuera à son niveau à ces objectifs.*

#### **De l'association « la parole aux citoyens » (Mr Platon)**

Pétition « OUI à un urbanisme raisonné – NON à la modification N° 3 du PLU.

Cette pétition requiert la signature de 36 pétitionnaires

#### **Avis du Commissaire enquêteur**

*Dont acte, cette pétition n'appelle pas de réponse de la part du MO*

#### **De l'association « la parole aux citoyens » (Mr Platon)**

Réunion et atelier d'urbanisme du 24 Juin 2025

#### **Avis du Commissaire enquêteur**

*Dont acte, cette réunion organisée par l'association n'appelle aucune réponse du MO*

## **CHAPITRE 4**

### **4.1. Etude du dossier**

#### **4.1 Préambule**

Le PLU de la commune de Mallemort est destiné à remplacer le P.O.S. (Plan d'Occupation des Sols en vigueur depuis 1987), il fait état des réflexions et des stratégies de la commune retenues pour les 10 prochaines années.

Le PLU doit répondre au Projet de vie de la commune, tout en maintenant son équilibre urbain et en préservant son environnement et le cadre de vie

Le PLU doit aussi répondre à l'intérêt commun et développer les ambitions de Mallemort pour son futur, dans le respect du Développement Durable. Ce dernier est en cours d'élaboration, mais le PADD vous donnera déjà un aperçu des orientations générales retenues.

#### **4.2 L'historique du PLU de la commune de Mallemort**

Approuvé lors du Conseil municipal du 11 octobre 2017, le Plan Local d'Urbanisme est applicable depuis le 13 octobre 2017 ;

#### **La modification N°1 du Plan local d'urbanisme de la commune de Mallemort**

Approuvé 28 février 2019, le PLU N°1 intègre des Emplacements Réservés au sein des zones U, AU, A et N du PLU

#### **Modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mallemort**

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 d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

#### **Modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mallemort**

La commune de Mallemort est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 11 octobre 2017.

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire. Il est également susceptible d'évoluer pour améliorer la compréhension de la règle par les administrés et sa mise en application sur le territoire. 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 Cavaillon (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. Au-delà de sa proximité avec le réseau autoroutier et de nombreuses centralités, Mallemort profite d'un cadre exceptionnel.

La commune se positionne en effet aux portes de 2 parcs naturels régionaux (le Luberon au Nord et les Alpilles à l'Ouest) et est bordée au Sud par la chaîne des Costes et au Nord par la Durance. Cet important patrimoine naturel confère à Mallemort un cadre de vie privilégié et offre des paysages riches et diversifiés.

D'une superficie de 2870 ha, Mallemort accueille en 2019, 6 134 habitants (population légale en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2022, source INSEE). Le paysage communal est principalement agricole, ponctué de quelques collines boisées. L'urbanisation s'est développée en premier lieu le long des axes de transports historiques : l'ex-RN7 autour de laquelle s'est organisée le hameau de Pont Royal et à proximité de la Durance où s'est construit le

village. Au fil des ans, le village s'est étendu vers le Sud, dans la plaine agricole, et un véritable « hameau touristique » est né au Sud-Est de la commune sur une colline boisée, le domaine de Pont Royal.

### **1. Objet de la modification N°3 du PLU de Mallemort**

Cette modification de droit commun n°3 du PLU a pour objectif l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU1 et 2AU2, offrant une réserve foncière à moyen terme, dédiée à de l'habitat, d'une surface d'environ 10 hectares, situés au sein du secteur dit du Roure.

Par délibération n°URBA-005-15426/23/CM du 7 décembre 2023, le Conseil de Métropole a sollicité de Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille- Provence l'engagement de la procédure de modification de droit commun n°3 du PLU de Mallemort.

Par arrêté n°24/259/CM du 18 juin 2024 de Madame la Présidente, la procédure de modification de droit commun n°3 du PLU de Mallemort a été engagée.

Par délibération en Conseil Métropolitain le 27 juin 2024, les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ont été définis.

Ce projet permettra la réalisation d'environ 200 logements, dont 50% de logements locatifs sociaux, afin de répondre aux objectifs de la commune en la matière.

#### Les étapes de la procédure

Par délibération n°URBA-005-15426/23/CM du 7 décembre 2023, le Conseil de Métropole a sollicité de Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille- Provence l'engagement de la procédure de modification de droit commun n°3 du PLU de Mallemort.

Par arrêté n°24/259/CM du 18 juin 2024 de Madame la Présidente, la procédure de modification de droit commun n°3 du PLU de Mallemort a été engagée.

Par délibération en Conseil Métropolitain le 27 juin 2024, les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ont été définis.

Ce projet permettra la réalisation d'environ 200 logements, dont 50% de logements locatifs sociaux, afin de répondre aux objectifs de la commune en la matière.

#### justification du choix de la procédure de modification de droit commun

Pour rappel réglementaire, la procédure de modification permet de reconsidérer les règles prévues par le document d'urbanisme en vigueur à condition que l'évolution ne permette pas de :

- 1°) Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable.
- 2°) De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- 3°) De réduire la protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.
- 4°) D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivants sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou d'un

établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5°) De créer orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.



Auteur : Planéris, décembre 2024.  
Source : BD TOPO, 2024, Google Satellite.

0 100 200 m



**Élément de repère :**

 Limites communales

 Périmètre du secteur concerné par la modification n°3 du PLU de Mallemort

 Voirie

### Localisation du secteur dit du Roure concerné par la modification n°3 du PLU

Le secteur du Roure se situe à l'ouest de la commune au sud du Chemin de Salon. Il est notamment à proximité immédiate des routes départementales D16, D7N et D23. Le secteur est à environ 10 minutes à pied du centre de la commune. Il est également situé près d'une zone commerciale en entrée de ville, le long de la RD 23.

### **2. Justification de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU1 et 2AU2 du quartier du Roure**

La modification n°3 a pour objet l'ouverture à l'urbanisation du secteur dit du Roure, sur la commune de Mallemort en vue de la création de nouveaux logements, dont une large partie sera dédiée à du logement locatif social.

En effet, il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation l'intégralité des zones 2AU1 et 2AU2, offrant une réserve foncière dédiée à de l'habitat, d'une surface de 8,1 hectares, situés au sein du secteur dit du Roure. Ce projet permettra la réalisation d'environ 210 logements, dont 50% de logements locatifs sociaux, afin de répondre aux objectifs de la commune en la matière. Des services tels que des commerces, activités de bureaux, ou un accueil petite enfance y ont été envisagés.

Cette ouverture à l'urbanisation doit être justifiée, conformément à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme qui stipule : « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

### Compatibilité de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU1 et 2AU2 au regard des documents supra-communaux

Le SCoT Agglopro Provence, approuvé en conseil communautaire le 15 avril 2013, a ciblé le secteur du Roure dans les projets de développement à dominante résidentielle et comme étant « une opération urbaine de Rang SCoT ».

Pour information, le SCoT de la Métropole Aix-Marseille-Provence a été arrêté le 27 juin 2024. Le SCoT a pour ambition la production d'environ 205 000 à 210 000 logements entre 2020 et 2040, dont entre 37 000 à 49 000 logements pour le Pays Salonais. Il fixe une densité moyenne de l'ordre de 30 logements à l'hectare pour les espaces urbains de forme périurbaine.

### Programme Local de l'Habitat (PLH) métropolitain en lien avec l'utilité d'une telle ouverture à l'urbanisation :

Le PLH métropolitain approuvé définit, pour la période 2023-2028, la production de 410 logements sur la commune de Mallemort, dont 226 logements sociaux. À ce titre, le secteur du Roure est bien identifié, au PLH, comme gisement foncier mobilisable. Le projet comprend environ 210 logements constitués de maisons individuelles, de logements intermédiaires et collectifs. La moitié de ces logements sont sociaux. Cette ouverture à l'urbanisation va donc permettre de répondre aux objectifs de production de logements fixés par le PLH métropolitain sur la commune de Mallemort, puisque le projet correspond quasiment à la moitié des objectifs du PLH.

### Compatibilité de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU au regard du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Mallemort

Le projet d'extension urbaine résidentielle au sud-ouest du bourg est bien identifié dans le PADD. Il répond au principe de continuité avec les quartiers résidentiels existants. La commune de Mallemort, en raison de son dynamisme et de son attractivité, accueille une population jeune et familiale. Le solde migratoire est de +0,4% (RP INSEE 2023). Un déficit en logements sociaux est également identifié dans le PADD. Le projet de la commune prévoit la construction d'environ 210 logements dont la moitié en locatif social et avec la volonté d'obtenir le label éco-quartier « Quartier durable méditerranéen ». Le projet envisagé sur le secteur du Roure va donc

permettre à la commune d'atteindre ces objectifs, en répondant aux besoins en logements fixés par le PLU en vigueur, et notamment les besoins en logements sociaux prévus par le Contrat Mixité Sociale approuvé par le Conseil de la Métropole le 27 juin 2024.

Les capacités d'urbanisation des zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle du projet dans ces zones :

Le PLU comprend 2 zones 1AU :

- Une zone 1AUe destinée à l'économie.
- Une zone 1AU identifiée dans l'OAP n°11 (« Entre deux canaux »)

qui prévoit, en lien avec sa superficie disponible, la construction de 30 logements en habitat participatif. Les capacités de densification sont insuffisantes au sein des tissus urbains existants et dans les zones 1AU du PLU en vigueur, au regard du projet d'aménagement envisagé (210 logements, commerces, activités de bureaux, accueil petite enfance). En effet, le foncier mobilisable dans les dents creuses, en secteur urbain n'est pas assez conséquent pour accueillir un projet d'habitat d'une telle emprise. De plus, le seul autre secteur classé en zone 1AU au PLU dédié à l'habitat fait déjà l'objet d'une OAP qui ne permet pas, dans son emprise, la réalisation du projet d'aménagement prévu dans l'OAP du Roure.

Il est donc nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation les 2 zones 2AU1 et 2AU2 identifiées dans l'OAP Le Roure.

L'urbanisation de ce secteur est prévue de longue date (inscription au SCoT Agglopolo Provence en 2013 et au PLU en octobre 2017). Les pratiques agricoles restantes correspondent avant tout à une stratégie d'attente. Le foncier nécessaire au projet n'est pas maîtrisé par la commune, mais appartient à différents propriétaires qui ont contracté avec un opérateur. Ainsi, depuis 2021, la mairie travaille en étroite collaboration avec cet opérateur afin de définir un projet cohérent à l'échelle du secteur et conforme aux attentes de la commune. La desserte de cet éco-quartier est prévue via trois accès au Nord, au Sud et au Nord- Est. Les modes actifs ont également été envisagés via des cheminements et aménagements spécifiques. Des liaisons viaires sont prévues pour connecter ce secteur aux quartiers avoisinants. Les infrastructures actuelles sont adaptées pour écouler les trafics générés par le projet. Toutes les études techniques environnementales sont, à ce jour, favorables au montage de l'opération. Afin de permettre la poursuite de l'irrigation en aval du site du projet, le réseau de canaux d'irrigation sera maintenu.

L'étude de faisabilité menée par les différents bureaux d'études associés au projet a confirmé la faisabilité opérationnelle du projet d'aménagement au regard des caractéristiques de l'aménagement envisagé : nature des équipements, typologie de logements attendue (individuels, collectifs, privés et sociaux), préservation des milieux naturels. En effet, la conception de ce projet a permis d'imaginer un éco-quartier durable méditerranéen respectueux de son environnement.

Enfin, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU se justifie également par la réalisation d'un projet d'intérêt général permettant à la commune d'accueillir de nouveaux habitants et de prévoir les infrastructures nécessaires (commerces, activités de bureaux ou accueil petite enfance). Ainsi, le projet s'inscrit dans les objectifs de structuration du bourg et d'opération d'ensemble tels qu'énoncés dans le PADD.

**Est justifiée l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU1 et 2AU2 au sein du secteur du Roure, au regard des motivations exposées ci-avant quant aux capacités d'urbanisation et à la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.**

#### 4.3 Les évolutions apportées au PLU de la commune de Mallemort : **Modification n°3**

Objets	Pièces modifiées dans le PLU opposable
<b>Procéder à la modification des zones 2AU1 ET 2AU2 sur le règlement graphique en les passant et une seule et même zone : 1AUa. Ce nouveau zonage sera un sous-secteur de la zone 1AU et correspondra à l'orientation d'aménagement et de programmation n12 dite du ROURE</b>	Règlement graphique
<b>Modification de l'intitulé « OAP Roure » en OAP 12</b>	Règlement graphique
<b>Intégration du nouveau sous-secteur 1AUa de la zone 1AU et des prescriptions complémentaires en lien avec l'OAP du Roure</b>	Règlement écrit
<b>Modification du schéma de l'OAP 12 du secteur du Roure ainsi que de ses principes et orientations</b>	Orientations d'Aménagement et de Programmation

#### **Modifications des pièces réglementaires du PLU de Mallemort concernées par la modification n°3**

Dans le cadre de la modification n°3 du PLU de la commune de Mallemort, les pièces réglementaires à modifier sont les suivantes :

- **Le règlement écrit.**
- **Le règlement graphique.**
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

**Le PLU en vigueur contient un document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » récapitulant les 11 OAP en centre-ville. Il y a également un document annexe dédiée au secteur du Roure.**

Dans son article R.151-20, le code de l'urbanisme précise :

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

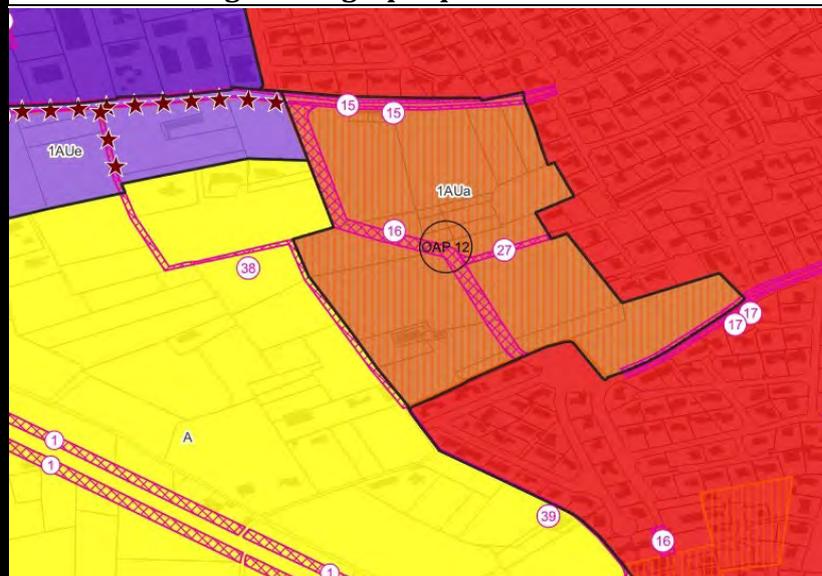
A la suite du lancement de la modification n°3 du PLU de Mallemort portant ouverture à l'urbanisation des zones 2AU1 et 2AU2 et la création de l'OAP du Roure, ces dites zones passent en zone 1AUa réservée à de l'urbanisation future qui pourra être urbanisée ponctuellement ou à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec l'OAP du Roure et le cas échéant, le règlement.

**PLU en vigueur : règlement graphique Commune de Mallemort**



PLU de Mallemort planche n°0 – situation actuelle

**PLU modifié : règlement graphique Commune de Mallemort**



PLU de Mallemort planche n°0 – **situation modifiée**

### Modification du règlement écrit

Les adaptations règlementaires apportées dans les dispositions applicables à la zone 1AU :

Les raisons amenant à la modification :

Création d'un sous-secteur 1AUa au sein de la zone 1AU, correspondant à l'OAP du Roure.

Version du règlement du PLU en Vigueur	Version du règlement du PLU Modifié
« la zone <b>1AU</b> correspond à une zone à urbaniser à court terme correspondant au périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP n°11 ) destinée à accueillir un projet d'habitat participatif ».	« la zone 1AU correspond à une zone à urbaniser à court terme correspondant au périmètre de l'Orientation d'Aménagement et Programmation (OAP n°11) destinée à accueillir un projet d'habitat participatif »  Elle est composée du sous-secteur 1AUa qui correspond à une zone à urbaniser à court terme correspondant au périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP n12) destinée à accueillir le projet d'habitat du Roure

Les adaptations règlementaires apportées dans la section 1 – Nature de l'occupation utilisation des sols interdites

Les raisons amenant à la modification ajoutent de nouvelles destinations interdites et ne correspondant pas à la vocation de la zone.

#### Article 1AU.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Version du règlement du PLU en vigueur	Version du règlement du PLU modifié
<p>Sont interdites, les occupations et utilisations du sol ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <input type="checkbox"/> Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;</li> <li>• <input type="checkbox"/> Les constructions destinées à l'artisanat ;</li> <li>• <input type="checkbox"/> Les constructions destinées à l'industrie ;</li> <li>• <input type="checkbox"/> Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;</li> <li>• <input type="checkbox"/> Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;</li> <li>• <input type="checkbox"/> Les constructions destinées au commerce,</li> <li>• <input type="checkbox"/> Les installations classées soumises à</li> </ul>	<p>Sont interdites, les occupations et utilisations du sol ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <input type="checkbox"/> Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et autres hébergements touristiques ;</li> <li>• <input type="checkbox"/> Les constructions destinées à l'artisanat ;</li> <li>• <input type="checkbox"/> Les constructions destinées à l'industrie ;</li> <li>• <input type="checkbox"/> Les constructions destinées au commerce de gros ;</li> <li>• <input type="checkbox"/> Les constructions destinées aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;</li> <li>• <input type="checkbox"/> Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;</li> <li>• <del>Les constructions destinées aux commerces</del></li> </ul>

<p>déclaration ou autorisation ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <input type="checkbox"/> Les terrains de camping ou de caravaning, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), le stationnement de caravane isolée, visée à l'article R.421-23 d) et j) du Code de l'Urbanisme ;</li> <li>• <input type="checkbox"/> Les dépôts de véhicules, quels qu'ils soient.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <input type="checkbox"/> Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;</li> <li>• <input type="checkbox"/></li> <li>• <input type="checkbox"/> Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation ;</li> <li>• <input type="checkbox"/> Les terrains de camping ou de caravaning, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), le stationnement de caravane isolée, visée à l'article R.421-23 d) et j) du Code de l'Urbanisme ;</li> <li>• <input type="checkbox"/> Les dépôts de véhicules, quels qu'ils soient.</li> </ul>
---	---

Les adaptations réglementaires apportées dans la Section I – Nature de l'occupation utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Les raisons amenant à la modification :

Permettre l'aménagement du secteur du Roure.

**Article 1AU.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Version du règlement du PLU en vigueur	Version du règlement du PLU modifié
<p>Sont autorisées sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <input type="checkbox"/> Sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble ;</li> <li>• <input type="checkbox"/> Sous réserve de la réalisation d'un minimum de 50% de logements sociaux pour chaque opération d'ensemble ;</li> <li>• <input type="checkbox"/> Les affouillements et exhaussements liés et nécessaires à une occupation du sol autorisée.</li> </ul>	<p>Sont autorisées sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <del><input type="checkbox"/> Sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble ;</del></li> <li>• <input type="checkbox"/> Sous réserves d'une ou plusieurs opérations ;</li> <li>• <input type="checkbox"/> Sous réserve de la réalisation d'un minimum de 50% de logements sociaux pour chaque opération d'ensemble ;</li> <li>• <input type="checkbox"/> Les affouillements et exhaussements liés et nécessaires à une occupation du sol autorisée.</li> </ul>

Les adaptations réglementaires apportées dans la Section II – Conditions de l'occupation du sol :

Les raisons amenant à la modification :

Modifier la collecte des ordures ménagères.

#### Article 1AU.4 – Desserte par les réseaux

Version du règlement du PLU en vigueur	Version du règlement du PLU modifié
<p>♣ Collecte des ordures ménagères</p> <p>Dans le cadre des opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat, mixte ou d'activités économiques, il devra être prévu des locaux-poubelles fermés suffisamment dimensionnés.</p>	<p>♣ Collecte des ordures ménagères</p> <p>Dans le cadre des opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat, mixte ou d'activités économiques, il devra être prévu des locaux-poubelles fermés suffisamment dimensionnés <b>et mutualisés, en accord avec les services concédés de la métropole.</b></p>

Les raisons amenant à la modification :

Modifier les conditions d'implantation du bâti par rapport à l'aménagement du secteur du Roure.

#### Article 1AU.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies privées et voies et emprises publiques existantes ou à créer

Version du règlement du PLU en Vigueur	Version du règlement du PLU modifié
<p>Les constructions doivent s'implanter :</p> <p><u>Par rapport aux voies et emprises publiques :</u></p> <p>Les constructions doivent se faire avec un recul d'au moins 3 mètres</p> <p>Des implantations différentes peuvent être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</li> <li>. Pour le local de collecte des ordures ménagères qui pourra être implanté en bordure de voie, sous réserve de ne pas générer de gêne au trafic, ou de risque de sécurité sur la voie, lors des opérations de collecte (arrêt d'engins, manipulateurs de conteneurs...)</li> </ul>	<p>Les constructions doivent s'implanter :</p> <p><u>Par rapport aux voies et emprises publiques :</u></p> <p><del>Les constructions doivent se faire avec un recul d'au moins 1 mètre</del></p> <p><b>Les constructions doivent se faire avec un recul d'au moins 1 mètre</b></p> <p>Des implantations différentes peuvent être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Pour les constructions et installations nécessaires aux service publics ou d'intêret collectif, <b>y compris postes de transformation ENEDIS</b></li> <li>Pour le local de collecte des ordures ménagères qui pourra être implanté en bordures de voies, sous réserve de ne pas générer de gêne au trafic, ou de risque de sécurité sur la voie, lors des opérations de collecte (arrêt d'engins, manipulateurs de conteneurs...)</li> </ul> <p><b>Pour les locaux a vélos</b></p>

## Article 1AU.10 – Hauteur maximale des constructions

Les raisons amenant à la modification :

Augmentation des hauteurs en cohérence avec la hauteur des bâtis dans le secteur du Roure.

Version du règlement du PLU en vigueur	Version du règlement du PLU modifié
La hauteur des constructions ne peut excéder 10m à l'égout de la toiture.	La hauteur des constructions ne peut excéder 10m à l'égout de la toiture.  En sous-secteur 1AUa, la hauteur des constructions peut s'élever à 13 m l'égout de la toiture.

## Article 1AU.11 – Aspect extérieur

Les raisons amenant à la modification :

Modifier l'aspect extérieur en cohérence avec l'aménagement du secteur du Roure.

Version du règlement du PLU en vigueur	Version du règlement du PLU modifié
La zone 1AU est entièrement couverte par un périmètre de protection patrimoniale. Le présent article définit des règles qui s'appliquent au sein de ce périmètre de protection.	Sauf en sous-secteur 1AUa, la zone 1AU est entièrement couverte par un périmètre de protection patrimoniale. Le présent article définit des règles qui s'appliquent au sein de ce périmètre de protection.

## Article 1AU.11-1 b – Aspect des constructions

Version du règlement du PLU en vigueur	Version du règlement du PLU modifié
Façades des constructions existantes :  [...]  Les climatiseurs, paraboles et les stores bannes visibles depuis l'espace public ou le château sont interdits.	Façades des constructions existantes :  [...]  Les climatiseurs, paraboles et les stores bannes visibles depuis l'espace public ou le château sont interdits <b>sauf à être mis sous un capotage de même teinte que la façade.</b>
Façades et pignons des constructions nouvelles :  [...]  Les climatiseurs, paraboles et les stores bannes visibles depuis l'espace public ou le château sont interdits.	Façades et pignons des constructions nouvelles :  [...]  Les climatiseurs, paraboles et les stores bannes visibles depuis l'espace public ou le château sont interdits <b>sauf à être mis sous un capotage de même teinte que la façade.</b>
Les stores bannes ne sont autorisés qu'au rez-de-chaussée.	<b>Excepté dans le secteur 1AUa,</b> les stores bannes ne sont autorisés qu'au rez-de-chaussée.

<p>♣ Ouvertures</p> <p>Pour une nouvelle construction, réfection, extension ou surélévation de constructions existantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les surfaces pleines doivent dominer très nettement sur les vides.</li> <li>- Les ouvertures d'étage seront plus hautes que larges.</li> <li>- La largeur entre deux fenêtres devra être supérieure à celle du vide le plus large.</li> </ul>	<p>♣ Ouvertures</p> <p><b>Excepté pour le secteur 1AUa</b>, pour une nouvelle construction, réfection, extension ou surélévation de constructions existantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les surfaces pleines doivent dominer très nettement sur les vides.</li> <li>- Les ouvertures d'étage seront plus hautes que larges.</li> <li>- La largeur entre deux fenêtres devra être supérieure à celle du vide le plus large.</li> </ul>
<p>[...]</p> <p>Formes :</p> <p>Les toitures seront de type traditionnel (toit en saillie et génoise, ou corniche en pierre de taille). Lors de travaux de restructuration de bâtiments, ces éléments patrimoniaux doivent être conservés ou restitués.</p> <p>[...]</p> <p>Les tuiles de rives ne doivent pas être séparées de la génoise par une surépaisseur maçonnée.</p> <p>[...]</p> <p>L'égout du toit sera constitué d'une génoise à 1 rang minimum, ou d'une corniche en pierre de taille pour les nouveaux bâtiments de facture contemporaine. Feront exception les petits bâtiments à simple rez-de-chaussée (type abri de jardin, garage).</p> <p>Les toitures-terrasses sont admises sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De ne pas être visibles depuis l'espace public,</li> <li>- Que leur surface n'excède pas le quart de la superficie de la toiture.</li> </ul> <p>[...]</p> <p>Les skydômes sont interdits. [...]</p> <p>♣ Devantures</p> <p>Dans l'attente de l'approbation du Règlement Local de Publicité</p>	<p>[...]</p> <p>Formes :</p> <p>Les toitures seront de type traditionnel (toit en saillie et génoise, ou corniche en pierre de taille, <b>ou en bandeau béton peint, ou planelle en bois peint</b>). Lors de travaux de restructuration de bâtiments, ces éléments patrimoniaux doivent être conservés ou restitués.</p> <p>[...]</p> <p>Les tuiles de rives ne doivent pas être séparées <b>de la génoise du débord</b> par une surépaisseur maçonnée.</p> <p>[...]</p> <p>L'égout du toit sera constitué d'une génoise à 1 rang minimum, ou d'une corniche en pierre de taille <b>ou d'une corniche de béton ou en planelle en bois peint</b> pour les nouveaux bâtiments de facture contemporaine. Feront exception les petits bâtiments à simple rez-de-chaussée (type abri de jardin, garage, <b>locaux, vélos, transformateurs...</b>).</p> <p><b>Excepté dans le sous-secteur 1AUa</b>, les toitures-terrasses sont admises sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De ne pas être visibles depuis l'espace public,</li> <li>- Que leur surface n'excède pas le quart de la superficie de la toiture.</li> </ul> <p>[...]</p> <p><b>Excepté en sous-secteur 1AUa</b>, les skydômes <b>d'accès</b> sont interdits. [...]</p> <p>♣ Devantures</p>

<p>Intercommunal (RLPI), le Règlement National de Publicité (RNP) s'applique.</p> <p>Les façades commerciales doivent satisfaire aux prescriptions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les percements destinés à recevoir des vitrines respectent la composition d'ensemble de la façade,</li> <li>- Les devantures doivent s'inscrire</li> </ul> <p>dans la composition architecturale des façades, sans masquer ou recouvrir (même partiellement) des baies, des porches, des consoles de balcons, des moulures, des éléments décoratifs... et se limiter à la hauteur du rez-de- chaussée.</p> <p>Les bandeaux supports d'enseignes doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Avoir des dimensions limitées, dont une hauteur maximale limitée à 60 cm</li> <li>- Ne pas être fixés en dehors de la surface de la devanture</li> <li>- Ne pas être fixées en saillie</li> </ul> <p>[...]</p> <p>Composition des clôtures</p> <p>a/ A l'alignement des voies et emprises publiques ou voies privées</p> <p>Les clôtures ne devront en aucun cas masquer la visibilité pour la circulation automobile, notamment à l'intersection des voies et zones de virage.</p> <p>Les clôtures doivent être constituées :</p> <p>- Soit d'un soubassement maçonné et traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, obligatoirement</p>	<p>Dans l'attente de l'approbation du Règlement Local de Publicité Intercommunal (RLPI), le Règlement National de Publicité (RNP) s'applique.</p> <p><del>Les façades commerciales doivent satisfaire aux prescriptions suivantes :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>- Les percements destinés à recevoir des vitrines respectent la composition d'ensemble de la façade,</del></li> <li><del>- Les devantures doivent s'inscrire</del></li> </ul> <p><del>dans la composition architecturale des façades, sans masquer ou recouvrir (même partiellement) des baies, des porches, des consoles de balcons, des moulures, des éléments décoratifs... et se limiter à la hauteur du rez-de- chaussée.</del></p> <p><del>Les bandeaux supports d'enseignes doivent :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>- Avoir des dimensions limitées, dont une hauteur maximale limitée à 60 cm</del></li> <li><del>- Ne pas être fixés en dehors de la surface de la devanture</del></li> <li><del>- Ne pas être fixées en saillie [...]</del></li> </ul> <p>Composition des clôtures</p> <p>a/ A l'alignement des voies et emprises publiques ou voies privées</p> <p>Les clôtures ne devront en aucun cas masquer la visibilité pour la circulation automobile, notamment à l'intersection des voies et zones de virage.</p> <p>Les clôtures doivent être constituées :</p> <p>Soit d'un soubassement maçonné et traité de la même manière que la construction à laquelle il se</p>
---	--

<p>surmonté d'éléments ajourés (grilles, claustras, grillage...) et doublé d'une haie vive</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit d'un alignement opaque de haies vives constituées de plantations d'essence locales diversifiées.</li> <li>- Soit d'un grillage à maille rigide ou souple, ou tout autre élément ajouré s'insérant de manière, harmonieuse dans l'environnement, éventuellement doublé d'une haie-vive.</li> <li>- Soit de clôture de type ganivelles. [...]</li> </ul> <p>♣ Équipements et aménagements divers</p> <p>[...]</p> <p>Les boîtiers, coffrets, armoires etc. devront être à l'intérieur des bâtiments, encastrés dans la façade, ou intégrés aux murs de clôture.</p> <p>[...]</p> <p>♣ Local poubelles</p> <p>Les locaux destinés à recevoir les déchets devront être réalisés en dehors des voies.</p>	<p>rapporte, obligatoirement surmonté d'éléments ajourés (grilles, claustras, grillage...) et doublé d'une haie vive</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit d'un alignement opaque de haies vives constituées de plantations d'essence locales diversifiées.</li> </ul> <p><del>– Soit d'un grillage à maille rigide ou souple, ou tout autre élément ajouré s'insérant de manière, harmonieuse dans l'environnement, éventuellement doublé d'une haie-vive.</del></p> <p><del>– Soit de clôture de type ganivelles. [...]</del></p> <p>♣ Équipements et aménagements divers</p> <p>[...]</p> <p>Les boîtiers, coffrets, armoires etc. devront être à l'intérieur des bâtiments, encastrés dans la façade, ou intégrés aux murs de clôture <b>selon acceptation du concessionnaire.</b></p> <p>[...]</p> <p>♣ Local poubelles</p> <p><b>L'implantation des locaux et des volumes destinés à recevoir les déchets seront soumis à l'appréciation du concessionnaire <del>devront être réalisés en dehors des voies</del></b></p>
---	--

Les adaptations réglementaires apportées dans les dispositions applicables à la zone 2AU :

Les raisons amenant à la modification : Passage des zones 2AU1 et 2AU2 en zone 1AUa à la suite de leur ouverture à l'urbanisation et à la modification de l'OAP du Roure.

Version du règlement du PLU en vigueur	Version du règlement du PLU modifié
<p>« Les zones 2AU sont des zones à urbaniser à moyen/long terme. Une des zones correspond au périmètre de l'Orientatation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Roure, destinée à accueillir des constructions à vocation mixte et proposant des formes urbaines intermédiaires entre le cœur de village et les extensions pavillonnaires. La zone 2AU de l'OAP du Roure est programmée à moyen, long terme avec une phase à moyen terme(2AU1) et une à plus long terme (2AU2) tel indiqué dans l'OAP.</p> <p>La deuxième zone 2AU correspond au secteur « Grandes Terres » qui doit accueillir à moyen / long terme de l'habitat. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une modification/révision du PLU. »</p>	<p>« Les zones 2AU sont des zones à urbaniser à moyen/long terme. <del>Une des zones correspond au périmètre de l'Orientatation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Roure, destinée à accueillir des constructions à vocation mixte et proposant des formes urbaines intermédiaires entre le cœur de village et les extensions pavillonnaires. La zone 2AU de l'OAP du Roure est programmée à moyen, long terme avec une phase à moyen terme(2AU1) et une à plus long terme (2AU2) tel indiqué dans l'OAP.</del></p> <p>La zone 2AU correspond au secteur « Grandes Terres » qui doit accueillir à moyen / long terme de l'habitat. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une modification/révision du PLU. »</p>

## **Modification de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation n°12 (Secteur dit du Roure)**

Cette densité de logements est en compatibilité avec le SCoT Aggloprovenche en vigueur qui impose un seuil de densité minimum de 15 à 20 logements à l’hectare. Les densités évoquées sont un rappel du SCoT de l’Aggloprovenche en vigueur. Dans le cadre de l’OAP du Roure, les densités sont de l’ordre de 26 à 30 logements par hectare.

Pour les opérations urbaines de rang SCoT, le SCoT impose une densité d’environ 25 logements à l’hectare et une production de 30% de logements aidés. Le SCoT privilégie notamment une mixité urbaine en fixant une limite de 50% de logements individuels dans la production des programmes. Le reste devant être de l’habitat groupé ou collectif. L’orientation d’Aménagement et de Programmation n°12 sur le secteur dit du « Roure » prévoit la production d’environ 210 logements, dont 50% de logements sociaux pour une surface de 8,1 hectares. Ce qui représente une densité

nette de 30 logements/ha. La programmation de l’OAP est en compatibilité avec les prescriptions du SCoT Aggloprovenche.

### **4.2 le Règlement écrit du PLU modification n°3**

*« La zone **1AU** correspond à une zone à urbaniser à court terme correspondant au périmètre de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP n° 11), destinée à accueillir un projet d’habitat participatif »*

*Elle est composée du sous-secteur 1AUa qui correspond à une zone à urbaniser à court terme correspondant au périmètre de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP n°12) destinée à accueillir le projet d’habitat du Roure.*

La zone 1AU est, en tout ou partie, concernée par le risque sisme (B3, B4, B5).

#### **Article 1AU.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions destinées à l’hébergement hôtelier et **autres hébergements touristiques**;

Les constructions destinées à l’artisanat;

Les constructions destinées à l’industrie;

**Les constructions destinées au commerce de gros**;

**Les constructions destinées aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées**;

Les constructions destinées à l’exploitation agricole ou forestière;

Les constructions destinées à la fonction d’entrepôt;

~~Les constructions destinées aux commerces~~;

Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation;

Les terrains de camping ou de caravaning, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), le stationnement de caravane isolée, visée à l’article R.421-23 d) et j) du Code de l’Urbanisme ;

Les dépôts de véhicules,quelsqu’ils soient.

## **Article 1AU.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées sous conditions :

~~Sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble~~

Sous réserve d'une ou plusieurs opérations

Sous réserve de la réalisation d'un minimum de 50% de logements sociaux pour chaque opération d'ensemble ;

Les affouillements et exhaussement liés et nécessaires à une occupation du sol autorisée.

## **Article 1AU.3 Accès et voirie**

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En bordure des voies, si la construction n'est pas implantée à l'alignement, les portails doivent être implantés avec un retrait de 4 m par rapport à l'alignement de la voie pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

**Excepté en secteur 1AUa**, aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par unité foncière.

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## Article 1AU.4 Desserte par les réseaux

### Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### Eaux –Incendie

Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie actuellement en vigueur.

### Assainissement-Eau-usées

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations

souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Les effluents des installations classées autorisées doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

### Assainissement - Eaux pluviales

Le zonage d'assainissement pluvial (joint en annexe) définit un ensemble de règles applicables pour la bonne gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire communal.

Pour ce qui est de l'imperméabilisation des sols en lien avec le développement de l'urbanisation, les règles liées à la compensation des surfaces imperméabilisées sont définies pour 3 zones distinctes : EP1, EP2 et EP3.

Ci-dessous le tableau de synthèse indique, selon la zone concernée, le diamètre de l'orifice de fuite de l'ouvrage de compensation et le volume de rétention exigé en fonction de la surface imperméabilisée. Les couleurs utilisées dans le tableau correspondent à celles utilisées dans la cartographie du zonage pour représenter les trois zones.

→ Pour les superficies nouvellement imperméabilisées inférieures aux seuils d'application (150m<sup>2</sup> en zone EP1 et EP2 et 400m<sup>2</sup> en zone EP3), aucune rétention n'est imposée mais l'ensemble des autres règles décrites dans la notice du zonage pluvial sont applicables.

A titre d'exemple :

- à l'échelle de la construction : toitures végétalisées, citerne de récupération des eaux pluviales....

- à l'échelle de la parcelle : noue, puits, tranchée d'infiltration, espaces verts végétalisés,

Pour les superficies nouvellement imperméabilisées supérieures aux seuils d'application la rétention devra être mise en place selon les normes définies dans le tableau suivant :

Surface nouvellement imperméabilisée (m <sup>2</sup> )	Zone EP1	Zone EP2	Zone EP3
		Centre urbain Protection 30 ans Orifice de fuite <b>Ø60</b>	Zone urbaine Protection 20 ans Orifice de fuite <b>Ø60</b>
de 0 à 150 m <sup>2</sup>	Pas de rétention	Pas de rétention	Pas de rétention
de 150 à 400 m <sup>2</sup>			Pas de rétention
de 400 à 1 000 m <sup>2</sup>	Rétention basée sur un ratio de <b>50 l/m<sup>2</sup></b> imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de <b>40 l/m<sup>2</sup></b> imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de <b>30 l/m<sup>2</sup></b> imperméabilisé
de 1 000 à 6 000 m <sup>2</sup>	Rétention basée sur un ratio de <b>100 l/m<sup>2</sup></b> imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de <b>80 l/m<sup>2</sup></b> imperméabilisé	Rétention basée sur un ratio de <b>60 l/m<sup>2</sup></b> imperméabilisé
au-dessus de 6 000 m <sup>2</sup>	Cf. DDTM 13	Cf. DDTM 13	Cf. DDTM 13

Tableau n°7 : Synthèse des prescriptions par zone

La surface imperméabilisée s'entend comme une surface à l'intérieur de laquelle l'eau de pluie ne peut pas s'infiltrer. Elle comprend les surfaces occupées par les bâtiments ainsi que les surfaces revêtues avec des produits étanches. La commune se réserve le droit de considérer comme imperméable tout type de surface jugé comme contribuant fortement au ruissellement des eaux pluviales.

Pour chaque projet de construction, il appartiendra au pétitionnaire de détailler, dans une notice descriptive spécifique, les techniques utilisées pour la gestion des eaux pluviales.

Dans le cas d'un ouvrage de rétention-infiltration, une étude hydraulique particulière devra être réalisée sur la base de tests de perméabilité des sols au droit de l'emplacement du dispositif permettant de justifier l'utilisation de cette technique.

Après réalisation des travaux, la commune pourra venir contrôler la bonne exécution des ouvrages.

L'ensemble des autres règles relatives à la gestion des eaux pluviales est consultable dans la notice associée au zonage pluvial de la commune, disponible en mairie.

#### Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...)

doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

#### Collecte des ordures ménagères

Dans le cadre des opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat, mixte ou d'activités économiques, il devra être prévu des locaux-poubelles fermés suffisamment dimensionnés **et mutualisés, en accord avec les services concédés de la métropole.**

## Article 1AU.5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

## Article 1AU.6 Implantation des constructions par rapport aux voies privées et voies et emprises publiques existantes ou à créer

Les constructions doivent s'implanter : par rapport aux voies et emprises publiques :

~~Les constructions doivent se faire avec un recul de 3m depuis les voies.~~

Les constructions doivent se faire avec un recul d'au moins 1 m.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris postes de transformation Enedis.

Pour le local de collecte des ordures ménagères qui pourra être implanté en bordure de voie, sous réserve de ne pas générer de gêne au trafic, ou de risque de sécurité sur la voie, lors des opérations de collecte (arrêt d'engins, manipulateurs de conteneurs...).

Pour les locaux vélos.

Les garages devront être implantées à au moins 3 mètres de la voie.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bassins de piscine, exceptées les distances par rapport aux canaux et cours d'eaux (confère Dispositions générales : Article 10 – Protection des canaux).

Par rapport aux canaux et cours d'eau :

Pour toutes constructions (y compris les annexes et piscines), il est exigé un recul minimum de 50 m de l'axe du canal EDF, 4 m par rapport à l'aplomb des berges du canal de Craponne, 5m par rapport à l'axe du Canal du Moulin, 4 m par rapport à la crête des talus des autres canaux et cours d'eau.

Les clôtures doivent être implantées à 4m de la crête du talus. En cas de haie existante, le recul des constructions et clôtures devra se faire à compter de l'axe de la haie

En cas de haie existante, le recul des constructions et clôtures devra se faire à compter de l'axe de la haie.

## I Article 1AU.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Excepté en secteur 1AUa, les constructions doivent s'implanter :

Soit d'une limite séparative à l'autre

Soit sur une seule limite séparative latérale ;

Soit avec un recul de 3 m.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bassins de piscine, exceptées les distances par rapport aux canaux et cours d'eaux (confère Dispositions générales : Article 10 – Protection des canaux).

Toutes les constructions doivent respecter une distance minimale de la limite séparative de fond de parcelle correspondant à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bassins de piscine, exceptées les distances par rapport aux canaux et cours d'eaux (confère Dispositions générales : Article 10 – Protection des canaux).

#### **Article 1AU.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **Article 1AU.9 Emprise au sol**

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 60% de la surface de l'unité foncière.

#### **Article 1AU.10 Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne peut excéder 10m à l'égout de la toiture.

En sous-secteur 1AUa, la hauteur des constructions peut s'élever à 13 mètres à l'égout de la toiture.

#### **Article 1AU.11 Aspect extérieur**

Les monuments historiques et leurs abords, qu'ils soient classés ou inscrits, font l'objet d'une protection patrimoniale en application des articles L621-30 et suivants du Code du Patrimoine. Un périmètre de protection est délimité graphiquement autour de ces monuments, au sein duquel s'appliquent des prescriptions particulières en matière d'architecture et de paysage.

Sauf en sous-secteur 1AUa, La zone 1AU est entièrement couverte par un périmètre de protection patrimoniale. Le présent article définit des règles qui s'appliquent au sein de ce périmètre de protection.

En accord avec l'Art. R111-27 du Code de l'Urbanisme « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

#### **11-1a L'adaptation au terrain**

Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement doivent être compatibles avec le site et seront limités aux stricts besoins des constructions autorisées dans la zone.

#### **11-1b L'aspect de construction**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils seront présentés en annexe du règlement.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment jouxtant ou à proximité immédiate d'éléments ou ensembles recensés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine. Lors de travaux de restructuration de bâtiments ou de ravalement de façade, si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor ou ordonnancement, génoises, encadrements en maçonnerie ou pierre, balcons et gardes-corps ferronnés, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes, ..) ils doivent être conservés.

## **Façades**

### **Matériaux et couleurs des façades :**

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Les façades sont en principe enduites sauf éléments exceptionnels permettant les pierres à vue.

Les teintes de couleur en façade sont définies par un nuancier joint en annexe et consultable en mairie, auquel le projet devra se référer.

Les couleurs vives de type blancs ou autres sont interdites.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'une construction doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les constructions annexes dans la mesure du possible, doivent être enduites ou traitées de la même manière que la construction principale à laquelle elles se rapportent.

### **Façades des constructions existantes :**

En cas de travaux sur des constructions existantes, le choix des matériaux (nature, aspect, couleur) doit faire cohérence avec les matériaux existants de la construction et des bâtiments avoisinants : les enduits doivent présenter un aspect lisse et une teinte unie. Exception pourra être faite pour des éléments à mettre en valeur telles que façades en pierres à vue.

Les climatiseurs, paraboles et les stores bannes visibles depuis l'espace public ou le château sont interdits **sauf à être mis sous un capotage de même teinte que la façade.**

Les stores bannes ne sont autorisés qu'au rez-de-chaussée.

### **Façades et pignons des constructions nouvelles :**

Les enduits lisses ou frottés sont préconisés, sauf cas particulier lié au caractère contemporain du bâtiment.

Si les pignons des constructions nouvelles sont destinés à rester apparents, ils doivent faire l'objet d'un traitement de qualité assimilé à celui d'une façade.

Les climatiseurs, paraboles et les stores bannes visibles depuis l'espace public ou le château sont interdits **sauf à être mis sous un capotage de même teinte que la façade.**

**Excepté dans le secteur 1AUa**, les stores bannes ne sont autorisés qu'au rez-de-chaussée. Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs et paraboles doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques par des dispositifs adaptés.

## Ouvertures

Excepté pour le secteur 1AUa, pour une nouvelle construction, réfection, extension ou surélévation de constructions existantes :

- Les surfaces pleines doivent dominer très nettement sur les vides.
- Les ouvertures d'étage seront plus hautes que larges.
- La largeur entre deux fenêtres devra être supérieure à celle du vide le plus large.

Les menuiseries et les volets doivent respecter le nuancier et seront de type ou d'aspect bois peint. Par exception, au rez-de-chaussée, les menuiseries de type ou d'aspect métallique peuvent être autorisées.

La couleur des volets sera définie selon un nuancier consultable en mairie.

## Toitures

Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables (capteurs solaires thermiques et panneaux photovoltaïques) pourront être autorisés sous réserve :

D'une intégration au plan de toiture en harmonie avec l'architecture et le paysage environnant,

D'éviter la multiplicité des dimensions des implantations

De ne pas excéder la surface correspondant aux besoins de la consommation domestique définie à l'article R111-23 du Code de l'Urbanisme et de son décret d'application.

De ne pas générer de difficulté d'accessibilité pour les engins, ni de risques électriques pour les personnels intervenants lors d'un sinistre, de par leur proximité aux voies dédiées pour la défense des bâtiments.

### Matériaux :

Les couvertures seront en tuiles canal également appelées tuiles rondes, sauf cas particulier lié à une époque de construction particulière.

Les plaques supports de tuiles (PST) visibles en toiture sont interdites.

L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bardeaux bitumeux, ...) n'est pas autorisée. Le revêtement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures (tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, etc.)

### 11-1a Formes :

Les toitures seront de type traditionnel (toit en saillie et génoise, ou corniche en pierre de taille, **ou en bandeau béton peint, ou planelle en bois peint**). Lors de travaux de restructuration de bâtiments, ces éléments patrimoniaux doivent être conservés ou restitués.

Les tuiles anciennes devront être récupérées pour les nouvelles constructions, dans la mesure du possible.

Les tuiles de rives ne doivent pas être séparées **de la génoise du débord** par une surépaisseur maçonnée.

Les pentes seront comprises entre 25% et 35%.

L'égout du toit sera constitué d'une génoise à 1 rang minimum, ou d'une corniche en pierre de taille ou d'une corniche béton ou en planelle en bois peint pour les nouveaux bâtiments de facture contemporaine. Feront exception les petits bâtiments à simple rez-de-chaussée (type abri de jardin, garage, locaux vélos, transformateurs...).

Excepté dans le sous-secteur 1AUa, les toitures-terrasses sont admises sous réserve : - De ne pas être visibles depuis l'espace public,

- Que leur surface n'excède pas le quart de la superficie de la toiture,

Les toitures végétalisées prises en application de l'article R111-23 seront admises. Toutefois le permis de construire ou d'aménager ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les terrasses tropéziennes sont interdites.

Les lucarnes doivent respecter l'architecture locale (ex : œil de bœuf). Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti et doit respecter une hiérarchie entre les percements de la façade et ceux en combles. L'écriture des percements en combles et leur importance doivent être moindres que ceux des façades du bâtiment.

Les couvertures de vérandas et auvents seront en tuiles de forme arrondie, soit d'une treille.

Excepté en sous-secteur 1AUa, les skydômes d'accès sont interdits.

L'installation de parabole et de climatiseur en toiture visible depuis l'espace public ou

le château est interdite.

### Devantures

Dans l'attente de l'approbation du Règlement Local de Publicité Intercommunal

(RLPI), le Règlement National de Publicité (RNP) s'applique.

Les façades commerciales doivent satisfaire aux prescriptions suivantes :

~~– Les percements destinés à recevoir des vitrines respectent la composition d'ensemble de la façade,~~

~~– Les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades, sans masquer ou recouvrir (même partiellement) des baies, des porches, des consoles de balcons, des moulures, des éléments décoratifs... et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.~~

~~Les bandeaux supports d'enseignes doivent :~~

~~– Avoir des dimensions limitées, dont une hauteur maximale limitée à 60cm –~~

~~Ne pas être fixés en dehors de la surface de la devanture~~

~~– Ne pas être fixées en saillie~~

## Clôtures

L'aspect de chacune des clôtures édifiées revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif de la ville.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures:

- En évitant notamment la multiplicité des matériaux,
- En privilégiant les formes simples,
- En tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

Toute utilisation de matériau susceptible de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite (ex : haies artificielles, palissades, toiles brises-vues, canisses...).

Les clôtures doivent être enduites de chaque côté et doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

Les clôtures devront assurer la transparence hydraulique. Cela pourra prendre la forme par exemple : d'ouvertures de 10cm x 10cm, ou d'ouvertures circulaires de diamètre 100 mm, régulièrement disposées le long de la clôture, tous les 10 mètres.

### Composition des clôtures

#### a /A l'alignement des voies et emprises publiques ou voies privées

Les clôtures ne devront en aucun cas masquer la visibilité pour la circulation automobile, notamment à l'intersection des voies et zones de virage.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un soubassement maçonné et traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, obligatoirement surmonté d'éléments ajourés (grilles, claustras, grillage...) et doublé d'une haie vive
- Soit d'un alignement opaque de haies vives constituées de plantations d'essence locales diversifiées.

~~– Soit d'un grillage à maille rigide ou souple, ou tout autre élément ajouré s'insérant de manière harmonieuse dans l'environnement, éventuellement doublé d'une haie vive.~~

~~Soit de clôture de type ganivelles.~~

Lorsqu'un mur est existant, la clôture sera réalisée dans la continuité de celui-ci en conservant la même hauteur, à condition de ne pas nuire à la visibilité routière.

#### b/En limite séparative

Elles peuvent être constituées :

Soit d'une maçonnerie pleine, traitée de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, et doublé d'une haie vive.

Soit d'un soubassement maçonné et traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, obligatoirement surmonté d'éléments ajourés (grilles, claustras, grillage...) et doublé d'une haie vive.

Soit d'un grillage, ou tout autre élément ajouré s'insérant de manière harmonieuse dans l'environnement, éventuellement doublé d'une haie vive.

Les clôtures doivent être enduites sur leurs deux faces.

### **Equipements et aménagements divers :**

Tout équipement en saillie sur l'espace public est interdit.

Les divers tuyaux d'évacuation ne doivent pas être apparents, qu'ils soient visibles ou non de l'espace public. Seuls les gouttières et chenaux peuvent être visibles de l'espace public. Ils seront alors de type ou d'aspect zinc ou cuivre.

Les boîtiers, coffrets, armoires etc. devront être à l'intérieur des bâtiments, encastrés dans la façade, ou intégrés aux murs de clôture **selon acceptation du concessionnaire.**

Le traitement des éléments encastrés sera soit :

- Avec le nu extérieur aligné avec celui de la façade, avec une teinte approchant de celle de la façade,
- Avec un volet de type ou d'aspect bois peint.

Les citernes de combustibles ou autres (pompes de relevage, pompes à chaleur ...) doivent être soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

### **Local poubelles**

L'implantation des locaux et des volumes destinés à recevoir les déchets seront soumis à l'appréciation du concessionnaire devront être réalisés en dehors des voies. Ils seront intégrés soit dans le volume de la construction, soit dans le mur maçonné d'accompagnement du portail, soit masquées par des haies vives.

### **Article 1AU-12- stationnement**

Le nombre de places de stationnement automobiles minimum à créer est le suivant :

#### **Constructions destinées à l'habitat :**

2 places de stationnement pour les constructions à usage de logement, excepté pour les logements sociaux où il est fixé 1 place par logement.

La mutualisation des places de parking est autorisée.

#### **Dispositions applicables à l'ensemble de la zone 1AU :**

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

#### **Règles relatives aux logements locatifs sociaux**

Dès lors qu'un projet prévoit des logements locatifs sociaux, les règles de calcul du nombre de places de parking dérogeront à la règle classique.

Le stationnement pour les logements locatifs sociaux s'établit selon l'article L151-34 du Code de l'urbanisme :

- 1 place de stationnement par logement locatif social.

### Règles relatives au stationnement visiteur dans le cadre de la création de lotissement

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.

### Règles relatives au stationnement des deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts et clos (équipé(s) de dispositifs scellés permettant d'attacher les vélos) affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions neuves à destination d'habitation (dont la hauteur dépasse 8m à l'égout du toit), de bureaux et de services, ainsi que les constructions à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

Les locaux et emplacements réservés aux deux roues doivent être aménagés à cette fin exclusive et directement accessibles.

Leur dimension minimale pour cet usage est de :

- 1m<sup>2</sup> de local par tranche de 75m<sup>2</sup> de la surface de plancher affectée à l'habitation - 1m<sup>2</sup> de local par tranches de 120m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les

établissements scolaires

- 1,5% de la surface de plancher pour les bâtiments à usage principal de bureaux,

et selon les besoins pour les autres affectations.

Pour les visiteurs, un arceau scellé sera réalisé par tranche de 15 logements.

### **Article 1AU-1 3 - Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traités et aménagés.

Les espaces non imperméabilisés (traités et plantés) ou éco aménageables doivent représenter au moins 30% de la superficie du terrain.

Les plantations existantes doivent être de préférence maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes diversifiées et d'essence locale.

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

*« Les zones 2AU sont des zones à urbaniser à moyen/long terme. Une des zones correspond au périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Roure, destinée à accueillir des constructions à vocation mixte et proposant des formes urbaines intermédiaires entre le cœur de village et les extensions pavillonnaires. La zone 2AU de l'OAP du Roure est programmée à moyen, long terme avec une phase à moyen terme (2AU1) et une à plus long terme (2AU2) tel indiqué dans l'OAP. »*

*La deuxième La zone 2AU correspond au secteur « Grandes Terres » qui doit accueillir à moyen /long terme de l'habitat. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une modification/révision du PLU. »*

Les zones 2AU sont en tout ou partie concernée par le risque inondation selon le règlement du PPRI dans le secteur « Grande Terre ».

Les zones 2AU sont en tout ou partie concernée par le risque séisme (B3, B4, B5).

### **Article 2AU.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Dans les zones humides repérées au plan de zonage par une hachure, les déblais, remblais sont interdits.

### **Article 2AU.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées sous conditions :

L'urbanisation des zones 2AU est conditionnée à une modification ou à une révision du PLU.

Sont toutefois admis :

L'extension des constructions à usage d'habitation qui sont existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher après extension.

Les constructions d'annexes aux constructions existantes, limitées au nombre de 2 et dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol

Les piscines liées aux habitations existantes;

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.  
Les zones humides repérées au plan de zonage par une hachure seront préservées.

### **Article 2AU.3 - Accès et voirie**

Non réglementé.

### **Article 2AU.4 - Desserte par les réseaux**

Non réglementé

### **Article 2AU.5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article 2AU.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies privées et voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement de la voie ou avec un recul minimal de 3m.

En cas de haie existante, les constructions et clôtures doivent s'implanter à compter de l'axe de la haie.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bassins de piscine, exceptées les distances par rapport aux canaux et cours d'eaux (confère Dispositions générales : Article 10 – Protection des canaux) lesquelles s'appliquent à toutes les constructions y compris les extensions, annexes, piscines et clôtures.

### **Article 2AU.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter soit en respectant un recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives ou bien sur une limite séparative.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bassins de piscine, exceptées les distances par rapport aux canaux et cours d'eaux (confère Dispositions générales : Article 10 – Protection des canaux).

### **Article 2AU.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article 2AU.9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article 2AU.10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est limitée à 7m à l'égout.

### **Article 2AU.11 - Aspect extérieur**

#### **11-1 Dispositions générales**

Les monuments historiques et leurs abords, qu'ils soient classés ou inscrits, font l'objet d'une protection patrimoniale en application des articles L621-30 et suivants du Code du Patrimoine. Un périmètre de protection est délimité graphiquement autour de ces monuments, au sein duquel s'appliquent des prescriptions particulières en matière d'architecture et de paysage.

Ainsi, le présent article définit des règles distinctes selon que les constructions se trouvent au sein d'un périmètre de protection ou en dehors.

En accord avec l'Art. R111-27 du Code de l'Urbanisme « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

#### **11-1-a Adaptation au terrain**

Le choix et l'implantation de la construction doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement doivent être compatibles avec le site et seront limités aux stricts besoins des constructions autorisées dans la zone.

#### **11-1-b Aspect des constructions**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils seront présentés en annexe du règlement.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment jouxtant ou à proximité immédiate d'éléments ou ensembles recensés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

Lors de travaux de restructuration de bâtiments ou de ravalement de façade, si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor ou ordonnancement, génoises, encadrements en maçonnerie ou pierre, balcons et gardes-corps ferronnés, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes, ..) ils doivent être conservés.

## **A/ Dans les périmètres de protection patrimoniale**

### **Façades**

#### Matériaux et couleurs des façades :

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Les façades sont en principe enduites sauf éléments exceptionnels permettant les pierres à vue.

Les teintes de couleur en façade sont définies par un nuancier joint en annexe et consultable en mairie, auquel le projet devra se référer.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'une construction doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les constructions annexes dans la mesure du possible, doivent être enduites ou traitées de la même manière que la construction principale à laquelle elles se rapportent.

#### Façades des constructions existantes :

En cas de travaux sur des constructions existantes, le choix des matériaux (nature, aspect, couleur) doit se faire en cohérence avec les matériaux existants de la construction et des bâtiments avoisinants : les enduits doivent présenter un aspect lisse et une teinte unie. Exception pourra être faite pour des éléments à mettre en valeur telles que façades en pierres à vue.

Les climatiseurs, paraboles et les stores bannes visibles depuis l'espace public ou le château sont interdits.

Les stores bannes ne sont autorisés qu'au rez-de-chaussée.

#### Façades et pignons des constructions nouvelles :

Les enduits lisses ou frotassés sont préconisés, sauf cas particulier lié au caractère contemporain du bâtiment.

Si les pignons des constructions nouvelles sont destinés à rester apparents, ils doivent faire l'objet d'un traitement de qualité assimilé à celui d'une façade.

Les climatiseurs, paraboles et les stores bannes visibles depuis l'espace public ou le château sont interdits.

Les stores bannes ne sont autorisés qu'au rez-de-chaussée.

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs et paraboles doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques par des dispositifs adaptés.

### **Ouvertures**

Pour une nouvelle construction, réfection, extension ou surélévation de constructions existantes :

- Les surfaces pleines doivent dominer très nettement sur les vides.
- Les ouvertures d'étage seront plus hautes que larges.
- La largeur entre deux fenêtres devra être supérieure à celle du vide le plus large.

Les menuiseries et les volets doivent respecter le nuancier et seront de type ou d'aspect bois peint. Par exception, au rez-de-chaussée, les menuiseries de type ou d'aspect métallique peuvent être autorisées.

La couleur des volets sera définie selon un nuancier consultable en mairie.

### **Toitures**

Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables (capteurs solaires thermiques et panneaux photovoltaïques) pourront être autorisés sous réserve :

- D'une intégration au plan de toiture en harmonie avec l'architecture et le paysage environnant,
- D'éviter la multiplicité des dimensions des implantations
- De ne pas excéder la surface correspondant aux besoins de la consommation domestique définit à l'article R111-23 du code de l'urbanisme et de son décret d'application,
- De ne pas générer de difficulté d'accessibilité pour les engins, ni de risques électriques pour les personnels intervenants lors d'un sinistre, de par leur proximité aux voies dédiées pour la défense des bâtiments.

### Matériaux :

Les couvertures seront en tuiles canal également appelées tuiles rondes, sauf cas particulier lié à une époque de construction particulière.

Les plaques supports de tuiles (PST) visibles en toiture sont interdites.

L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bardeaux bitumeux, ...) n'est pas autorisée. Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures (tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, etc.)

### Formes :

Les toitures seront de type traditionnel (toit en saillie et génoise, ou corniche en pierre de taille). Lors de travaux de restructuration de bâtiments, ces éléments patrimoniaux doivent être conservés ou restitués dans la forme.

Les tuiles anciennes devront être récupérées pour les nouvelles constructions, dans la mesure du possible.

Les tuiles de rives ne doivent pas être séparées de la génoise par une surépaisseur maçonnée.

Les pentes seront comprises entre 25% et 35%.

L'égout du toit sera constitué d'une génoise à 1 rang minimum, ou d'une corniche en pierre de taille pour les nouveaux bâtiments de facture contemporaine. Feront exception les petits bâtiments à simple rez-de-chaussée (type abri de jardin, garage,...).

Les toitures-terrasses sont admises sous réserve :

- de ne pas être visibles depuis l'espace public,
- que leur surface n'excède pas le quart de la superficie de la toiture,

Les toitures végétalisées prises en application de l'article R111-23 seront admises. Toutefois le permis de construire ou d'aménager ou la décision de non opposition à la déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les terrasses tropéziennes sont interdites.

Les lucarnes doivent respecter l'architecture locale (ex : œil de bœuf). Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti et doit respecter une hiérarchie entre les percements de la façade et ceux en combles. L'écriture des percements en combles et leur importance doivent être moindres que ceux des façades du bâtiment.

Les couvertures de vérandas et auvents seront en tuiles de forme arrondie, soit d'une treille.

Les skydomes sont interdits.

L'installation de parabole et de climatiseur en toiture visible depuis l'espace public ou le château est interdite.

### **Devantures**

Dans l'attente de l'approbation du Règlement Local de Publicité Intercommunal

(RLPI), le Règlement National de Publicité (RNP) s'applique.

Les façades commerciales doivent satisfaire aux prescriptions suivantes :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines respectent la composition d'ensemble de la façade,
- Les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades, sans masquer ou recouvrir (même partiellement) des baies, des porches, des consoles de balcons, des moulures, des éléments décoratifs... et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

Les bandeaux supports d'enseignes doivent :

- Avoir des dimensions limitées, dont une hauteur maximale limitée à 60cm
- Ne Pas être fixés en dehors de la surface de la devanture
- Ne pas être fixées en saillie

## **Clôtures**

L'aspect de chacune des clôtures édifiées revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif de la ville.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures:

en évitant notamment la multiplicité des matériaux,

en privilégiant les formes simples,

en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

Toute utilisation de matériau susceptible de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite (ex : haies artificielles, palissades, toiles brises-vues, canisses...).

Les clôtures doivent être enduites de chaque côté et doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

Les clôtures devront assurer la transparence hydraulique. Cela pourra prendre la forme par exemple : d'ouvertures de 10cm x 10cm, ou d'ouvertures circulaires de diamètre 100 mm, régulièrement disposées le long de la clôture, tous les 10 mètres.

### **Composition des clôtures**

a/ A l'alignement des voies et emprises publiques ou voies privées

Les clôtures ne devront en aucun cas masquer la visibilité pour la circulation automobile, notamment à l'intersection des voies et zones de virage.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un soubassement maçonné et traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, obligatoirement surmonté d'éléments ajourés (grilles, claustras, grillage...) et doublé d'une haie vive.

- Soit d'un alignement opaque de haies vives constituées de plantations d'essence locales diversifiées.

Lorsqu'un mur est existant, la clôture sera réalisée dans la continuité de celui-ci en conservant la même hauteur, à condition de ne pas nuire à la visibilité.

b/ En limite séparative , elles peuvent être constituées :

- Soit d'une maçonnerie pleine, traitée de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, doublé d'une haie vive.

- Soit d'un soubassement maçonné et traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, obligatoirement surmonté d'éléments ajourés (grilles , grillage...) et doublé d'une haie vive.

- Soit d'un grillage ou tout autre élément ajouré s'insérant de manière harmonieuse dans l'environnement, éventuellement doublé d'une haie vive.

Les clôtures doivent être enduites sur leurs deux faces.

## **Equipements et aménagements divers**

Tout équipement en saillie sur l'espace public est interdit.

Les divers tuyaux d'évacuation ne doivent pas être apparents, qu'ils soient visibles ou non de l'espace public. Seuls les gouttières et chenaux peuvent être visibles de l'espace public. Ils seront alors de type ou d'aspect zinc ou cuivre.

Les boîtiers, coffrets, armoires etc. devront être à l'intérieur des bâtiments, encastrés dans la façade, ou intégrés aux murs de clôture.

Le traitement des éléments encastrés sera soit :

- avec le nu extérieur aligné avec celui de la façade, avec une teinte approchant de celle de la façade,
- avec un volet de type ou d'aspect bois peint.

Les citernes de combustibles ou autres (pompes de relevage, pompes à chaleur ...) doivent être soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

### **Local poubelles**

Les locaux destinés à recevoir les déchets devront être réalisés en dehors des voies. Ils seront intégrés soit dans le volume de la construction, soit dans le mur maçonné d'accompagnement du portail, soit masquées par des haies vives.

## **B/ En dehors des périmètres de protection patrimoniale**

### **Façades**

Matériaux et couleurs des façades :

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Les façades sont en principe enduites.

Les teintes de couleur en façade sont définies par un nuancier joint en annexe et consultable en mairie, auquel le projet devra se référer.

D'autres couleurs pourront être admises à condition qu'elles s'insèrent de manière harmonieuse avec l'environnement proche. Les couleurs vives de type blancs ou autres sont interdites.

Les constructions annexes doivent, dans la mesure du possible, être enduites ou traitées de la même manière que la construction principale à laquelle elles se rapportent.

Façades et pignons des constructions nouvelles :

Les enduits lisses ou frotassés sont préconisés, sauf cas particulier lié au caractère contemporain du bâtiment.

Si les pignons des constructions nouvelles sont destinés à rester apparents, ils doivent faire l'objet d'un traitement de qualité assimilé à celui d'une façade.

Afin de limiter leur impact visuel, les climatiseurs et paraboles doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques par des dispositifs adaptés.

#### **11-2- b Ouvertures**

La couleur des volets sera définie selon un nuancier joint en annexe et consultable en mairie.

#### **11-2-c Toitures**

Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables (capteurs solaires thermiques et panneaux photovoltaïques) sont autorisés, sous réserve :

- D'une intégration au plan de toiture en harmonie avec l'architecture et le paysage environnant,
- D'éviter la multiplicité des dimensions des implantations
- De ne pas excéder la surface correspondant aux besoins de la consommation domestique définis à l'article R111-23 du Code de l'Urbanisme et de son décret d'application,
- De ne pas générer de difficulté d'accessibilité pour les engins, ni de risques électriques pour les personnels intervenants lors d'un sinistre, de par leur proximité aux voies dédiées pour la défense des bâtiments.

#### Matériaux :

Les couvertures, de principe, seront en tuiles canal également appelées tuiles rondes. L'utilisation de matériaux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bardeaux bitumeux, ...) n'est pas autorisée. Le revêtement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures (tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, etc.).

Les plaques supports de tuiles (PST) visibles en toiture sont interdites.

#### Formes :

Les pentes seront comprises entre 25% et 35%.

L'égout du toit pourra être constitué d'une génoise à 1 rang minimum, ou d'une corniche en pierre de taille. Feront exception les petits bâtiments à simple rez-de-chaussée (type abri de jardin, garage,...).

Les toitures-terrasses sont admises sous réserve :

- de ne pas être visibles depuis l'espace public,
- que leur surface n'excède pas le quart de la superficie de la toiture,

Les toitures végétalisées prises en application de l'article R111-23 seront admises. Toutefois le permis de construire ou d'aménager ou la décision de non opposition à la déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant

Les couvertures de vérandas devront s'intégrer de manière harmonieuse avec l'architecture du bâtiment

Les skydômes sont interdits.

Afin de limiter leur impact visuel, les climatiseurs et paraboles doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques par des dispositifs adaptés.

#### **11-2-d Devantures**

Dans l'attente de l'approbation du Règlement Local de Publicité Intercommunal (RLPI), le Règlement National de Publicité (RNP) s'applique.

#### **11-2- e Clôtures**

##### Disposition générales

L'aspect de chacune des clôtures édifiées revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif de la ville.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant notamment la multiplicité des matériaux,
- en privilégiant les formes simples,
- en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite (ex : haies artificielles, palissades, toiles brises-vues, canisses...).

Les clôtures doivent être enduites de chaque côté et doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

Les clôtures devront assurer la transparence hydraulique. Cela pourra prendre la forme par exemple : d'ouvertures de 10cm x 10cm, ou d'ouvertures circulaires de diamètre 100 mm, régulièrement disposées le long de la clôture, tous les 10 mètres.

##### Composition des clôtures :

a/A l'alignement des voies et emprises publiques ou voies privées

Les clôtures ne devront en aucun cas masquer la visibilité pour la circulation automobile, notamment à l'intersection des voies et zones de virage.

Les clôtures doivent être constituées :

Soit d'un soubassement maçonné et traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, obligatoirement surmonté d'éléments ajourés (grilles, claustras, grillage...) et doublé d'une haie vive.

Soit d'un alignement opaque de haies vives constituées de plantations d'essences locales diversifiées.

Lorsqu'un mur est existant, la clôture sera réalisée dans la continuité de celui-ci en conservant la même hauteur, à condition de ne pas nuire à la visibilité.

b/En limite séparatives

Elles peuvent être constituées :

- Soit d'une maçonnerie pleine, traitée de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent, éventuellement doublé d'une haie vive.
- Soit d'un soubassement maçonné et traité de la même manière que la construction à laquelle il se rapporte, obligatoirement surmonté d'éléments ajourés (grilles, claustras, grillage...) et doublé d'une haie vive.
- Soit d'un grillage, ou tout autre élément ajouré s'insérant de manière harmonieuse dans l'environnement, doublé d'une haie vive.

Les clôtures doivent être enduites sur leurs deux faces.

### **11-2-f Équipements et aménagements divers**

Tout équipement en saillie sur l'espace public est interdit.

Les divers tuyaux d'évacuation ne doivent pas être apparents, qu'ils soient visibles ou non de l'espace public. Seuls les gouttières et chenaux peuvent être visibles de l'espace public.

Les boîtiers, coffrets, armoires etc. devront être à l'intérieur des bâtiments, encastrés dans la façade, ou intégrés aux murs de clôture.

Le traitement des éléments encastrés sera soit :

- avec le nu extérieur aligné avec celui de la façade, avec une teinte approchant de celle de la façade,
- avec un volet de type ou d'aspect bois peint.

Les citernes de combustibles ou autres (pompes de relevage, pompes à chaleur ...) doivent être soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

### **Local poubelles**

Les locaux destinés à recevoir les déchets devront être réalisés en dehors des voies. Ils seront intégrés soit dans le volume de la construction, soit dans le mur maçonné d'accompagnement du portail, soit masquées par des haies vives.

### **Article 2AU-12 Stationnement**

Non réglementé.

### **Article 2AU-13- Espaces libres et plantations**

Non réglementé.

#### **4.4 Le zonage**

L'étude du dossier permet de valider les modifications N° 3 du PLU de Mallemort attendues. Ces modifications portent donc sur :

##### **Règlement graphique**

- La modification des zones 2AU1 et 2AU2 sur le règlement graphique en les passant et une seule et même zone 1AUa. Ce nouveau zonage sera un sous-secteur de la zone 1AU et correspondra à l'OAP n°12 dite du Roure.
- La modification de l'intitulé « OAP roure » en OAP 12 »

##### **Règlement écrit**

- Intégration du nouveau sous-secteur 1AUa de la zone 1AU et des prescriptions complémentaires en lien avec l'OAP du Roure

##### **Orientation d'Aménagement et de Programmation**

- La modification du schéma de l'OAP n°12 du secteur du Roure ainsi que de ses principales orientations.

Les dispositions applicables aux zones à urbaniser font appel à des dispositions générales et sont définies par sections à savoir :

##### **Zone 1 AU**

- Section 1 : traite de la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
- Section 2 : concerne les conditions de l'occupation des sols.

##### **Zone 1AUe**

- Section 1 : traite de la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
- Section 2 : concerne les conditions de l'occupation des sols.

##### **Zone 2AU**

- Section 1 : traite de la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
- Section 2 : concerne les conditions de l'occupation des sols.

##### **Zone 2AUe**

- Section 1 : traite de la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
- Section 2 : concerne les conditions de l'occupation des sols.

#### **4.5 Conclusion partielle découlant de l'étude du dossier**

L'analyse traduite ci-dessous fait référence à une contribution n° 60 du « SAS Le Roure » inscrite au PV de synthèse mais qui n'a pas eu de réponse directe de la part du MO de la Métropole :

La synthèse des remarques de l'équipe MOA /architecte sur le règlement et l'OAP de la modification n°3 du PLU de Mallemort (stade de l'enquête publique) et de sa compatibilité avec le projet pour l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Roure précise la création de nouveaux logements locatif social LLS ;

afin de permettre la mise en place d'un parcours résidentiel varié et de se laisser la possibilité d'introduire une proportion de logements sociaux de type PSLA (prêt social location accession) ou BRS (bail réel solidaire) par exemple, il est demandé de supprimer toute référence au **logement locatif social** (LLS) et de le remplacer par **logement social**.

Mettre en avant la possibilité de produire davantage de logement (213+11) que ce qui est annoncé 210

Concernant la planche graphique, il est demandé la suppression des emplacements N°16 et 27 qui contraignent l'implantation des bâtiments alors que la voirie prévue dans le cadre du projet n'a pas tout à fait la même emprise. **Si ces deux emplacements réservés sont conservés, le projet ne pourra pas se réaliser** et les voies prévues à l'emplacement de ces deux emplacements réservés devront alors être réalisés par la collectivité compétente.

« D'autres suggestions sont demandées, le MO devra les prendre en compte et se rapprocher du SAS le Roure afin d'optimiser la réalisation de cet OPA ».

**Dans sa globalité l'étude du dossier démontre la volonté de part et d'autre d'arriver à une faisabilité de l'opération néanmoins des questions demeurent et l'évolution de ce dossier entre les différentes parties devra se faire certainement autour d'une concertation entre la Métropole, la DDTM, le SAS le Roure et la Mairie de Mallemort, dans les meilleurs délais, afin de solutionner les derniers aléas et permettre la réalisation de cet OAP en osmose avec l'environnement et la réglementation en vigueur, le seul point divergent porte sur le nombre d'habitats à l'ha. Une trop forte densité au-delà de 225 logements créerait un déficit en espace vert et en liaison douce, parkings, commerces ...et serait dommageable aux futurs résidents, qui aspirent à vivre dans un environnement agréable et raisonné.**

**TOME 2**  
**PLU N° 3 MALLEMORT**

**CONCLUSIONS MOTIVEES**

**DECISION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

## **5. Conclusions motivées**

### **TABLE DES MATIERES**

#### **I. INTRODUCTION**

#### **II. ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

##### **I. INTRODUCTION**

La modification N°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Mallemort a pour but l'urbanisation d'un nouveau quartier « le Roure ». Le secteur a pour vocation d'organiser l'aménagement lié à l'ouverture de la nouvelle zone d'urbanisation dans la continuité de l'habitat présente à Mallemort.

Le secteur du Roure, se situe au nord du chemin de Salon et au sud du chemin de fontanelle.

Cette OAP, correspond à un objectif général de production de logements sociaux pour moitié, dans un souci d'intégration paysagère, floristique et faunistique.

##### **II. LES ENJEUX ET OBJECTIFS**

Cette opération consistera en la réalisation de plusieurs types de constructions du R+1 au R+3, avec des parkings, commerces, espaces verts, franges paysagères, circulation douce et respect de l'environnement dans sa globalité

Il s'agira aussi d'accompagner le développement de cette urbanisation qui est prévu en 3 Phases de réalisation sur une durée de cinq ans entre 2026 et 2031.

Il faudra également s'enquérir des projections de circulation aux entrées et sorties de ville, et assurer une circulation fluide et apaisée en travaillant le maillage des modes doux en accroche de la trame existante

S'appuyer sur l'existant pour développer le profil paysager du site et une gestion des eaux pluviales en surface

Offrir aux nouveaux arrivants des espaces d'aménagements publics, d'espaces sportifs, de commerces en respectant l'environnement

##### **II. ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Ce projet de modification n°3 de la commune de Mallemort a suscité de nombreuses réunions tant en amont du projet qu'en aval, et même pendant l'enquête publique au travers d'une réunion « d'eco-quartier » qui a réuni un grand nombre de riverains directement impacté par cette OAP. Beaucoup de bonne volonté de part et d'autre regroupant le MO, les services de la DDTM, les services communaux et aussi le groupe « SAS le Roure » me laisse à penser qu'il y a un véritable désir de part et d'autre de trouver une solution collégiale et unanime pour la réussite d'une OPA comme celle du quartier du Roure.

Cette Opération d'Aménagement et Programmation du futur eco-quartier du Roure suscite un véritable engouement. La commune de Mallemort s'est investie avec un respect total de l'environnement et en osmose avec les différents acteurs du projet. Confrontée à un réel déficit en matière de logements sociaux, ce nouveau projet lui permettrait de combler le retard accumulé dans ce domaine.

Ce projet d'urbanisation est la résultante du déficit en France de logements sociaux et mixtes. Il va de soi qu'il faut se tendre vers une urbanisation dite de « masse », respectant ainsi les instructions d'urbanisme dictées par les services de l'Etat.

Afin d'examiner collectivement l'avis des architectes et paysagistes conseils de la DDTM, une réunion s'était déroulée le 30 janvier 2025 dans les locaux de la métropole en présence de la DDTM, de l'unité Urbanisme en charge de la procédure et de la commune de Mallemort. Pour répondre à la demande de densification de la DDTM, la commune s'est ensuite rapprochée du promoteur pour revoir le projet en le densifiant d'avantage. Ainsi, les logements individuels prévus au sud-est de la zone ont été transformés en petits collectifs, portant le nombre total de logements à 225 au lieu de 210. (dans le dossier d'enquête publique il est précisé 210 logements).

La commune s'est également exprimée sur le souhait et la nécessité de ne pas surdimensionner le nombre de logements. Elle a rappelé les répercussions de l'arrivée de nouveaux habitants dans les quartiers environnants et les infrastructures existantes, la saturation des réseaux et les nuisances que cela risquerait d'engendrer. Elle a également rappelé son armature et sa typologie « villageoise » à laquelle les habitants et l'équipe municipale sont attachés.

La DDTM évoque dans son avis une densité nette de 33 logements à l'hectare pour 210 logements initialement prévus au projet. Avec 15 logements supplémentaires, soit 225 logements, la densité nette passe à 35log/ha.

La DDTM ayant adressé un mail le 31 juillet 2025 en réponse à une précision du Promoteur, me conforte dans mon analyse effectuée bien avant la réception de ce mail, sur le bien-fondé d'entrevoir une réelle réalisation du projet d'OAP sur le Roure (cette pièce est annexée au présent rapport).

Le SCoT MAMP prévoit les niveaux de densité suivantes : 30 logements/ha pour les espaces urbains de forme périurbaine et 50 logements/ha pour les espaces urbains de forme villageoise.

Mallemort est un pôle de niveau 4 soit de proximité (villages). Cette opération est de forme périurbaine, aussi elle répond au critère des 30 log/ha.

#### **La densité est donc largement conforme au SCOT AMP,**

Une densité supérieure dans cette OPA, mettrait en péril la réalisation même, il faudrait supprimer des parkings, des espaces communs, et remettre en question le plan de circulation à l'intérieur et aux abords du site.

Ce projet est ambitieux et c'est une première pour la commune de Mallemort, compte tenu de la surface concernée (8 ha). Les enjeux sont importants et tendent vers un accroissement de population certes, mais il répond également à une volonté ciblée de permettre aux enfants des Mallemortais d'accéder à une primo accession à la propriété pour certains et à la location à faible coût pour les autres. Cette action a été ciblée dès le départ du projet par la commune de Mallemort.

Cette future réalisation d'un nouveau quartier pour Mallemort est à tout point respectueuse des enjeux environnementaux et d'un habitat bien pensé et raisonné qui laisse présager une bonne cohabitation entre les futurs arrivants et ceux déjà présents sur la commune et plus précisément les riverains directs autour de cet éco-quartier

Je reste convaincu que les petits désagréments entendus de ci- de - là, entendus lors des permanences seront vite estompés et l'entente cordiale s'installera au gré du temps.

## **6 . DECISION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Au terme de cette analyse

**Considérant, que les avantages prédominent, et que le projet d'urbanisation du site du Roure de la commune de Mallemort est un bon projet environnemental et conçu sur une urbanisation mixte et raisonnée**

**j'émet un avis FAVORABLE pour la Modification du PLU n°3 de Mallemort**

**les modifications suivantes doivent être prise en compte à savoir :**

- **Le nouveau règlement écrit**
- **Le nouveau règlement graphique**
- **Les nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation**

**Le Commissaire enquêteur**

**SOMARIA Daniel**



## **7. TABLEAU DES ANNEXES**

- 7.1 Liste nominative des contributions numériques, emails, courrier et registre papier
- 7.2 Désignation du commissaire enquêteur
- 7.3 Les arrêtés de la Métropole
- 7.4 L'avis d'enquête publique
- 7.5 Divers documents des délibérations du conseil de la Métropole – Aix – Marseille - Provence
- 7.6 Publicité – certificats d'affichages
- 7.7 Avis des PPA

## 7.1 Liste nominative des contributions numériques, emails, courrier et registre papier

### **E1 - La Parole aux Citoyens**

**Date de dépôt :** Le 02/06/2025 à 21:21:41

**Lieu de dépôt :** Par email

**Objet :** Proposition réunion publique

#### **Contribution :**

Bonsoir M. Somaria Suite à notre entrevue de ce jour et compte tenu de l'importance du sujet pour le devenir de la commune de Mallemort, je vous confirme le besoin d'une réunion publique sur la modification n°3 du PLU de Mallemort en lien avec les grands enjeux d'urbanisme de la commune. Cette réunion pourrait être organisée avec les acteurs suivants : la commune, le promoteur, la Parole aux Citoyens. Si la commune ne souhaite pas l'organiser elle-même, notre association pourra le faire (comme cela a été le cas pour la modification n°2 du PLU). Comme évoqué ce matin, il nous paraît nécessaire de compléter rapidement le dossier de modification avec les éléments suivants :- Bilan d'artificialisation (article L2231-1 et R2231-1 CGCT)- Bilan des permis accordés depuis l'adoption du PLU (article L153-27 CU) et bilan des capacités résiduelles de la tache urbaine (Article L153-38 CU) Par ailleurs il nous paraît important d'améliorer la communication sur l'enquête en cours. Au-delà de l'affichage à la porte de la mairie, l'avis d'enquête pourrait être facilement diffusé :- Sur le site internet de la commune- Sur la page facebook de la commune- Par la newsletter communale- Sur les panneaux d'affichage communaux Vous remerciant par avance Thierry PLATON association La Parole aux Citoyens

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution

## **2 - La Parole aux Citoyens - Mallemort**

**Date de dépôt :** Le 08/06/2025 à 19:40:46

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** Un projet disproportionné par rapport à la taille de la commune...

### **Contribution :**

Il y a peu de temps encore la commune de Mallemort poursuivait un développement urbain raisonné et progressif au travers de l'aménagement de petits lotissements familiaux de 20 à 40 logements chacun. La cadence s'est fortement accélérée ces dernières années : en ce moment même, 7 lotissements sont en cours d'aménagement ou de construction. A cela, il convient d'ajouter les permis diffus ainsi que les divisions de terrains ou d'appartements, les transformations de garages ou de remises, ainsi que les mutations de résidences secondaires en résidences principales (une évolution spécifique au domaine du Golf de Pont Royal). Ce rythme de construction déjà élevé pourrait être considérablement amplifié par la modification n°3 du PLU et le projet immobilier du Roure porté par la société Bouygues. Ce projet, présenté le 21 mai aux conseillers municipaux (voir la planche en PJ), suppose en effet un minimum de 224 logements supplémentaires (et la DDTM en souhaiterait encore plus), soit 550 habitants et 435 voitures de plus dans la commune !!! L'objectif du promoteur est de réaliser ce projet en 3 phases séparées d'un an chacune à partir de 2028. La question se pose de la capacité de la commune à absorber les conséquences d'un tel programme. Voici quelques éléments chiffrés pour comprendre ce que représente exactement un tel projet.

**Démographie**

- Actuellement le taux de croissance démographique de la Métropole est de 0.37% par an
- Notre commune compte aujourd'hui environ 6200 habitants
- Pour Mallemort une croissance homogène à celle de la métropole correspond donc à 23 habitants supplémentaires chaque année
- Le projet immobilier du Roure prévoit l'accueil de 550 habitants supplémentaires. Il représente donc à lui seul 24 ans de croissance de la population au rythme actuel de la Métropole (= 550/23)
- Par ailleurs, au moins 7 lotissements sont actuellement en cours d'aménagement ou de construction pour un total de 123 logements. En ajoutant les permis de construire diffus, ces constructions représentent à court terme l'arrivée de plus de 300 habitants supplémentaires.

**Conclusion :** en additionnant les 300 nouveaux habitants des programmes actuellement en cours de réalisation aux 550 habitants supplémentaires que propose le projet de modification n°3 du PLU, la commune devrait absorber l'arrivée de plus de 850 nouveaux habitants d'ici 2030. Elle n'en a ni le besoin ni la capacité.

**Construction de logements**

- Entre 2010 et 2021 le nombre de résidences principales (RP) est passé de 2360 à 2608 (INSEE). Soit une production totale de 248 nouvelles RP et une production de 22,5 nouveaux logements par an
- Ce projet immobilier de 224 logements représente donc au minimum 10 ans de production de logements au rythme de la décennie passée (en supposant qu'il n'y ait aucune autre production de logement ailleurs dans la commune...)

Nota : la proposition du promoteur de réaliser son projet en 3 phases séparées seulement un an apparaît clairement comme un artifice : même réalisé en une seule étape, il faut au minimum 3 ans pour construire et commercialiser un ensemble de 224 logements. Cette proposition de phasage ne répond absolument pas aux besoins et aux contraintes de la commune.

Proposition Telle qu'elle est présentée dans le dossier de modification, l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Roure ne prévoit strictement aucun échéancier pour la réalisation du projet immobilier du Roure. Afin que la commune garde la main sur le rythme de son développement futur, il convient de phaser strictement le projet de nouveau quartier du Roure en 4 ou 5 tranches dont la réalisation devra être étalée sur 12 à 15 ans en fonction de la capacité technique et financière de la commune à absorber l'ensemble des conséquences induites par un tel projet. Il convient donc de découper l'OAP du Roure en 4 ou 5 tranches différentes à aménager progressivement selon un calendrier clairement fixé par le PLU en cohérence avec l'aménagement de la zone d'activités du chemin de Salon (nous reviendrons sur ce point dans une prochaine contribution).

### **Pièce(s) jointes(s) :**





## Modification n°3 du PLU de Mallemort

### Contribution n°1 à l'enquête publique

### Un projet disproportionné

Il y a peu de temps encore la commune de Mallemort poursuivait un développement urbain raisonné et progressif au travers de l'aménagement de petits lotissements familiaux de 20 à 40 logements chacun.

La cadence s'est fortement accélérée ces dernières années : en ce moment même, 7 lotissements sont en cours d'aménagement ou de construction. A cela, il convient d'ajouter les permis diffus ainsi que les divisions de terrains ou d'appartements, les transformations de garages ou de remises, ainsi que les mutations de résidences secondaires en résidences principales (une évolution spécifique au domaine du Golf de Pont Royal).

Ce rythme de construction déjà élevé pourrait être considérablement amplifié par la modification n°3 du PLU et le projet immobilier du Roure porté par la société Bouygues. Ce projet, présenté le 21 mai aux conseillers municipaux (voir planche ci-dessous), suppose en effet un minimum de **224 logements supplémentaires** (et la DDTM en souhaiterait encore plus), soit **550 habitants et 435 voitures** de plus dans la commune !!! L'objectif du promoteur est de réaliser ce projet en 3 phases séparées d'un an chacune à partir de 2028.

La question se pose de la capacité de la commune à absorber les conséquences d'un tel programme.



Planche présentée le 21 mai aux conseillers municipaux indiquant nb de logements, places de parking et habitants

Voici quelques éléments chiffrés pour comprendre ce que représente exactement un tel projet.

### Démographie

- Actuellement le taux de croissance démographique de la Métropole est de 0.37% par an
- Notre commune compte aujourd'hui environ 6200 habitants
- Pour Mallemort une croissance homogène à celle de la métropole correspond donc à 23 habitants supplémentaires chaque année
- **Le projet immobilier du Roure prévoit l'accueil de 550 habitants supplémentaires. Il représente donc à lui seul 24 ans de croissance de la population au rythme actuel de la Métropole (= 550/23)**
- Par ailleurs, au moins 7 lotissements sont actuellement en cours d'aménagement ou de construction pour un total de 123 logements. En ajoutant les permis de construire diffus, ces constructions représentent à court terme l'arrivée de plus de 300 habitants supplémentaires.

**Conclusion** : en additionnant les 300 nouveaux habitants des programmes actuellement en cours de réalisation aux 550 habitants supplémentaires que propose le projet de modification n°3 du PLU, la commune devrait absorber l'arrivée de plus de **850 nouveaux habitants d'ici 2030**.

**Elle n'en a ni le besoin ni la capacité.**

### Construction de logements

- Entre 2010 et 2021 le nombre de résidences principales (RP) est passé de 2360 à 2608 (INSEE). Soit une production totale de 248 nouvelles RP et une production de 22,5 nouveaux logements par an
- **Ce projet immobilier de 224 logements représente donc au minimum 10 ans de production de logements au rythme de la décennie passée** (en supposant qu'il n'y ait aucune autre production de logement ailleurs dans la commune...)

**Nota** : la proposition du promoteur de réaliser son projet en 3 phases séparées seulement un an apparaît clairement comme un artifice : même réalisé en une seule étape, il faut au minimum 3 ans pour construire et commercialiser un ensemble de 224 logements. Cette proposition de phasage ne répond absolument pas aux besoins et aux contraintes de la commune.

### Proposition

Telle qu'elle est présentée dans le dossier de modification, l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Roure ne prévoit strictement aucun échéancier pour la réalisation du projet immobilier du Roure.

Afin que la commune garde la main sur le rythme de son développement futur, il convient de phaser strictement le projet de nouveau quartier du Roure en 4 ou 5 tranches dont la réalisation devra être étalée sur 12 à 15 ans en fonction de la capacité technique et financière de la commune à absorber l'ensemble des conséquences induites par un tel projet. Il convient donc de découper l'OAP du Roure en 4 ou 5 tranches différentes à aménager progressivement selon un calendrier clairement fixé par le PLU en cohérence avec l'aménagement de la zone d'activités du chemin de Salon (nous reviendrons sur ce point dans une prochaine contribution).

Mallemort le 7 juin 2025  
Association La Parole aux Citoyens

**@3 - Mickael - Mallemort**

**Date de dépôt :** Le 10/06/2025 à 21:10:50

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** Modification

**Contribution :**

Nous venons de prendre connaissance de cette modification du projet au Roure avec un accroissement du nombre de logements ainsi que de logement sociaux. Nous vous confirmons que nous sommes contre ce nouveau projet pour les raisons suivantes. A ce jour, nous voudrions savoir qu'est ce qui a été prévu pour pouvoir accueillir tous ces nouveaux habitants sur le village qui augmenterait le passage du nombre de voitures, la nuisance sonore, dans une zone déjà hautement fréquenté. De plus aucune mesures n'a été dévoilé pour absorber ces habitants et élèves que ce soit dans les écoles, et collège déjà engorgé. Quelles solutions vont elles être proposées pour également absorber les voitures lors de leur passage dans le centre du village, car le nombre de places est déjà réduit. Quelles solutions vont elles être apportées à ces différents problèmes.

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@4 - Mélanie - Mallemort**

**Date de dépôt :** Le 10/06/2025 à 21:19:55

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** Projet du roure

**Contribution :**

Après consultation du dossier numérique, il semble important de pouvoir avoir une réunion publique.

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**E5 -**

**Date de dépôt :** Le 10/06/2025 à 21:55:15

**Lieu de dépôt :** Par email

**Objet :** Opposition au projet

**Contribution :**

Bonjour Arrêtons de chercher à augmenter la population du village à tous prix. Il y a plus important et urgent à faire dans le village. Je suis contre ce projet Mr Armada Envoyé depuis l'application Mail Orange

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@6 - Didier - Mallemort**

**Organisme :** Administré

**Date de dépôt :** Le 10/06/2025 à 22:18:25

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** retour enquête publique modification du PLU Mallemort en cours

**Contribution :**

la commune depuis une dizaine années répond chaque fois à la demande de nouveaux logements dont chaque fois 50% en logements sociaux pour éviter des pénalités mais le reste ne suit pas, l'abandon des rénovations des locaux actuels et la voirie se font ressentir. Je dis STOP la commune de Mallemort a changé de paysage, tout va trop vite, le service public ne suit pas, pas assez de temps de réflexion. Le vieillissement des infrastructures du village se fait ressentir, la voirie se déforme. Manque d'entretien des écoles, le collège à déjà un effectif au-delà de capacités, plus de nuisances sonores, plus de problèmes de circulation, sans compter que nous allons vers la réduction des dépenses communales alors comment allons-nous faire pour suivre les entretiens, les rénovations les créations qui seront nécessaire. Nous pouvons citer les pbs :-les commerces seront sous dimensionnés-la difficulté de recruter du personnel pour entretenir, pour accueillir des enfants en périscolaire-les évacuations des eaux usées-les évacuations des déchets, la taille de la déchèterie qui va devenir trop petite-le déficit de locaux collectifs communaux pour répondre aux associations qui auront plus d'adhérents si les 200 logements se font-Le chemin de Fontenelle et déjà très surchargé au niveau de la circulation -Le rond-point de Douneau est bien chargé aux heures de pointe qu'en sera-t-il avec 200 logements de plus-La voirie est abimée qu'en sera-t-elle avec la rotation des camions et l'augmentation des véhicules-L'absence de bus via Aix en Provence pour les étudiants et les salariés -l'effectif médical du village sera-t-il à la hauteur, y aura-t-il assez de créneaux de consultation dans un délai raisonnable... et nos médecins accepteront-ils les nouveaux arrivants-les effectifs de sécurité seront-ils augmentés, on voit déjà des problèmes d'insécurité, de trafic de drogue, de délinquance de vol et de problème de voisinage- pour toutes ces raisons, je dis stop, restons le village de 10 à 15 ans en arrière Un

parc arboré aurait fait plus de bien à notre commune que des logementsJe ne dis pas non à la zone artisanale voir commerciale, qui créerait de l'emploi pour les habitants actuels de Mallemort

**Pièce(s) jointes(s)** : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@7 - Corinne - Mallemort**

**Organisme** : Aucun

**Date de dépôt** : Le 10/06/2025 à 22:30:49

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Objet** :Opposition à ce projet

**Contribution** :

Une maison médicale serait beaucoup plus utile ainsi que l'entretien des routes dans le village et du cimetière etc etc...

**Pièce(s) jointes(s)** : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@8 - Yvanoff Isabelle - Mallemort**

**Date de dépôt** : Le 11/06/2025 à 07:57:05

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Objet** : MODIFICATION N°3 DU PLU DE MALLEMORT : OUVERTURE À L'URBANISATION DU SECTEUR DIT DU ROURE

**Contribution** :

Je suis absolument CONTRE ce projet, les infrastructures de la commune de Mallemort ne sont pas adaptées pour accueillir un nombre aussi important de nouveaux habitants, mallemort doit rester un village et non pas devenir une ville dortoir, car aucune création d'emplois et bien trop peu de structures médicalisées et scolaires. Les priorités de la commune de Mallemort doivent se concentrer sur des sujets d'éducation et de santé, d'emploi et de bien-être.

**Pièce(s) jointes(s)** : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@9 - Émilie - Mallemort**

**Date de dépôt** : Le 11/06/2025 à 08:49:37

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Objet** : Avis non favorable

**Contribution** :

Je ne suis pas favorable à la mise en œuvre d'un tel projet. Un tel gain d'habitants mettrait encore plus en difficulté la population faute de structures médicales et scolaires / périscolaires adaptées. De plus, une certaine insécurité régnant déjà sur le village, l'ajout d'une centaine de logements sociaux l'accroîtrait davantage et les moyens de sécurité ne sont pas adaptés actuellement.

**Pièce(s) jointes(s)** : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@10 - Mme - Mallemort**

**Date de dépôt** : Le 11/06/2025 à 13:33:46

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Objet** :Roure

**Contribution** :

Le projet est démesuré par rapport au village. Nous n'avons pas les infrastructures nécessaires pour accueillir dans de bonnes conditions autant de nouvelles personnes. Pas de place en crèche, difficulté d'avoir une place au périscolaire, rdv médicaux saturé Cela va créer plus de problème que ça ne va en résoudre, le projet est trop précipité

**Pièce(s) jointes(s)** : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@11 - Messaline - Mallemort**

**Date de dépôt** : Le 11/06/2025 à 14:03:40

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Objet** :Projet roure

**Contribution** :

Je trouve ce projet positif, les logements sont compliqués à obtenir sur la commune. Nous manquons également de logements sociaux.

**Pièce(s) jointes(s)** : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@12 - Cath - Mallemort**

**Date de dépôt :** Le 11/06/2025 à 15:08:12

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** Modification du PLU numéro 3 Mallemort

**Contribution :**

Je suis contre ce projet qui va faire de Mallemort une ville dortoir. Nous avons la chance d'avoir encore un esprit village malgré de nombreuses constructions déjà réalisées. De plus, il ne s'agit pas juste de constructions, il faut que toutes les infrastructures suivent (écoles, collège, médecins, stations d'épuration...) La bétonisation et le dérèglement climatique n'apportent que des problèmes, nous nous en rendons compte tous les jours dans toutes les régions françaises. Servons nous des bâtis existants et arrêtons de manger les champs.

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@13 - Yvanoff Jean-Pascal - Mallemort**

**Date de dépôt :** Le 11/06/2025 à 15:20:48

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** Modification N3 du PLU de la commune de Mallemort

**Contribution :**

Je suis CONTRE ce projet. Pourquoi autant de logements dans un seul et même secteur avec une circulation déjà très compliquée à ce jour pour sortir de la zone. L'espace réservé pour le projet du ROURE ne serait-il pas mieux adapté pour intégrer la maison de santé prévue au centre de Mallemort avec des accès adaptés, contrairement au projet du moment, ce qui permettra de maintenir un centre beaucoup plus attractif avec des commerces. Autres priorités : réfection des voies de circulation, des trottoirs, réalisation de vraies piste cyclable digne d'une commune reconnue ... pour être sportive.

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@14 - Marc - Mallemort**

**Organisme :** Habitant du village

**Date de dépôt :** Le 11/06/2025 à 15:30:41

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** Projet développement urbain de la Roure

**Contribution :**

Bonjour, comme visiblement 95% des habitants je suis contre ce projet de développement de l'habitat dans le quartier de la Roure sur une période aussi rapide, augmentant potentiellement de 15% le nombre d'habitants sur la commune et ce, sans infrastructures adaptées pour l'accueil, en toute autarcie et sans aucune consultation des riverains. Pourquoi ne pas déjà renforcer les infrastructures existantes pour rendre la ville plus attractive ? Pourquoi vouloir augmenter bien plus que toutes les autres communes des bouches du Rhône le nombre d'habitants en si peu de temps ? J'ai mon avis sur le sujet du fait de l'accord juteux avec Bouygues. Le besoin en HLM pour la commune serait déjà largement dépassé avec ce projet pourquoi vouloir faire quelque chose de pareil ? Retrouvez un peu de bon sens et œuvrez pour votre commune et ses habitants, c'est votre rôle en tant que mairesse, ne l'oubliez pas. Cordialement, M Kent.

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@15 - BOUCHET Magali - Mallemort**

**Date de dépôt :** Le 11/06/2025 à 16:40:58

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** Assez de bétonisation et de constructions partout !

**Contribution :**

Il y a déjà eu beaucoup de constructions, des villas et immeubles partout, gardons un peu de nature ! La prochaine inondation qui se prépare en faisant ça sera assumée par qui ??? Assez de faire plaisir aux copains qui construisent, gardons notre village !

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@16 - RAVIT BRIGITTE - Lyon**

**Date de dépôt :** Le 11/06/2025 à 18:02:43

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** LE ROURE

**Contribution :**

Pour la construction d'un lotissement sur mon terrain

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@17 - RAVIT BRIGITTE - Lyon**

**Date de dépôt :** Le 11/06/2025 à 18:22:52

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** LE ROURE

**Contribution :**

Je confirme être favorable au projet de modification n°3 du PLU de la commune de Mallemort et à ce que mon terrain serve à la construction de 210 logements. Je souhaite participer à l'enquête et je voudrais que vous me communiquiez le processus à faire par voie numérique.

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@18 - Florise - Mallemort**

**Date de dépôt :** Le 11/06/2025 à 20:58:59

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** Modification PLU Mallemort

**Contribution :**

Je suis alarmée par ce projet de construction de 200 habitations avec un ajout de plus ou moins 800 habitants dont je suppose la moitié seront des enfants. Nous avons, sur le village, de gros problèmes de place au périscolaire, à la crèche, au centre aéré. Les classes ont des effectifs conséquents suivant les années. Et rien n'est proposé pour accueillir ces futurs habitants, ni en termes d'infrastructures, ni en termes de personnel. J'avoue être très inquiète. En revanche le projet de Mr Dimitri Farrot me paraît bien plus réaliste et réalisable pour la vie de notre commune.

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@19 - Jean francois - Mallemort**

**Date de dépôt :** Le 11/06/2025 à 21:58:00

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** Projet logement le Roure Mallemort

**Contribution :**

Je souhaite par la présente faire part de mon opposition pour ce projet de plus de 200 logements. Mallemort est un village à taille humaine dont les infrastructures sont limitées. Ces dernières années beaucoup de logement et logements sociaux ont été créés. Il faut maintenant conserver nos zones vertes et préserver la tranquillité qui tend à disparaître de notre village

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@20 - Martinez Frédéric - Mallemort**

**Date de dépôt :** Le 12/06/2025 à 08:52:52

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** Registre numérique

**Contribution :**

Je souhaite m'opposer à ce projet de construction de 200 logements. Les infrastructures de Mallemort ne peuvent pas supporter cette augmentation massive de population. Mallemort a déjà des problèmes pour tous ce qui est garde d'enfants les classes des écoles sont déjà surchargées. Le trafic routier et déjà très compliqué pendant les heures de pointe cela aggraverait la situation déjà compliquée. Une maison de santé à place serait le bienvenu pour les mallemortais

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@21 - Vauthier Sandy - Mallemort**

**Date de dépôt :** Le 12/06/2025 à 13:19:32

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** Refus de la proposition

**Contribution :**

Je m'oppose à la proposition de construction de tous ses logements, les crèches, écoles, collège, centre aéré sont déjà saturé que vont devenir nos enfants ???

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@22 - PATRICIA - Mallemort**

**Date de dépôt :** Le 12/06/2025 à 14:09:28

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** Etalement espace vert au lieu de friches en attente

**Contribution :**

Je suis étonnée de la décision de la commune de favoriser un projet d'étalement urbain sur l'espace cultivable du Roure alors qu'il existe une friche de 1.4 ha à l'intérieur de la tache urbaine dont l'aménagement permettrait de répondre en grande partie aux besoins réels de logements neufs dans la commune et sans artificialisation d'espace.

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@23 - Janssen Constance - Mallemort**

**Date de dépôt :** Le 12/06/2025 à 18:25:05

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** Avis défavorable au projet de construction de 210 logements et à la modification du PLU portant la hauteur à 13 mètres

**Contribution :**

Je formule un avis défavorable concernant le projet de construction d'un ensemble de 210 logements, dont 50 % de logements sociaux, assorti d'une modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour porter la hauteur maximale des constructions à 13 mètres sur le secteur concerné.1. Atteinte à l'identité architecturale et paysagère du quartierLe rehaussement de la hauteur des bâtiments à 13 mètres est en rupture manifeste avec le tissu urbain existant, composé essentiellement de constructions de faible hauteur (généralement en R+1 ou R+2). Une telle modification dénaturerait l'harmonie architecturale du quartier et créerait un effet de masse incompatible avec l'identité locale.2. Densification excessive et déséquilibréeL'implantation de 210 logements sur une même zone constitue une densification importante, sans réelle transition avec les zones pavillonnaires alentour. Un tel niveau de densité, en particulier avec 50 % de logements sociaux, risque de créer une concentration mono-fonctionnelle et sociale, contraire aux principes de mixité et d'équilibre urbain. Ce déséquilibre pourrait aggraver des phénomènes de ghettoïsation si des mesures d'accompagnement ne sont pas prévues.3. Insuffisance des infrastructures existantesLe projet ne semble pas suffisamment anticiper les impacts sur les infrastructures locales, déjà sous tension :•Écoles saturées ou en limite de capacité,•Voirie inadaptée à une hausse significative du trafic,•Transports en commun insuffisamment développés,•Manque d'équipements publics de proximité (espaces verts, services médicaux, équipements sportifs...).4. Risques pour l'environnement et qualité de vieCette densification brutale pourrait entraîner :•Une artificialisation supplémentaire des sols,•Une dégradation de la biodiversité locale,•Une hausse des nuisances (bruit, circulation, pollution),•Une détérioration de la qualité de vie des riverains actuels et futurs.5. Absence de concertation suffisanteIl est regrettable que ce projet ait été engagé sans une concertation réelle et approfondie avec les habitants concernés. Un tel bouleversement urbanistique devrait faire l'objet d'un débat démocratique transparent et d'études d'impact rigoureuses. Conclusion en l'état, ce projet apparaît disproportionné, mal intégré et insuffisamment préparé. Il menace à la fois l'équilibre du quartier, la qualité de vie des habitants et la cohérence urbanistique de la commune. Je demande donc le rejet de la modification du PLU et la révision en profondeur de ce projet, dans une logique plus respectueuse du territoire, de ses habitants et de l'environnement.

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@24 - ORSINI Jean-Christophe - Montbonnot-Saint-Martin**

**Date de dépôt :** Le 12/06/2025 à 18:54:35

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** Exprimer mon avis favorable à cette modification du PLU

**Contribution :**

Permettre la construction de nouveaux logements à la périphérie immédiate des zones actuellement construites permettra de répondre aux forts besoins en logement, encore plus en logement de qualité, en particulier sur le plan énergétique, de la région, en utilisant des terres dont la vocation agricole a depuis longtemps disparu. Les logements qui ont vocation à être construits sur ces zones amèneront certainement plus d'espaces verts grâce aux jardins que les propriétaires ne manqueront pas de planter d'arbres, que les terrains agricoles à l'abandon actuels.

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@25 - ORSINI Anne-Christine - Marseille**

**Date de dépôt :** Le 12/06/2025 à 22:02:45

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** Avis positif sur la modification du PLU à Mallemort

**Contribution :**

Je suis pour la proposition de modification du PLU à Mallemort car je pense qu'il serait profitable pour cette région d'avoir plus de possibilités d'habitation. L'augmentation des possibilités de logements Sociaux permettrait une facilité pour de nombreuses personnes de s'installer dans la région. On peut penser également qu'avec l'augmentation de possibilités de logement, de nombreux services et infrastructures, seront renforcées, ce qui est une bonne chose pour la commune.

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@26 - Julien - Mallemort**

**Date de dépôt :** Le 13/06/2025 à 11:34:33

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** Incompréhension de la gestion

**Contribution :**

Bonjour, Je me permets de donner mon avis sur cette nouvelle création de logements. Aujourd'hui avec la démographie de Mallemort, les écoles primaires sont pleines, il y a des problèmes de périscolaires (voir les articles à ce sujet pour la rentrée septembre 2024). Il y a des gros problèmes de circulation/stationnement aux alentours des écoles aux heures d'ouverture. La crèche municipale n'a pas de place, nombreux parents n'essaient même plus et vont trouver des places dans d'autres villages alentour. Nos docteurs sont déjà surbookés de patients nous avons très peu de places pour les rdv (ou avec des délais énormes). De nombreux problèmes de stationnements sont déjà d'actualité sur la place du village et dans le village. De gros problèmes d'écoulement d'eau de pluie côté chemin de salon sont déjà remontés depuis plusieurs années. Mallemort était un village paisible, là le souhait est d'en faire une ville dortoir sans réelles volontés de faire évoluer le village avec du travail, et une productivité croissante.

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@27 - chantal - Marseille**

**Date de dépôt :** Le 13/06/2025 à 11:47:51

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** PLU le roure

**Contribution :**

les terrains concernés par le P L U semblent à l'abandon, étant donné leur situation géographique ils mériteraient effectivement d'être valorisés; une opération immobilière paraît être une bonne opportunité de valorisation

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@28 - Isabelle - Mallemort**

**Date de dépôt :** Le 13/06/2025 à 21:53:37

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** modification n°3 du PLU de la commune de Mallemort

**Contribution :**

Je suis contre ce projet

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@29 - Jules - Mallemort**

**Date de dépôt :** Le 13/06/2025 à 22:20:49

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** contre ce projet

**Contribution :**

Arrivée sur Mallemort depuis 10 ans, nous sommes venus pour l'âme du village, qui disparaît tellement vite! Gardons cela, gardons l'espace vert, dynamisons notre village, aidons les petits commerçants : c'est ça que nous souhaitons : pas de 200 logements bétonnés sans infrastructure adaptés pour suivre la scolarité, la garde d'enfants etc etc! Il faut une réunion publique d'urgence svp.

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@30 - Amadeo Françoise - Mallemort**

**Date de dépôt :** Le 14/06/2025 à 09:03:38

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** projet du Roure

**Contribution :**

Je suis absolument contre ce projet

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@31 - Fred - Mallemort**

**Date de dépôt :** Le 14/06/2025 à 18:21:43

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** Modification numéro 3 du PLU

**Contribution :**

Bonjour, Nous sommes contre cette modification. Cordialement

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@32 - Christ - Mallemort**

**Date de dépôt :** Le 14/06/2025 à 21:22:23

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** PROJET URBAIN LE ROURE

**Contribution :**

Bonjour, Je suis contre !

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@33 - pascale - Mallemort**

**Date de dépôt :** Le 15/06/2025 à 17:05:42

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** Je suis favorable à ce projet

**Contribution :**

La loi SRU oblige les communes concernées à avoir 25% de logement social au minimum, ou 20% dans les agglomérations moins tendues. Aujourd'hui la commune de Mallemort a moins de 10% de logements sociaux. <https://www.francebleu.fr/infos/societe/logements-sociaux-decouvrez-si-votre-commune-respecte-la-loi-1629885> Ce projet, qui prévoit 50% de logements sociaux, va donc contribuer à apporter du logement dans une zone qui en manque.

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@34 - La Parole aux Citoyens - Mallemort**

**Date de dépôt :** Le 15/06/2025 à 20:52:20

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** Pour un juste équilibre habitat/emploi

**Contribution :**

L'analyse des données INSEE (voir document en annexe) montre que si Mallemort gagne des habitants (+294 habitants entre 2015 et 2021), la commune ne crée quasiment aucun emploi (+34 emplois entre 2015 et 2021), voire même en perd avec le départ de l'entreprise Biscarat en 2022. En conséquence Mallemort est une commune peu attractive pour les jeunes actifs. Entre 2015 et 2021 la tranche d'âge 30-44 ans a perdu 45 habitants alors que la tranche d'âge des plus de 60 ans a gagné 225 habitants. !!! En découplant le projet de zone d'activité et le projet résidentiel du Roure, la modification n°3 du PLU va encore amplifier le déséquilibre habitat /emploi PROPOSITION Compte tenu du nombre élevé de logements déjà autorisés aujourd'hui (au minimum 130 logements), la priorité pour la commune de Mallemort n'est certainement pas de lancer un nouveau projet de 224 logements supplémentaires mais d'aménager la nouvelle Zone d'Activités du Chemin de Salon afin de rééquilibrer les ratios nouveaux logements/nouveaux habitants/nouveaux emplois. Il ne sert à rien de faire venir de nouveaux habitants si notre commune (ou son bassin de vie) n'est pas capable de leur offrir un minimum d'emplois locaux. Il convient donc de repenser totalement le périmètre du projet de modification n°3 du PLU, en y intégrant la Zone d'Activités du chemin de Salon et en conditionnant strictement l'aménagement de tout projet immobilier dans le secteur du Roure à l'aménagement préalable de de cette nouvelle ZA et à la création de nouveaux emplois pérennes dans la commune.

**Pièce(s) jointe(s) :**



**Modification n°3 du PLU de Mallemort**  
**Contribution n°2 à l'enquête publique**  
**Pour un juste équilibre Habitat/Emploi**

Les deux tableaux ci-après sont issus du dossier INSEE de la commune de Mallemort  
Voir [Dossier Complet INSEE Mallemort](#)  
Ils mettent en évidence la forte dégradation de l'équilibre emploi/habitat en cours dans la commune.

### Evolution de l'emploi à Mallemort

#### EMP T5 - Emploi et activité

Indicateur sur l'emploi	2010	2015	2021
Nombre d'emplois dans la zone	1 920	1 903	1 937
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	2 510	2 388	2 612
Indicateur de concentration d'emploi	76,5	79,7	74,2
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	59,3	58,6	57,9

- Entre 2010 et 2021 le nombre d'emplois sur la commune n'a pratiquement pas évolué. *Par ailleurs avec le départ de l'entreprise de transports Biscarat en 2022, ce nombre a probablement diminué d'une quarantaine d'emplois aujourd'hui.*
- Entre 2015 et 2021 le nombre d'actifs ayant un emploi et habitant dans la commune a augmenté de 224 personnes (notamment grâce à la baisse du chômage). Toutefois ces personnes ont dû trouver un emploi ailleurs qu'à Mallemort car dans le même temps seuls 34 emplois supplémentaires ont été créés dans la commune.
- Entre 2015 et 2021 le taux de concentration d'emploi dans la commune a diminué en passant de 79,7% à 74,2%. En 2021, **il manquait 145 emplois** pour maintenir le même taux d'emploi qu'en 2015

#### ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

Zone du lieu de travail	2010	%	2015	%	2021	%
<b>Ensemble</b>	<b>2 509</b>	<b>100</b>	<b>2 387</b>	<b>100</b>	<b>2 612</b>	<b>100</b>
Travaillent :						
dans la commune de résidence	866	34,5	818	34,3	812	31,1
dans une commune autre que la commune de résidence	1 643	65,5	1 569	65,7	1 800	68,9

- Entre 2010 et 2021 le nombre d'habitants de Mallemort qui travaillent dans la commune a diminué de 54 personnes. Ce qui là encore génère des trajets pendulaires domicile-travail supplémentaires
- Entre 2015 et 2021, 6 personnes de moins travaillent à Mallemort tandis que 231 personnes de plus vont travailler dans une autre commune.

Aujourd'hui ce déséquilibre habitat/emploi et le modèle de développement urbain en cours à Mallemort participe fortement à la dynamique de « péri-métropolisation » dont est victime la Métropole AMP. Ce modèle de développement est à l'origine des multiples problèmes de déplacement que connaissent les habitants et de la dégradation de leurs conditions de vie sur le territoire.

#### Conséquence pour l'attractivité de la commune

L'absence de création d'emploi (et de transports en commun adaptés) rend la commune de Mallemort peu attractive pour les jeunes ménages. Voir le tableau ci-dessous

#### POP T0 - Population par grandes tranches d'âges

Âge	2015	%	2021	%
<b>Ensemble</b>	<b>5 880</b>	<b>100,0</b>	<b>6 172</b>	<b>100,0</b>
0 à 14 ans	1 093	18,6	1 076	17,4
15 à 29 ans	901	15,3	904	14,7
30 à 44 ans	1 115	19,0	1 070	17,3
45 à 59 ans	1 267	21,5	1 393	22,6
60 à 74 ans	956	16,3	1 105	17,9
75 ans ou plus	548	9,3	624	10,1

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

- Entre 2015 et 2021 la population de Mallemort a augmenté de 292 personnes.
- Pour 77 % cette augmentation est due à l'augmentation de la tranche d'âge des plus de 60 ans (+ 225 habitants)
- Dans le même temps, la tranche d'âge 0-14 ans a perdu 17 habitants, et plus grave encore, **la tranche d'âge 30-44 ans a perdu 45 habitants.**

### **Proposition**

Compte tenu du nombre élevé de logements déjà autorisés aujourd'hui (au minimum 130 logements), la priorité pour la commune de Mallemort n'est certainement pas de lancer un nouveau projet de 224 logements supplémentaires mais d'aménager la nouvelle Zone d'Activité du Chemin de Salon afin de rééquilibrer les ratios nouveaux logements/nouveaux habitants/nouveaux emplois. **Il ne sert à rien de faire venir de nouveaux habitants si notre commune (ou son bassin de vie) n'est pas capable de leur offrir un minimum d'emplois locaux.**

**Il convient donc de repenser totalement le périmètre du projet de modification n°3 du PLU, en y intégrant la Zone d'Activité du chemin de Salon et en conditionnant strictement l'aménagement de tout projet immobilier dans le secteur du Roure à l'aménagement préalable de de cette nouvelle Zone d'Activités et à la création de nouveaux emplois pérennes dans la commune.**

Mallemort le 15 juin 2025

Association La Parole aux Citoyens

**@35 - Vincent - Aix-en-Provence**

**Organisme** : DDTM13

**Date de dépôt** : Le 16/06/2025 à 14:37:01

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Objet** : Avis de l'État sur le projet de modification n°3 du PLU de Mallemort

**Contribution** :

Bonjour, Vous trouverez en pièce jointe l'avis de l'État sur le projet de modification n°3 du PLU de Mallemort. Cordialement,

**Pièce(s) jointes(s)** :



Direction départementale  
des territoires et de la mer  
des Bouches-du-Rhône

**Service urbanisme et risques/Pôle aménagement**  
Affaire suivie par : Christophe COLOMBIER  
Tél : 04 65 38 63 62  
christophe.colombier@bouches-du-rhone.gouv.fr

Marseille, le 04 JUIN 2025

**Le préfet des Bouches-du-Rhône**

à  
Madame la présidente de la métropole  
Aix-Marseille-Provence

**Objet :** Avis sur la modification N°3 du plan local d'urbanisme de Mallemort engagée par arrêté de madame la présidente de la métropole Aix-Marseille-Provence du 18 juin 2024

**Réf :** Courrier de notification du 4 mars 2025

**Annexe :** Avis de l'architecte conseil et de la paysagiste conseil (ACPC) de l'État sur le projet de modification n°3 du PLU de Mallemort

La modification N°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de Mallemort a été prescrite par délibération du conseil de la métropole Aix-Marseille-Provence du 7 décembre 2023 et engagée par arrêté de madame la présidente de la métropole du 18 juin 2024. Le dossier de cette modification a été notifié à mes services par courrier en date du 4 mars 2025.

L'objet de cette modification est l'ouverture à l'urbanisation du secteur dit du Roure en vue de la création de nouveaux logements, dont une large partie sera dédiée à du logement locatif social.

Le PLUi du Pays salonais dont Mallemort fait partie est en cours d'élaboration. Dans ce cadre, l'État vous a adressé un Porter-à-connaissance et une note d'enjeux mettant en avant pour le territoire du Pays salonais la nécessité de concilier la production de logements avec la nécessaire sobriété foncière et la préservation des terres agricoles. Il s'agit donc d'optimiser le foncier dans le cadre des ouvertures à l'urbanisation de nouvelles zones.

Aussi, l'analyse de la modification N°3 du PLU conduit à un certain nombre de réserves, demandes de compléments et de remarques.

16, rue Antoine Zattara – 13332 Marseille Cedex 3  
Téléphone : 04 91 28 40 40  
[www.bouches-du-rhone.gouv.fr](http://www.bouches-du-rhone.gouv.fr)

**Une nécessaire optimisation du foncier conciliant production de logements, sobriété foncière et préservation des terres agricoles**

Le foncier dans le secteur du Roure d'une superficie de 8,1 ha est un des derniers de cette taille classé en urbanisation future (2 AU) pour du logement. En l'état, l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du Roure prévoit la création de 210 logements pour une densité nette de 30 logements/ha.

Rappelons que le projet de SCoT métropolitain arrêté le 27 juin 2024 prévoit une trajectoire de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) pour le territoire du Pays salonais de 260 ha pour la période 2021-2050. En outre, il prévoit la production de 14 200 à 19 200 logements sur le territoire du Pays salonais pour la période 2020-2040.

À partir de ces prévisions du SCoT, la note d'enjeux de l'État dans le cadre du PLUi du Pays salonais estime que la densité moyenne dans les secteurs à urbaniser devra se situer entre 43 et 59 logements à l'hectare.

Aussi, il apparaît que le projet porté par la modification n°3 de Mallemort prévoit un niveau de densité sensiblement plus faible que les niveaux de densité moyens attendus dans la note d'enjeux pour les secteurs à urbaniser sur le Pays salonais d'ici à 2040.

En outre, le projet de SCoT métropolitain arrêté prévoit au sein des OAP de tendre vers des densités de l'ordre de 30 logements à l'hectare pour les espaces urbains de forme péri-urbaine.

Aussi, au vu des éléments susmentionnés, la production de logements sur le secteur de projet mériterait d'être revu à la hausse de manière à atteindre les niveaux de densité précisés dans la note d'enjeux de l'État relative au PLUi du Pays salonais, et ainsi de contribuer à l'atteinte des objectifs du projet de SCoT métropolitain.

Vous trouverez ainsi, à titre indicatif, en annexe l'avis de l'architecte conseil et de la paysagiste conseil de l'État sur le projet de modification n°3 du PLU. Suivre leurs propositions permettraient d'atteindre une production d'environ 265 logements soit une densité nette de 40 logements à l'hectare proche de l'attente basse de la note d'enjeux du Pays salonais rappelée ci-dessus, tout en conservant la qualité du projet, et notamment en maintenant des espaces paysagers au sein du projet. Mes services ont bien noté que certaines propositions figurant dans cet avis sont à l'étude par la métropole et la commune, notamment pour travailler davantage la densification et la végétalisation du projet pour une potentielle intégration dans le dossier après l'enquête publique.

**L'ouverture à l'urbanisation d'un secteur étendu nécessitant un phasage**

S'agissant d'un secteur d'une superficie importante (8,1 ha), l'OAP mériterait d'être complétée en précisant que les différentes phases de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 1AUa doit se faire d'est en ouest en continuité de l'existant comme le prévoit l'action « réaliser un véritable travail de greffe urbaine au sud du bourg » de la deuxième orientation-cadre « une typologie de bourg à conforter et structurer » au PADD.

Afin d'assurer la production de LLS sur la période 2023-2025, voire sur la période 2026-2028, l'obligation de réalisation de 50 % de logements locatifs sociaux mentionné dans l'OAP devra s'appliquer à chaque phase du projet.

**Une opération qui contribue au rattrapage en logements sociaux, avec une typologie de logements à affiner pour répondre aux besoins du territoire**

La commune de Mallemort est déficitaire au 1er janvier 2022 de 472 logements locatifs sociaux (LLS). Le contrat de mixité social (CMS) pour la période 2023-2025 prévoit un objectif de rattrapage de 118 LLS (objectif de 25%). Le CMS précise que l'opération du Roure contribue pour 45 LLS (ce qui correspond à la 1<sup>re</sup> phase de l'opération du Roure).

D'après les données actualisées de l'INSEE entre 2010 et 2021, sur la commune de Mallemort, le nombre de personnes vivants seules de 25 ans et plus a augmenté de 1,0 % à 4,4 % selon les tranches d'âge (en 2021, 10,6 % pour les 25-39 ans, 10,6 % pour les 40-54 ans, 17,9 % pour les 55-64 ans, 24,1 % pour les 65-79 ans, 46,1 % pour les 80 ans ou plus).

Sur la même période, la répartition des typologies de logements n'a que peu variée, les logements de 4 pièces et plus représentent 71,3 % des résidences principales face aux logements de 1 pièce et 2 pièces n'en représentant que 11,7 % en 2021.

En phase avec ces données, le SCoT métropolitain projette de passer de 2,4 personnes par ménage en 2020 à 2,09 en 2040 à l'échelle métropolitaine.

Le PLH de la métropole fournit les éléments chiffrés propres au logement locatif social : les logements de 4 pièces et plus représentent 28,7 % du parc mais seulement 17,6 % des demandes alors qu'à l'opposé les logements de 1 pièce et 2 pièces constituent 30,7 % du parc mais 47,3% des demandes. Pour illustrer ce déséquilibre du parc de logements locatifs sociaux : en 2019, un T2 était attribué pour 11,2 demandes alors que pour un T3 attribué, le nombre de demandes actives était de 2,9. Pour un T4 attribué le nombre de demandes actives était de 5,2.

Aussi, il apparaît qu'il existe un réel besoin en petits logements (notamment sociaux) sur la commune de Mallemort pour répondre au phénomène de desserrement des ménages.

Par conséquent, afin de mieux répondre aux besoins du territoire, il serait judicieux d'affiner dans l'OAP les typologies de logements à produire pour ré-équilibrer le parc en prévoyant une part significative en petits logements.

De plus, une part plus élevée de petits logements permettrait également d'optimiser le nombre de logements et la densité bâtie.

**Une insertion de l'extension urbaine dans le tissu existant à conforter**

Le maillage viaire permet une desserte en connexion ou en prolongement des rues attenantes. Cependant, il paraîtrait plus judicieux de réaliser la jonction nord sur le chemin de Salon au centre du projet et non en limite ouest. Ceci serait plus cohérent avec la position centrale des commerces et services en pied des constructions en U s'organisant autour de la place publique.

De plus, l'importance de l'articulation avec le maillage viaire existant mériterait d'être signalée dans l'OAP.

Dans ce cadre, à titre indicatif, un schéma de principe des propositions de maillage viaire est intégré à l'avis de l'architecte conseil et de la paysagiste conseil de l'État jointe en annexe.

La présence d'une surface commerciale à proximité au nord de l'OAP pourrait conduire à intégrer les cheminements piétonniers vers ce pôle commercial et les commerces de proximité.

#### **Enjeux environnementaux**

Le principal impact de la modification n°3 du PLU de Mallemort réside dans l'urbanisation d'espaces agricoles favorables à la nidification de nombreuses espèces d'oiseaux.

L'absence d'un volet naturel de l'étude d'impact, d'inventaires précis et complets, et d'analyse des impacts résiduels ne permet pas de conclure en l'absence d'impacts significatifs du document d'urbanisme sur la biodiversité et en particulier sur les espèces ayant justifié la désignation de la zone de protection spéciale (ZPS) « Garrigues de Lançon et chaînes alentour » et de la ZPS « Alpilles » en connexion avec le terrain d'assiette du projet.

L'évaluation des incidences Natura 2000 est insuffisante. Le dossier doit être complété par une évaluation des incidences Natura 2000 exhaustive et détaillée.

En conclusion, l'analyse de cette modification N°3 du PLU m'amène à émettre un avis favorable, assortis des réserves suivantes :

- Proposer une production de logement plus importante, en atteignant en densité d'environ 40 logements par hectare ;
- Proposer une déclinaison des typologies de logement dans l'OAP, permettant de répondre aux enjeux de décohabitation et le vieillissement de la population.

Des compléments en réponses aux observations relatives au maillage viaire et aux incidences sur les sites Natura 2000 sont également attendus.

Mes services restent à votre disposition pour apporter les précisions nécessaires.

Monsieur Georges-François LECLERC  
  
Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur  
Préfet de la Zone de défense et de sécurité sud  
Préfet des Bouches-du-Rhône

**@36 - Bouchet Michele - Mallemort**

**Date de dépôt :** Le 16/06/2025 à 18:16:37

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** Modification no3 du plu

**Contribution :**

Contre LEPROJET.MALLEMORT doit rester un village. Stop aux constructions de logements

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@37 - GAILLARD Daniel - Mallemort**

**Date de dépôt :** Le 17/06/2025 à 10:29:23

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** Modification n°3 du PLU de la commune de Mallemort

**Contribution :**

Après la présentation du projet "idyllique" d'un nouvel aménagement d'urbanisme et de vivre ensemble sur la commune d'environ 220 logements ayant intégré toute les problématiques de voirie, d'imperméabilité des sols, nuisances visuelles (bâtiments en R3) et sonores etc... Mes doutes et interrogations :- Construire ce type de bâtiments (R2 et R3) en zone pavillonnaire ? Pourquoi ne pas réaliser plus de logements R1?- Vision voisinage, vis à vis important altitude 114m du terrain + R3 des bâtiments et en contre-bas des villas à 112m d'altitude!!- Evacuation et traitement des eaux "noires", la commune a-t-elle les structures pour traiter et gérer cette augmentation de population?- Augmentation du nombre de voitures sur la voirie et structure de Mallemort (220 logements implique 300 à 400 véhicules à minima!!)- Perte de valeur immobilière des villas attenantes!! Un village à taille humaine qui peut à peut glisse en cité dortoir. Bravo le politique!!

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@38 - Galliano Régine - Mallemort**

**Date de dépôt :** Le 18/06/2025 à 17:07:06

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** ENQUETE PUBLIQUE (MODIFICATIF PLU DE LA COMMUNE DE MALLEMORT)

**Contribution :**

- Au niveau environnemental, livrer cette zone à une urbanisation très dense n'apparait pas très judicieux, ni compatible avec notre commune qui devrait conserver son caractère "village".- la parcelle située au sud pourrait être conservée en espace vert ou de loisir (exemple place comme dans le village), ce qui "aèrerait" un peu ce quartier résidentiel et serait agréable pour les nouveaux et les anciens habitants.CHEMIN DE FONTENELLE : son aménagement n'est pas précisé dans ce projet...celui-ci absorbe déjà les accès de trois lotissements existants et des riverains. Il est très pratiqué (accès vers les écoles, établissements sportifs, ancien village). Son débouché sur le rond-point (qui n'en est pas un) n'assurerait pas la sécurité nécessaire engendrée par l'augmentation du trafic voitures et piétons (sous estimée dans le dossier à cinq pour cent environ).Concernant ce chemin, il existe un problème d'écoulement les eaux pluviales (au sud, face à la partie projet), préjudiciable aux propriétés riveraines. L'inexistence de réseaux ou fossé et la différence de niveau (terrain-voie) amènent les eaux de pluies à déborder sur ces propriétés (problème déjà signalé par mes soins à deux reprises aux services techniques et non réglé) Le déroulement des travaux sur trois ans est-il réaliste ?Si ce projet devait se concrétiser "EN L'ETAT", tel que présenté, je formule un avis défavorable,

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@39 - La Parole aux Citoyens - Mallemort**

**Date de dépôt :** Le 18/06/2025 à 21:21:08

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** Organisation d'une réunion ouverte au public

**Contribution :**

Afin de présenter le projet immobilier du Roure aux habitants de Mallemort qui le souhaitent, l'association LA PAROLE AUX CITOYENS organise un atelier d'urbanisme le mardi 24 juin à 19h en Salle Dany.- Point sur les chantiers immobiliers en cours à Mallemort (300 nouveaux habitants)- Présentation du Projet du Roure (550 nouveaux habitants)- Atelier participatif sur les enjeux d'urbanisme à Mallemort et sur l'intégration d'un nouveau quartier dans la commune voir affiche jointe

**Pièce(s) jointes(s) :**



## Atelier d'urbanisme

le 24 juin 2025 à 19h en salle Dany

### Nouveau quartier du Roure Quels enjeux pour la commune ?

Alors que l'enquête publique sur la modification n°3 du PLU est en cours  
La Parole aux Citoyens vous invite à réfléchir ensemble au devenir du village

- **Point sur les programmes immobiliers en cours**
- **Projet de nouveau quartier au Roure**
- **Atelier participatif :**
  - L'urbanisme à Mallemort : quels enjeux pour demain ?
  - Penser ensemble l'intégration d'un nouveau quartier à Mallemort

**@40 - Vincent - Aix-en-Provence**

**Date de dépôt** : Le 19/06/2025 à 10:08:47

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Objet** : Avis de l'État sur le projet de modification n°3 du PLU de Mallemort

**Contribution** :

Bonjour, Vous trouverez en pièce jointe l'avis de l'État sur le projet de modification n°3 du PLU de Mallemort et son annexe. Cordialement,

**Pièce(s) jointes(s)** :



Direction départementale  
des territoires et de la mer  
des Bouches-du-Rhône

**Service urbanisme et risques/Pôle aménagement**  
Affaire suivie par : Christophe COLOMBIER  
Tél : 04 65 38 63 62  
christophe.colombier@bouches-du-rhone.gouv.fr

Marseille, le 04 JUIN 2025

**Le préfet des Bouches-du-Rhône**

à  
Madame la présidente de la métropole  
Aix-Marseille-Provence

**Objet :** Avis sur la modification N°3 du plan local d'urbanisme de Mallemort engagée par arrêté de madame la présidente de la métropole Aix-Marseille-Provence du 18 juin 2024  
**Réf :** Courrier de notification du 4 mars 2025  
**Annexe :** Avis de l'architecte conseil et de la paysagiste conseil (ACPC) de l'État sur le projet de modification n°3 du PLU de Mallemort

La modification N°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de Mallemort a été prescrite par délibération du conseil de la métropole Aix-Marseille-Provence du 7 décembre 2023 et engagée par arrêté de madame la présidente de la métropole du 18 juin 2024. Le dossier de cette modification a été notifié à mes services par courrier en date du 4 mars 2025.

L'objet de cette modification est l'ouverture à l'urbanisation du secteur dit du Roure en vue de la création de nouveaux logements, dont une large partie sera dédiée à du logement locatif social.

Le PLUi du Pays salonais dont Mallemort fait partie est en cours d'élaboration. Dans ce cadre, l'État vous a adressé un Porter-à-connaissance et une note d'enjeux mettant en avant pour le territoire du Pays salonais la nécessité de concilier la production de logements avec la nécessaire sobriété foncière et la préservation des terres agricoles. Il s'agit donc d'optimiser le foncier dans le cadre des ouvertures à l'urbanisation de nouvelles zones.

Aussi, l'analyse de la modification N°3 du PLU conduit à un certain nombre de réserves, demandes de compléments et de remarques.

16, rue Antoine Zattara – 13332 Marseille Cedex 3  
Téléphone : 04 91 28 40 40  
[www.bouches-du-rhone.gouv.fr](http://www.bouches-du-rhone.gouv.fr)

**Une nécessaire optimisation du foncier conciliant production de logements, sobriété foncière et préservation des terres agricoles**

Le foncier dans le secteur du Roure d'une superficie de 8,1 ha est un des derniers de cette taille classé en urbanisation future (2 AU) pour du logement. En l'état, l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du Roure prévoit la création de 210 logements pour une densité nette de 30 logements/ha.

Rappelons que le projet de SCoT métropolitain arrêté le 27 juin 2024 prévoit une trajectoire de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) pour le territoire du Pays salonais de 260 ha pour la période 2021-2050. En outre, il prévoit la production de 14 200 à 19 200 logements sur le territoire du Pays salonais pour la période 2020-2040.

À partir de ces prévisions du SCoT, la note d'enjeux de l'État dans le cadre du PLUi du Pays salonais estime que la densité moyenne dans les secteurs à urbaniser devra se situer entre 43 et 59 logements à l'hectare.

Aussi, il apparaît que le projet porté par la modification n°3 de Mallemort prévoit un niveau de densité sensiblement plus faible que les niveaux de densité moyens attendus dans la note d'enjeux pour les secteurs à urbaniser sur le Pays salonais d'ici à 2040.

En outre, le projet de SCoT métropolitain arrêté prévoit au sein des OAP de tendre vers des densités de l'ordre de 30 logements à l'hectare pour les espaces urbains de forme péri-urbaine.

Aussi, au vu des éléments susmentionnés, la production de logements sur le secteur de projet mériterait d'être revu à la hausse de manière à atteindre les niveaux de densité précisés dans la note d'enjeux de l'État relative au PLUi du Pays salonais, et ainsi de contribuer à l'atteinte des objectifs du projet de SCoT métropolitain.

Vous trouverez ainsi, à titre indicatif, en annexe l'avis de l'architecte conseil et de la paysagiste conseil de l'État sur le projet de modification n°3 du PLU. Suivre leurs propositions permettraient d'atteindre une production d'environ 265 logements soit une densité nette de 40 logements à l'hectare proche de l'attente basse de la note d'enjeux du Pays salonais rappelée ci-dessus, tout en conservant la qualité du projet, et notamment en maintenant des espaces paysagers au sein du projet. Mes services ont bien noté que certaines propositions figurant dans cet avis sont à l'étude par la métropole et la commune, notamment pour travailler davantage la densification et la végétalisation du projet pour une potentielle intégration dans le dossier après l'enquête publique.

**L'ouverture à l'urbanisation d'un secteur étendu nécessitant un phasage**

S'agissant d'un secteur d'une superficie importante (8,1 ha), l'OAP mériterait d'être complétée en précisant que les différentes phases de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 1AUa doit se faire d'est en ouest en continuité de l'existant comme le prévoit l'action « réaliser un véritable travail de greffe urbaine au sud du bourg » de la deuxième orientation-cadre « une typologie de bourg à conforter et structurer » au PADD.

Afin d'assurer la production de LLS sur la période 2023-2025, voire sur la période 2026-2028, l'obligation de réalisation de 50 % de logements locatifs sociaux mentionné dans l'OAP devra s'appliquer à chaque phase du projet.

**Une opération qui contribue au rattrapage en logements sociaux, avec une typologie de logements à affiner pour répondre aux besoins du territoire**

La commune de Mallemort est déficitaire au 1er janvier 2022 de 472 logements locatifs sociaux (LLS). Le contrat de mixité social (CMS) pour la période 2023-2025 prévoit un objectif de rattrapage de 118 LLS (objectif de 25%). Le CMS précise que l'opération du Roure contribue pour 45 LLS (ce qui correspond à la 1<sup>re</sup> phase de l'opération du Roure).

D'après les données actualisées de l'INSEE entre 2010 et 2021, sur la commune de Mallemort, le nombre de personnes vivants seules de 25 ans et plus a augmenté de 1,0 % à 4,4 % selon les tranches d'âge (en 2021, 10,6 % pour les 25-39 ans, 10,6 % pour les 40-54 ans, 17,9 % pour les 55-64 ans, 24,1 % pour les 65-79 ans, 46,1 % pour les 80 ans ou plus).

Sur la même période, la répartition des typologies de logements n'a que peu variée, les logements de 4 pièces et plus représentent 71,3 % des résidences principales face aux logements de 1 pièce et 2 pièces n'en représentant que 11,7 % en 2021.

En phase avec ces données, le SCoT métropolitain projette de passer de 2,4 personnes par ménage en 2020 à 2,09 en 2040 à l'échelle métropolitaine.

Le PLH de la métropole fournit les éléments chiffrés propres au logement locatif social : les logements de 4 pièces et plus représentent 28,7 % du parc mais seulement 17,6 % des demandes alors qu'à l'opposé les logements de 1 pièce et 2 pièces constituent 30,7 % du parc mais 47,3% des demandes. Pour illustrer ce déséquilibre du parc de logements locatifs sociaux : en 2019, un T2 était attribué pour 11,2 demandes alors que pour un T3 attribué, le nombre de demandes actives était de 2,9. Pour un T4 attribué le nombre de demandes actives était de 5,2.

Aussi, il apparaît qu'il existe un réel besoin en petits logements (notamment sociaux) sur la commune de Mallemort pour répondre au phénomène de desserrement des ménages.

Par conséquent, afin de mieux répondre aux besoins du territoire, il serait judicieux d'affiner dans l'OAP les typologies de logements à produire pour ré-équilibrer le parc en prévoyant une part significative en petits logements.

De plus, une part plus élevée de petits logements permettrait également d'optimiser le nombre de logements et la densité bâtie.

**Une insertion de l'extension urbaine dans le tissu existant à conforter**

Le maillage viaire permet une desserte en connexion ou en prolongement des rues attenantes. Cependant, il paraîtrait plus judicieux de réaliser la jonction nord sur le chemin de Salon au centre du projet et non en limite ouest. Ceci serait plus cohérent avec la position centrale des commerces et services en pied des constructions en U s'organisant autour de la place publique.

De plus, l'importance de l'articulation avec le maillage viaire existant mériterait d'être signalée dans l'OAP.

Dans ce cadre, à titre indicatif, un schéma de principe des propositions de maillage viaire est intégré à l'avis de l'architecte conseil et de la paysagiste conseil de l'État jointe en annexe.

La présence d'une surface commerciale à proximité au nord de l'OAP pourrait conduire à intégrer les cheminements piétonniers vers ce pôle commercial et les commerces de proximité.

#### **Enjeux environnementaux**

Le principal impact de la modification n°3 du PLU de Mallemort réside dans l'urbanisation d'espaces agricoles favorables à la nidification de nombreuses espèces d'oiseaux.

L'absence d'un volet naturel de l'étude d'impact, d'inventaires précis et complets, et d'analyse des impacts résiduels ne permet pas de conclure en l'absence d'impacts significatifs du document d'urbanisme sur la biodiversité et en particulier sur les espèces ayant justifié la désignation de la zone de protection spéciale (ZPS) « Garrigues de Lançon et chaînes alentour » et de la ZPS « Alpilles » en connexion avec le terrain d'assiette du projet.

L'évaluation des incidences Natura 2000 est insuffisante. Le dossier doit être complété par une évaluation des incidences Natura 2000 exhaustive et détaillée.

En conclusion, l'analyse de cette modification N°3 du PLU m'amène à émettre un avis favorable, assortis des réserves suivantes :

- Proposer une production de logement plus importante, en atteignant en densité d'environ 40 logements par hectare ;
- Proposer une déclinaison des typologies de logement dans l'OAP, permettant de répondre aux enjeux de décohabitation et le vieillissement de la population.

Des compléments en réponses aux observations relatives au maillage viaire et aux incidences sur les sites Natura 2000 sont également attendus.

Mes services restent à votre disposition pour apporter les précisions nécessaires.

Monsieur Georges-François LECLERC  
Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur  
Préfet de la Zone de défense et de sécurité sud  
Préfet des Bouches-du-Rhône

**E41 - La Parole aux Citoyens**

**Date de dépôt :** Le 19/06/2025 à 22:23:36

**Lieu de dépôt :** Par email

**Objet :** Proposition réunion publique

**Contribution :**

Bonsoir M. Somaria Suite à nos échanges. Je vous confirme la réunion de présentation de la modification N°3 du PLU à Mallemort (projet immobilier du Roure) Mardi 24 juin à 19h en Salle Dany à Mallemort Vous remerciant par avance pour votre présence Thierry PLATON Association La Parole aux Citoyens

**Pièce(s) jointes(s) :**



## **Atelier d'urbanisme**

le 24 juin 2025 à 19h en salle Dany

### **Nouveau quartier du Roure Quels enjeux pour la commune ?**

**Alors que l'enquête publique sur la modification n°3 du PLU est en cours  
La Parole aux Citoyens vous invite à réfléchir ensemble au devenir du village**

- **Point sur les programmes immobiliers en cours**
- **Projet de nouveau quartier au Roure**
- **Atelier participatif :**
  - L'urbanisme à Mallemort : quels enjeux pour demain ?
  - Penser ensemble l'intégration d'un nouveau quartier à Mallemort

**@42 - Stephanie - Mallemort**

**Date de dépôt :** Le 20/06/2025 à 20:09:26

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** Opposition

**Contribution :**

Conserver l'âme du village et non pas l'agrandir. Nous n'avons pas les infrastructures. Essayons de l'améliorer et ne pas le détériorer. Des commerces dans le village, un dynamique, de la sécurité. Des services pour les personnes âgées et pour les enfants.

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@43 - Nathalie - Mallemort**

**Date de dépôt :** Le 20/06/2025 à 22:43:07

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** Opposée à la modification du PLU de Mallemort

**Contribution :**

Le village ne bénéficie pas d'infrastructures suffisantes pour accueillir une telle augmentation de population. Les écoles sont déjà surchargées, les places en périscolaire, crèche etc manquent déjà ... c'est totalement démesuré et irresponsable. De quoi rendre les mallemortais encore un peu plus démunis...

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@44 - Philippe - Saint-Laurent**

**Date de dépôt :** Le 21/06/2025 à 19:27:58

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** Avis favorable

**Contribution :**

Originaire d'Aix-en-Provence et connaissance ce secteur depuis longtemps, je reste très attaché à ma Provence ou réside encore ma famille avec, ses paysages et son cadre de vie et ses traditions. J'habite désormais la Haute-Savoie dans un village de 850 habitants qui lutte à chaque instant contre une urbanisation à outrance synonyme d'aberration économique et écologique. En totale conformité avec mes convictions d'écolo-responsable En effet, permettre à des habitants du village ou de nouveaux arrivants de se loger dignement dans des logements de qualités et préservant l'environnement d'un village authentique me semble encore plus important. Ce projet qui verra des constructions en périphérie n'impactera en rien le coeur du bourg. Ces logements aux dernières normes d'isolation et d'aménagements permettront aussi à leurs habitant de supporter au mieux les conséquences du réchauffement climatique dont les effets se font de plus en plus sentir. C'est donc pour toutes ces raisons que je soutiens ce projet.

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@45 - NATHALIE - Mallemort**

**Date de dépôt :** Le 23/06/2025 à 09:22:11

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** Consultation Enquête publique / Projet du Roure

**Contribution :**

Bonjour, J'ai pris connaissance du projet de construction de 210 logements sur la commune de Mallemort. J'habite ce village depuis plus d'une dizaine d'année et malheureusement je constate un agrandissement et une urbanisation non maîtrisés de notre village. En effet, j'ai choisi d'habiter ce village pour ses qualités de commune rurale et paisible. Je reste convaincue que ce projet qui prévoit une construction de 210 logements va dénaturer le caractère calme du village. De surcroit, les infrastructures de la commune ne sont pas adaptées à recevoir plus d'habitants. En effet, nous constatons déjà depuis plusieurs années des problèmes d'accueil notamment en crèche, et au périscolaire qui ces dernières années a dû refuser des places de garde pour les enfants du village. Les écoles également ne sont pas adaptées à garantir des conditions de sécurité et d'accueil correctes pour les nouveaux arrivants. Aujourd'hui il faut également préserver des zones sans construction afin de maintenir un bon écosystème et préserver les espaces, les espèces et la qualité des sols. On constate des désastres écologiques et économiques lors de phénomènes climatiques de plus en plus réguliers depuis quelques années. On constate également que certains projets en cours depuis 2 ans ne sont toujours pas vendus en intégralité, pourquoi est-il donc nécessaire d'en faire de nouveaux ? Je suis donc défavorable à ce projet en l'état.

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**E46 - Nathalie PIA****Date de dépôt** : Le 23/06/2025 à 09:25:04**Lieu de dépôt** : Par email**Objet** : ENQUETE PUBLIQUE / PROJET DU ROURE**Contribution** :

Bonjour, J'ai pris connaissance du projet de construction de 210 logements sur la commune de Mallemort. J'habite ce village depuis plus d'une dizaine d'année et malheureusement je constate un agrandissement et une urbanisation non maîtrisés de notre village. En effet, j'ai choisi d'habiter ce village pour ses qualités de commune rurale et paisible. Je reste convaincue que ce projet qui prévoit une construction de 210 logements va dénaturer le caractère calme du village. De surcroit, les infrastructures de la commune ne sont pas adaptées à recevoir plus d'habitants. En effet, nous constatons déjà depuis plusieurs années des problèmes d'accueil notamment en crèche, et au périscolaire qui ces dernières années a du refuser des places de garde pour les enfants du village. Les écoles également ne sont pas adaptées à garantir des conditions de sécurité et d'accueil correctes pour les nouveaux arrivants. Aujourd'hui il faut également préserver des zones sans construction afin de maintenir un bon écosystème et préserver les espaces, les espèces et la qualité des sols. On constate des désastres écologiques et économiques lors de phénomènes climatiques de plus en plus réguliers depuis quelques années. On constate également que certains projets en cours depuis 2 ans ne sont toujours pas vendus en intégralité, pourquoi est-il donc nécessaire d'en faire de nouveaux ? Je suis donc défavorable à ce projet en l'état. CARANTA Nathalie MALLEMORT

**Pièce(s) jointes(s)** : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.**E47 -****Date de dépôt** : Le 23/06/2025 à 21:36:13**Lieu de dépôt** : Par email**Objet** : Projet du Roure ? PLU Mallemort**Contribution** :

Monsieur, En tant qu'habitante de Mallemort, je souhaite faire part de mes réserves concernant le projet d'aménagement du secteur du Roure, dans le cadre de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme. Ce projet prévoit une urbanisation dense dans un quartier pavillonnaire, ce qui risque de nuire au cadre de vie, de saturer les infrastructures locales (voirie, stationnement, nuisances sonores), d'avoir un impact environnemental négatif (artificialisation des sols) et également une baisse certaine de la valeur immobilière des biens impactés !! Je regrette également le manque de concertation préalable avec les habitants de la commune et également des riverains proches. Les projets immobiliers sont nécessaires mais il faut que ce soit des projets mesurés et de << taille humaine >> surtout dans des zones résidentielles !! Je demande donc une révision du projet, avec une densité et des hauteurs d'habitations plus raisonnables et modérées que du R3 (il y a des maisons situées en contre-bas du terrain qui augmente le R3 en R4 voir R5 !!). De tels bâtiments constitueraient de << véritables verrues >> dans le paysage rural de Mallemort, Je vous remercie de bien vouloir accuser réception de ce message. Cordialement.

**Pièce(s) jointes(s)** : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.**@48 - Marie Hélène - Mallemort****Date de dépôt** : Le 25/06/2025 à 15:20:38**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique**Objet** : Le Roure**Contribution** :

Il faudrait peut-être mieux proposer des emplois et développer la zone artisanale pour augmenter la population qui stagne sur la commune plutôt que de faire trop de logements et de magasins dans un quartier où il n'y aura pas de progression de vente entre intermarché, netto et bienrot lidl qui sont très rapprochés au risque de fabriquer un ghetto peu attirant et qui n'a pas l'air très écolo ??? Bizarre !!!

**Pièce(s) jointes(s)** : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@49 - Chantal - Prunières**

**Date de dépôt :** Le 25/06/2025 à 16:14:23

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** avis sur cette modification du PLU de Mallemort

**Contribution :**

Je souhaite vivement que cette modification soit entérinée. En effet la zone agricole concernée ne trouve plus d'exploitant désireux de la cultiver, même à titre gratuit, et ce depuis des années voire des décennies. Cette zone est abandonnée, sans surveillance et sans sécurité. Il y a eu un squatteur, il y a eu des dépôts sauvages de gravats, et les dégradations se multiplient, au moins trois dépôts de plainte cet hiver. De plus, le projet en question présente des zones diversifiées, avec des espaces arborés, plus propices à réguler les températures et la chaleur que les plantes décoratives des jardins privatifs des lotissements existants. Une zone de jardins partagés est prévue, lien avec les précédentes activités agricoles, mais surtout espace de création de nouveaux liens sociaux. Ces terres à l'abandon sont une pitié et un danger pour les propriétaires et les riverains, et il est temps qu'elles trouvent une fonction économique et sociale.

**Pièce(s) jointe(s) :**



**@50 - Chantal - Prunières**

**Date de dépôt :** Le 25/06/2025 à 16:22:10

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** photos a l'appui de ma contribution

**Contribution :**

Photos complémentaires montrant l'ensauvagement des terres et les dégradations signalées dans ma première déposition.

**Pièce(s) jointes(s) :**









**@51 - Christophe - Salon-de-Provence**

**Organisme** : DDTM13

**Date de dépôt** : Le 25/06/2025 à 16:53:52

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Objet** AVIS DE L'ETAT ET ANNEXE SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°3 DU PLU DE MALLEMORT

**Contribution** :

Bonjour, Vous trouverez en pièce jointe l'avis de l'Etat relatif au projet de modification n°3 du PLU de Mallemort, ainsi que l'avis de l'architecte conseil et de la paysagiste conseil de l'Etat. Cordialement,

**Pièce(s) jointes(s)** :



Direction départementale  
des Territoires et de la Mer  
des Bouches-du-Rhône

**AVIS**  
**DE L'ARCHITECTE CONSEIL ET PAYSAGISTE CONSEIL DE L'ETAT**  
à La Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône

**Service de rattachement**  
**Urbanisme et Risques / Pôle Aménagement**  
Rédacteurs : Lucas MEISTER et Catherine BRUNET

Marseille, le 23 décembre 2024

**Objet : Réussir et optimiser l'intégration de ce nouveau projet sur le secteur du Roure à Mallemort avec une amélioration des densités et donc une augmentation du nombre de logements produits (dont 50% de LLS) sur le secteur de projet, tout en ménageant la transition à l'est avec le quartier existant composé de maisons individuelles et la transition avec la zone agricole à l'ouest.**

**Participants :**

- Vincent AURENCHE, DDTM13/SUR/PA/UPAS
- Christophe COLOMBIER, Chargé d'études - DDTM13/SUR/PA/UPAS
- Lucas MEISTER, Architecte Conseil de l'État, DDTM 13
- Catherine BRUNET, Paysagiste Conseil de l'État, DDTM 13

**Documents transmis :**

- 1) Mail de commande
- 2) CR Comité de Suivi Mallemort pour diffusion 09102024
- 3) Opérations Mallemort - 09102024
- 4) CMS Mallemort
- 5) Projet M3 Mallemort 09122024 (5 fichiers)
- 6) Projet Bouygues 2022 (Genèse + Projet)

**CONTEXTE**

Planification et urbanisme :

- Un PLU communal approuvé le 11/10/2017, objet de 2 modifications ordinaires,
- Le PLUi du Pays salonais prescrit le 07/12/2023 qui a fait l'objet d'une note d'enjeux transmise le 16/07/2024 : elle précise le niveau de densité attendue entre 43 et 59 logts/ha en extension urbaine au paragraphe 1.2.4,
- Un projet de modification n°3 reçu le 09/12/2024 : il vise à ouvrir à l'urbanisation 2 zones 2AU dans le secteur du Roure pour y réaliser 210 logements dont 50 % de logements sociaux avec une

DDTM des Bouches-du-Rhône  
16, rue Antoine Zattara - 13332 Marseille Cedex 3  
Téléphone : 04 91 28 40 40  
www.bouches-du-rhone.gouv.fr

1

- densité nette de 30 logt/ha et une composition urbaine qui s'étage de R+1 à R+3 ; le règlement autorise une hauteur maximale de 13 m à l'égout de la toiture,
- Un projet Bouygues immobilier datant de 2022 qui programmait 209 logements dont 104 LLS en 2 phases avec des îlots en R+1 et R+2,
  - Le SCoT MAMP prévoit les niveaux de densité suivantes : 30 logements/ha pour les espaces urbains de forme périurbaine et 50 logements/ha pour les espaces urbains de forme villageoise,  
**La zone AU du quartier du Roure est la dernière d'une surface aussi significative pour réaliser une opération d'habitat. Le foncier est donc à optimiser.**

Obligations vis-à-vis de la loi SRU :

Au 1er janvier 2022, le nombre de LLS sur la commune est de 285, soit un taux de 9,42% : la commune est déficitaire de 472 logements.  
Elle a signé un CMS le 1er juillet 2024 pour la période triennale 2023-2025 qui avec un taux de rattrapage retenu de 25% fixe des objectifs sur cette période de 118 LLS.  
L'opération du quartier du Roure (nommée OAP de Roure "La Campagne") est un élément important des objectifs de rattrapage : 45 LLS sur 121 au CMS.

## VISITE DE SITE

Le terrain de l'OAP est situé en limite Sud-Ouest du village perché de Mallemort, qui surplombe la Durance. La commune fait partie de l'entité paysagère de la Basse Durance identifiée dans l'Atlas des Paysages des Bouches du Rhône et est encore très agricole.

Les grands marqueurs de ce territoire sont :

- L'horizon du massif du Lubéron (Vaucluse) et du village perché de Mallemort au Nord
- La silhouette des Alpilles à l'Ouest,
- Les grands alignements de platanes qui accompagnent les anciennes routes nationales dont la RN 7, actuelle RD7N, visible au Sud-Ouest depuis le site.
- Le canal EDF, limite physique du bourg à l'Est et au Sud.

Les terres agricoles sont structurées par des haies brise-vents, essentiellement persistantes (cyprès) orientées Est-Ouest et un réseau de canaux de drainage et d'irrigation accompagné partiellement d'une ripisylve, l'ensemble se superposant au parcellaire : ces dispositifs cloisonnent le paysage et permettent une lecture séquencée du territoire depuis les dessertes locales. Ils contribuent à l'insertion paysagère du bâti isolé ou les lotissements.

Le site de l'OAP a cette particularité d'être traversé d'Est en Ouest par le ruisseau Le Roure qui est un élément structurant de la commune et mériterait d'être valorisé.  
La situation altimétrique du site, en léger surplomb par rapport au chemin de Salon, fait que la parcelle est en limite de zone inondable et non concernée par le PPRI Durance.  
Toutefois, sa planéité nécessite une réflexion spécifique sur la gestion des eaux (difficulté d'évacuation) sur la base d'une **étude hydraulique et de sol à faire** (capacité d'infiltration ?)  
Des dispositifs paysagers adaptés devront être prévus pour limiter la sollicitation des réseaux EP et retenir l'eau en cas de fortes pluies : noues, jardins en creux, fossés, bassin d'infiltration, ...  
Les dispositifs de gestion de l'eau, rencontrés lors de la visite, ne sont guère satisfaisants (voir annexe visite de site)

## ANALYSE DU PROJET MAP / BOUYGUES

Le plan masse du projet MAP / Bouygues présenté en mairie en décembre 2022 s'appuie sur la structure paysagère et préserve certaines haies et arbres de hautes tiges. Le maillage viaire permet une desserte en connexion ou en prolongement des rues attenantes (chemin de salon, rue des Roitelets, chemin de Fontenelle). Cependant il paraîtrait plus judicieux de réaliser la jonction nord sur le chemin de Salon au centre du projet et non en limite ouest. Ceci serait plus cohérent avec la position centrale des services et commerces en pied des constructions en U s'organisant autour de la place publique (voir plus loin « propositions »).

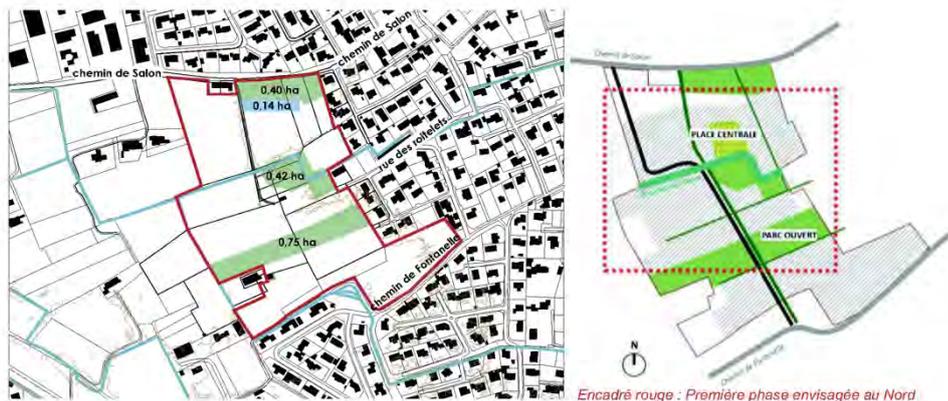
Le projet propose plusieurs typologies et morphologies de bâtiments : maisons individuelles à R+1, logements intermédiaires ou superposés (R+1 et R+2), petits plots collectifs (R+1 et R+2), collectifs en U (R+2/3).

Il dispose également d'espaces publics : places, parc, espace sportif et de détente...  
Veiller à l'articulation avec le maillage viaire existant (à signaler dans l'OAP).

Il est composé de 209 logements sur un terrain de 8,1 hectares soit une densité brute moyenne d'environ 26 logements à l'hectare. Le projet propose des services pour les logements, commerces, d'une crèche et dispose d'un nombre très élevé (659 !) de places de stationnements dont une partie en sous-sol.

Cette densité brute relativement faible, mais bien supérieure à celle des lotissements de la commune, provient du nombre important de maisons individuelles et de terrain à bâtir, mais aussi de la générosité des espaces verts, prairie d'infiltration, espace de jeux et terrains de sport au nord sur le Chemin de Salon.

La densité nette du projet est d'environ 33 logements à l'hectare (déduction faite des surfaces d'espaces verts d'environ 1,7 ha, indispensables pour l'acceptation de ce nouveau quartier).



Néanmoins, sans remettre en cause ces espaces de qualité, quelques pistes ci-dessous, permettraient une augmentation du nombre de logements à l'hectare sous réserve de pouvoir placer les places de stationnements supplémentaires aux logements créés.

### Propositions sur la base des densités du projet MAP/BOUYGUES

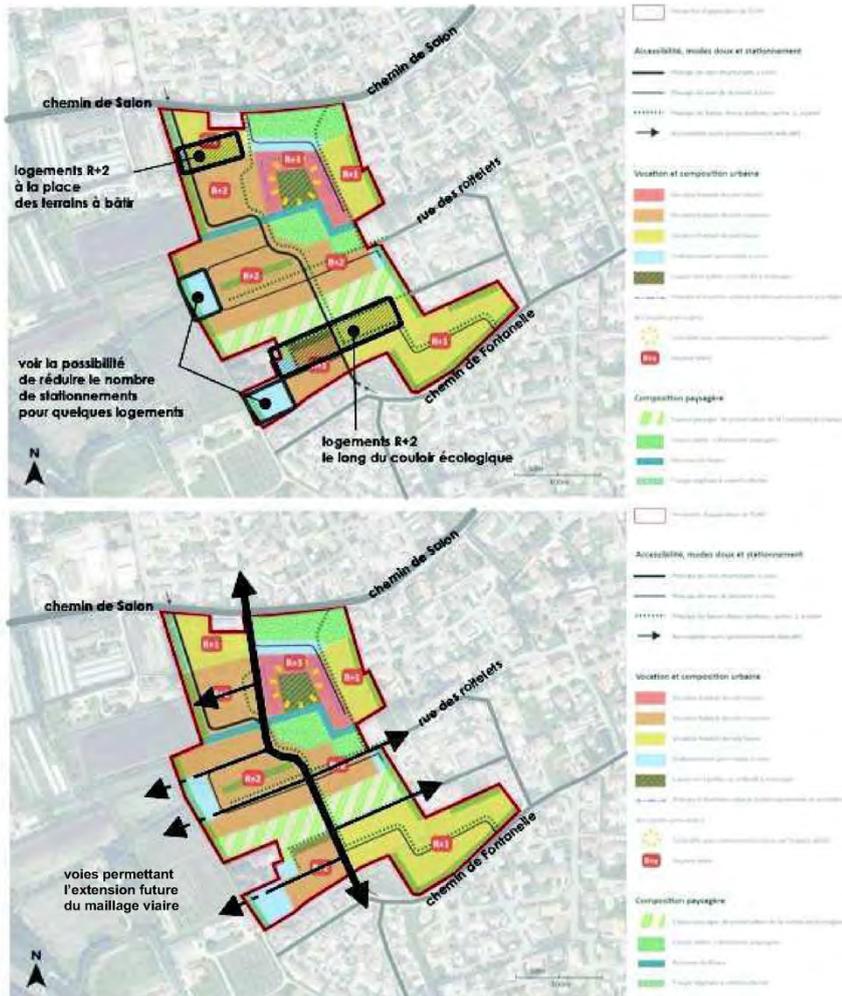


- 1 TERRAINS A BATIR** (Dation Justamon)  
Remplacement des 4 terrains à bâtir par 3 lots intermédiaires dont 2 à R+2 au sud du lot et un R+1 sur le chemin de Salon.  
-> + 11 logements (15 - 4)
- 2 LOT N°7 :**  
Remplacement des 8 maisons accolées par 2 plots de collectifs R+2  
-> + 12 logements (20 - 8)  
Suppression de stationnements aériens afin de réaliser quelques logements supplémentaires à l'ouest côté campagne par un lot d'intermédiaires à R+2  
-> + 6 logements
- 3 LOT N°6 :**  
Suppression de stationnements aériens afin de réaliser quelques logements supplémentaires au sud/ouest côté campagne.  
-> + 4 logements (1 lots d'intermédiaires à R+1)
- 4 LOT N°5**  
Remplacement de 7 maisons par 3 lots de logements superposés R+2 et 4 lots de R+1  
-> + 23 logements (30 - 7)

## PROPOSITION DE MODIFICATION DU SCHEMA DIRECTEUR DE L'OAP LE ROURE DENSITÉ ET MAILLAGE VIAIRE

COMMUNE DE MALLEMORT

OAP LE ROURE  
Superficie de l'OAP : 81630 m<sup>2</sup>  
Nombre de logements : 265  
Densité nette : 40 logements/ha



DDTM des Bouches-du-Rhône  
16, rue Antoine Zattara – 13332 Marseille Cedex 3  
Téléphone : 04 91 28 40 40  
[www.bouches-du-rhone.gouv.fr](http://www.bouches-du-rhone.gouv.fr)

5

## AUTRES PISTES D'AMÉLIORATION

### L'OAP mériterait d'être enrichie sur le volet « PAYSAGE » en intégrant la problématique de l'EAU.

Associer un professionnel Architecte Paysagiste pour la conception des espaces publics, des Parcs, des placettes, des clôtures, de la gestion et mise en scène de l'eau.

L'OAP manque de précision sur les plantations envisagées : nature, échelles des arbres suivant situation et au regard des hauteurs des bâtiments, modalités d'enrichissement de l'armature paysagère existante (ripisylve le long du ruisseau et des canaux), arbres structurants le long des voies, analyse critique des limites actuelles, nécessaires élargissements des voies communales (espaces réservés ?) ...

Si le projet propose une hiérarchie de voiries intéressante, cela ne se traduit pas forcément sur le plan schématique de l'OAP : veiller à ne pas surdimensionner les voiries (axonométries peu en relation avec le site), dans un souci de préservation des sols.

Des coupes de principe permettraient d'apprécier les rapports d'échelles (bâti - non bâti).

L'OAP affiche une ambition « ÉcoQuartier » ce qui est intéressant : cela permettrait d'enrichir la démarche, et d'enclencher d'autres projets communaux en particulier l'amélioration des relations piétonnes vers les équipements et les commerces de la commune. Force est de constater que les parcours piétons sont actuellement dangereux et que les rues mériteraient un renforcement des plantations d'accompagnement pour masquer les clôtures disparates.

Voir la possibilité de partenariats (CAUE13, le Département, l'Agence de l'Eau, ...)

Un Cahier Des Charges architectural et paysager serait une garantie de qualité et donc d'acceptabilité du projet.

Pour finir, il semble essentiel que la Commune maintienne une veille foncière pour faire évoluer certains secteurs de ses lotissements, dont certains ne comportent qu'un niveau à rez-de-chaussée !

## CONCLUSION

Concernant l'optimisation du nombre de logements, objet du présent avis :

L'ensemble de ces propositions permettraient d'atteindre un objectif d'environ **265 logements** soit une densité nette de 40 logements à l'hectare proche de l'attente basse de la note d'enjeux du Pays Salonais qui vise une densité entre 42 et 59 logements à l'hectare.

Un pourcentage plus élevé de petits logements (T1, T2) permettrait d'optimiser le nombre de logements à l'hectare sous réserve de pouvoir placer les places de stationnements supplémentaires aux logements créés.



Direction départementale  
des territoires et de la mer  
des Bouches-du-Rhône

**Service urbanisme et risques/Pôle aménagement**  
Affaire suivie par : Christophe COLOMBIER  
Tél : 04 65 38 63 62  
christophe.colombier@bouches-du-rhone.gouv.fr

Marseille, le 04 JUIN 2025

**Le préfet des Bouches-du-Rhône**

à  
Madame la présidente de la métropole  
Aix-Marseille-Provence

**Objet :** Avis sur la modification N°3 du plan local d'urbanisme de Mallemort engagée par arrêté de madame la présidente de la métropole Aix-Marseille-Provence du 18 juin 2024

**Réf :** Courrier de notification du 4 mars 2025

**Annexe :** Avis de l'architecte conseil et de la paysagiste conseil (ACPC) de l'État sur le projet de modification n°3 du PLU de Mallemort

La modification N°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de Mallemort a été prescrite par délibération du conseil de la métropole Aix-Marseille-Provence du 7 décembre 2023 et engagée par arrêté de madame la présidente de la métropole du 18 juin 2024. Le dossier de cette modification a été notifié à mes services par courrier en date du 4 mars 2025.

L'objet de cette modification est l'ouverture à l'urbanisation du secteur dit du Roure en vue de la création de nouveaux logements, dont une large partie sera dédiée à du logement locatif social.

Le PLUi du Pays salonais dont Mallemort fait partie est en cours d'élaboration. Dans ce cadre, l'État vous a adressé un Porter-à-connaissance et une note d'enjeux mettant en avant pour le territoire du Pays salonais la nécessité de concilier la production de logements avec la nécessaire sobriété foncière et la préservation des terres agricoles. Il s'agit donc d'optimiser le foncier dans le cadre des ouvertures à l'urbanisation de nouvelles zones.

Aussi, l'analyse de la modification N°3 du PLU conduit à un certain nombre de réserves, demandes de compléments et de remarques.

16, rue Antoine Zattara – 13332 Marseille Cedex 3  
Téléphone : 04 91 28 40 40  
[www.bouches-du-rhone.gouv.fr](http://www.bouches-du-rhone.gouv.fr)

**Une nécessaire optimisation du foncier conciliant production de logements, sobriété foncière et préservation des terres agricoles**

Le foncier dans le secteur du Roure d'une superficie de 8,1 ha est un des derniers de cette taille classé en urbanisation future (2 AU) pour du logement. En l'état, l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du Roure prévoit la création de 210 logements pour une densité nette de 30 logements/ha.

Rappelons que le projet de SCoT métropolitain arrêté le 27 juin 2024 prévoit une trajectoire de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) pour le territoire du Pays salonais de 260 ha pour la période 2021-2050. En outre, il prévoit la production de 14 200 à 19 200 logements sur le territoire du Pays salonais pour la période 2020-2040.

À partir de ces prévisions du SCoT, la note d'enjeux de l'État dans le cadre du PLUi du Pays salonais estime que la densité moyenne dans les secteurs à urbaniser devra se situer entre 43 et 59 logements à l'hectare.

Aussi, il apparaît que le projet porté par la modification n°3 de Mallemort prévoit un niveau de densité sensiblement plus faible que les niveaux de densité moyens attendus dans la note d'enjeux pour les secteurs à urbaniser sur le Pays salonais d'ici à 2040.

En outre, le projet de SCoT métropolitain arrêté prévoit au sein des OAP de tendre vers des densités de l'ordre de 30 logements à l'hectare pour les espaces urbains de forme péri-urbaine.

Aussi, au vu des éléments susmentionnés, la production de logements sur le secteur de projet mériterait d'être revu à la hausse de manière à atteindre les niveaux de densité précisés dans la note d'enjeux de l'État relative au PLUi du Pays salonais, et ainsi de contribuer à l'atteinte des objectifs du projet de SCoT métropolitain.

Vous trouverez ainsi, à titre indicatif, en annexe l'avis de l'architecte conseil et de la paysagiste conseil de l'État sur le projet de modification n°3 du PLU. Suivre leurs propositions permettraient d'atteindre une production d'environ 265 logements soit une densité nette de 40 logements à l'hectare proche de l'attente basse de la note d'enjeux du Pays salonais rappelée ci-dessus, tout en conservant la qualité du projet, et notamment en maintenant des espaces paysagers au sein du projet. Mes services ont bien noté que certaines propositions figurant dans cet avis sont à l'étude par la métropole et la commune, notamment pour travailler davantage la densification et la végétalisation du projet pour une potentielle intégration dans le dossier après l'enquête publique.

**L'ouverture à l'urbanisation d'un secteur étendu nécessitant un phasage**

S'agissant d'un secteur d'une superficie importante (8,1 ha), l'OAP mériterait d'être complétée en précisant que les différentes phases de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 1AUa doit se faire d'est en ouest en continuité de l'existant comme le prévoit l'action « réaliser un véritable travail de greffe urbaine au sud du bourg » de la deuxième orientation-cadre « une typologie de bourg à conforter et structurer » au PADD.

Afin d'assurer la production de LLS sur la période 2023-2025, voire sur la période 2026-2028, l'obligation de réalisation de 50 % de logements locatifs sociaux mentionné dans l'OAP devra s'appliquer à chaque phase du projet.

**Une opération qui contribue au rattrapage en logements sociaux, avec une typologie de logements à affiner pour répondre aux besoins du territoire**

La commune de Mallemort est déficitaire au 1er janvier 2022 de 472 logements locatifs sociaux (LLS). Le contrat de mixité social (CMS) pour la période 2023-2025 prévoit un objectif de rattrapage de 118 LLS (objectif de 25%). Le CMS précise que l'opération du Roure contribue pour 45 LLS (ce qui correspond à la 1<sup>re</sup> phase de l'opération du Roure).

D'après les données actualisées de l'INSEE entre 2010 et 2021, sur la commune de Mallemort, le nombre de personnes vivants seules de 25 ans et plus a augmenté de 1,0 % à 4,4 % selon les tranches d'âge (en 2021, 10,6 % pour les 25-39 ans, 10,6 % pour les 40-54 ans, 17,9 % pour les 55-64 ans, 24,1 % pour les 65-79 ans, 46,1 % pour les 80 ans ou plus).

Sur la même période, la répartition des typologies de logements n'a que peu variée, les logements de 4 pièces et plus représentent 71,3 % des résidences principales face aux logements de 1 pièce et 2 pièces n'en représentant que 11,7 % en 2021.

En phase avec ces données, le SCoT métropolitain projette de passer de 2,4 personnes par ménage en 2020 à 2,09 en 2040 à l'échelle métropolitaine.

Le PLH de la métropole fournit les éléments chiffrés propres au logement locatif social : les logements de 4 pièces et plus représentent 28,7 % du parc mais seulement 17,6 % des demandes alors qu'à l'opposé les logements de 1 pièce et 2 pièces constituent 30,7 % du parc mais 47,3% des demandes. Pour illustrer ce déséquilibre du parc de logements locatifs sociaux : en 2019, un T2 était attribué pour 11,2 demandes alors que pour un T3 attribué, le nombre de demandes actives était de 2,9. Pour un T4 attribué le nombre de demandes actives était de 5,2.

Aussi, il apparaît qu'il existe un réel besoin en petits logements (notamment sociaux) sur la commune de Mallemort pour répondre au phénomène de desserrement des ménages.

Par conséquent, afin de mieux répondre aux besoins du territoire, il serait judicieux d'affiner dans l'OAP les typologies de logements à produire pour ré-équilibrer le parc en prévoyant une part significative en petits logements.

De plus, une part plus élevée de petits logements permettrait également d'optimiser le nombre de logements et la densité bâtie.

**Une insertion de l'extension urbaine dans le tissu existant à conforter**

Le maillage viaire permet une desserte en connexion ou en prolongement des rues attenantes. Cependant, il paraîtrait plus judicieux de réaliser la jonction nord sur le chemin de Salon au centre du projet et non en limite ouest. Ceci serait plus cohérent avec la position centrale des commerces et services en pied des constructions en U s'organisant autour de la place publique.

De plus, l'importance de l'articulation avec le maillage viaire existant mériterait d'être signalée dans l'OAP.

Dans ce cadre, à titre indicatif, un schéma de principe des propositions de maillage viaire est intégré à l'avis de l'architecte conseil et de la paysagiste conseil de l'État jointe en annexe.

La présence d'une surface commerciale à proximité au nord de l'OAP pourrait conduire à intégrer les cheminements piétonniers vers ce pôle commercial et les commerces de proximité.

#### **Enjeux environnementaux**

Le principal impact de la modification n°3 du PLU de Mallemort réside dans l'urbanisation d'espaces agricoles favorables à la nidification de nombreuses espèces d'oiseaux.

L'absence d'un volet naturel de l'étude d'impact, d'inventaires précis et complets, et d'analyse des impacts résiduels ne permet pas de conclure en l'absence d'impacts significatifs du document d'urbanisme sur la biodiversité et en particulier sur les espèces ayant justifié la désignation de la zone de protection spéciale (ZPS) « Garrigues de Lançon et chaînes alentour » et de la ZPS « Alpilles » en connexion avec le terrain d'assiette du projet.

L'évaluation des incidences Natura 2000 est insuffisante. Le dossier doit être complété par une évaluation des incidences Natura 2000 exhaustive et détaillée.

En conclusion, l'analyse de cette modification N°3 du PLU m'amène à émettre un avis favorable, assortis des réserves suivantes :

- Proposer une production de logement plus importante, en atteignant en densité d'environ 40 logements par hectare ;
- Proposer une déclinaison des typologies de logement dans l'OAP, permettant de répondre aux enjeux de décohabitation et le vieillissement de la population.

Des compléments en réponses aux observations relatives au maillage viaire et aux incidences sur les sites Natura 2000 sont également attendus.

Mes services restent à votre disposition pour apporter les précisions nécessaires.

Monsieur Georges-François LECLERC  
  
Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur  
Préfet de la Zone de défense et de sécurité sud  
Préfet des Bouches-du-Rhône

**@52 - GRIMAL Olivier - Mallemort**

**Date de dépôt :** Le 25/06/2025 à 17:41:42

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** questionnements d'un propriétaire limitrophe au projet

**Contribution :**

Bonjour. Je n'ai pas vraiment de propositions concrètes, mais de nombreux questionnements, déjà envoyés à la mairie en décembre dernier et sans réponses, restent présents ce jour quant aux bien-fondés de ce nouveau lotissement et à l'étude des différents impacts éventuellement engendrés. De façon globale, la politique de la région semble plus ou moins imposer l'accès au logement. Mais il ne s'agit peut-être pas de construire du neuf et sur du terrain agricole...- Est-ce que Mallemort est en retard sur les autres communes. Les chiffres insee montrent que Mallemort a une évolution de la population plus forte que la moyenne du département (4% contre 2,5%) sur les dix dernières années.- De nombreux lotissements ont vu le jour ces dix dernières années à Mallemort : une course sans fin semble lancée, alors que les infrastructures et services ne suivent pas (état du réseau routier, trottoirs, pistes cyclables intra et inter commune, collège, intermarché fermé le dimanche, poste fermée le lundi, encombrement à la déchetterie, évacuation eaux pluviales, attente de cinq mois pour un rdv dentiste, existence kiné?, surveillance des jeunes fumeurs dans la rue, la liste n'est pas exhaustive).- Concernant le choix de ces nouvelles constructions, il s'agit une fois de plus d'aménager un terrain agricole : je ne vois pas dans le rapport d'analyses l'impact calculé sur l'imperméabilisation des sols. Je vous laisse consulter la lettre du maire en date de 2016 ([https://www.mallemortdeprovence.com/public\\_data/publication/1475055464/lettre-de-maire-6-septembre-octobre-site-2016.pdf](https://www.mallemortdeprovence.com/public_data/publication/1475055464/lettre-de-maire-6-septembre-octobre-site-2016.pdf)) et j'ose espérer que les problèmes évoqués il y a dix ans sont pris en compte dans ce nouveau projet? De même, ce terrain du Roure avec ses haies, son canal et la présence d'animaux agricoles est un terrain de biodiversité aux portes du village, bénéfique à tous. Est-ce qu'une étude sur la disparition de cet écosystème (grenouilles, oiseaux, insectes, végétaux) a été menée? Enfin, les nouvelles constructions impliquent, avec l'apport de béton, un apport non négligeable de chaleur emmagasinée en journée et bien moins évacuée la nuit : je ne vois pas non plus d'études à ce sujet, ce qui n'est pas normal vu l'impact du changement climatique actuel.- Une autre étude manquante est celle prenant en compte l'état de la population. Toujours à partir des données insee (<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-13053>), un bilan et les perspectives de logement doivent être réalisés. Il semble évident que de nombreuses maisons vont être vides dans quelques années suite, entre autres, au décès inéluctable des personnes âgées de plus en plus nombreuses sur Mallemort (7,8% de la population en 2010 contre 10,1% en 2021). Cette évolution va engendrer une diminution des maisons habitées (maisons à vendre) dans les lotissements construits autour des années 1990, il va donc y avoir une sorte de zone tampon plus ou moins fantôme entre le centre et ces nouveaux lotissements envisagés. Avant de permettre la construction de lotissements neufs, la mairie doit anticiper le nombre de maisons qui seront à la vente prochainement et adapter en fonction l'ampleur des nouveaux projets. Est-ce le cas ici, Nous-mêmes, avons acheté une maison déjà existante.- À titre personnel, propriétaire limitrophe de la zone ciblée, les conséquences seront lourdes. Premièrement, l'impact physique et psychologique seront bien réels, avec la période de construction, les murs à la place d'un pré, la sérénité et tranquillité du lieu troublées, la vue coupée (coucher du soleil, vue sur les Opies). Deuxièmement, voir un R+3 sur Mallemort est désolant, en sachant que l'objectif est d'installer un commerce alors que le centre du "village" s'appauvrit (le but est de créer une sorte de zone dynamique hors du centre, petit quartier comme dans les villes?) : des projets de ce type semblent plus appropriés vers le centre. L'effort d'aménagement doit porter actuellement sur les points cités plus haut (a minima). Enfin, il semble légitime de demander à la mairie une estimation de la dépréciation évidente que va subir notre maison avec ce nouveau lotissement. Est-ce prévu? Nous espérons que ces analyses seront prises en considération afin que le projet soit au final le plus logique possible pour la commune, et pas seulement un coup financier mené par des promoteurs axés sur le gain plutôt que sur l'agencement global du village. Vous remerciant d'avance. Bien cordialement. Olivier Grimal

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@53 - GRIMAL Olivier - Mallemort**

**Date de dépôt :** Le 25/06/2025 à 18:34:54

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** Avis défavorable à la modification n°3 du PLU de la commune de Mallemort

**Contribution :**

AVIS DÉFAVORABLE AU PROJET Bonjour. Je n'ai pas vraiment de propositions concrètes, mais de nombreux questionnements, déjà envoyés à la mairie en décembre dernier et sans réponses, restent présents ce jour quant aux bien-fondés de ce nouveau lotissement et à l'étude des différents impacts éventuellement engendrés. De façon globale, la politique de la région semble plus ou moins imposer l'accès au logement. Mais il ne s'agit peut-être pas de construire du neuf et sur du terrain agricole...- Est-ce que Mallemort est en retard sur les autres communes. Les chiffres insee montrent que Mallemort a une évolution de la population plus forte que la moyenne du département (4% contre 2,5%) sur les dix dernières années.- De nombreux lotissements ont vu le jour ces dix dernières années à Mallemort : une course sans fin semble lancée, alors que les infrastructures et services ne suivent pas (état du réseau routier, trottoirs, pistes cyclables intra et inter commune, collège, intermarché fermé le dimanche, poste fermée le lundi, encombrement à la déchetterie, évacuation des eaux pluviales, attente de cinq mois pour un rdv dentiste, existence kiné?, surveillance des ados fumeurs dans la rue, la liste n'est pas exhaustive...).- Concernant le choix de ces nouvelles constructions, il s'agit une fois de plus d'aménager un terrain agricole : je ne vois pas dans le rapport d'analyses l'impact calculé sur l'imperméabilisation des sols. Je vous laisse consulter la lettre du maire en date de 2016 ([https://www.mallemortdeprovence.com/public\\_data/publication/1475055464/lettre-de-maire-6-septembre-octobre-site-2016.pdf](https://www.mallemortdeprovence.com/public_data/publication/1475055464/lettre-de-maire-6-septembre-octobre-site-2016.pdf)) et j'ose espérer que les problèmes évoqués il y a dix ans sont pris en compte dans ce nouveau projet? De même, ce terrain du Roure avec ses haies, son canal et la présence d'animaux agricoles est un terrain de biodiversité aux portes du village, bénéfique à tous. Est-ce qu'une étude sur la disparition de cet écosystème (grenouilles, oiseaux, insectes, végétaux) a été menée. Certains contributeurs évoquent un terrain à l'abandon, c'est faux, car un terrain à l'abandon est rapidement repris par la végétation... Enfin, les nouvelles constructions impliquent, avec l'apport de béton, un apport non négligeable de chaleur emmagasinée en journée et bien moins évacuée la nuit : je ne vois pas non plus d'études à ce sujet, ce qui n'est pas normal vu l'impact du changement climatique actuel.- Une autre étude manquante est celle prenant en compte l'état de la population. Toujours à partir des données insee (<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-13053>), un bilan et les perspectives de logement doivent être réalisés. Il semble évident que de nombreuses maisons vont être vides dans quelques années suite, entre autres, au décès inéluctable des personnes âgées de plus en plus nombreuses sur Mallemort (7,8% de la population en 2010 contre 10,1% en 2021). Cette évolution va engendrer une diminution des maisons habitées (maisons à vendre?) dans les lotissements construits autour des années 1990, il va donc y avoir une sorte de zone tampon plus ou moins fantôme entre le centre et ces nouveaux lotissements envisagés. Avant de permettre la construction de lotissements neufs, la mairie doit anticiper le nombre de maisons qui seront à la vente prochainement et adapter en fonction l'ampleur des nouveaux projets. Est-ce le cas ici? Nous-mêmes, avons acheté une maison déjà existante. La rénovation des anciennes maisons doit absolument être un objectif pour l'embellissement du village et la gestion énergétique. Et ces maisons seront recherchées si le parc immobilier n'est pas trop important et donc si les projets actuels de nouveaux lotissements ne voient pas le jour. Dans tous les cas, pourquoi envisager un nouveau lotissement alors que les aménagements des existants restent dégradés ou ne sont pas finis ? Il faut recentrer les priorités. À titre personnel, propriétaire limitrophe de la zone ciblée, les conséquences seront lourdes. Premièrement, l'impact physique et psychologique seront bien réels, avec la période de construction, les murs à la place d'un pré, la sérénité et tranquillité du lieu troublées, la vue coupée (coucher du soleil, vue sur les Opies). Deuxièmement, voir un R+3 sur Mallemort est désolant, en sachant que l'objectif est d'installer un commerce alors que le centre du "village" s'appauvrit (le but est de créer une sorte de zone dynamique hors du centre, petit quartier comme dans les villes?) : des projets de ce type (et sans R+3 !) semblent plus appropriés vers le centre. D'autant que les artisans et commerçants déjà en place n'ont pas besoin de concurrence. Et ce n'est pas la construction de ce lotissement qui va apporter de la clientèle aux commerces existants. L'effort d'aménagement doit porter actuellement sur les points cités plus haut, et éventuellement sur des infrastructures engendrant des emplois locaux (projet éco-responsable mutualisant habitants, écoles, mairie Enfin, il semble légitime de demander à la mairie une estimation de la dépréciation évidente que va subir notre maison avec ce nouveau lotissement. Est-ce prévu? Nous espérons que ces analyses seront prises en considération afin que le projet soit au final le plus logique possible pour la commune, et pas seulement un coup financier mené par des promoteurs axés sur le gain plutôt que sur l'agencement global du village. Vous remerciant d'avance. Bien cordialement. Olivier Grimal

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@54 - La Parole aux Citoyens - Mallemort**

**Date de dépôt :** Le 26/06/2025 à 12:29:52

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** Nombre de logements ?

**Contribution :**

- Dans le PLU adopté en 2017 l'OAP du Roure planifiait 180 logements- Le dossier mis en enquête prévoit la construction de 210 logements. Nous constatons que ce chiffre correspond à une densité de seulement 30 logements/ha, inférieure aux préconisations du SCoT métropolitain. L'avis de l'État récemment mis en ligne sur le registre d'enquête demande d'augmenter le nombre de logements à 265 au minimum.- Le promoteur a affirmé en réunion avoir l'accord des services de l'État pour se limiter à 225 logements.Nous souhaitons savoir combien de logements seront réellement autorisés ?

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@55 - Fabrice - Mallemort**

**Date de dépôt :** Le 27/06/2025 à 16:43:54

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** Favorable à ce projet

**Contribution :**

Il est très difficile de se loger dans la commune. Ce projet nous permettrait de rester ici

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@56 - Sandrine - Mallemort**

**Date de dépôt :** Le 28/06/2025 à 16:35:28

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** PLU Mallemort modification n°3

**Contribution :**

J'ai été très surprise, en tant qu'habitante de Mallemort depuis plus de 25 ans, d'apprendre l'ampleur du projet d'aménagement qui découlera de cette modification du PLU. plus de 200 logements et encore plus par la suite. Un très grand nombre d'espèces dont 57 espèces d'oiseaux, 99 espèces d'insectes vont être impactés (cycle de vie, nidification, nourriture, hivernages). Sans compter les reptiles, pipistrelles, amphibiens et hérissons. Ce n'est pas sans impact, surtout que certaines de ces espèces sont protégées ou en dangers J'ai constaté moi même cette appauvrissement de la faunes au fil des années et des projets, ou finalement on ne replante pas les haies détruites alors que cela était annoncé dans le projet. Par petite touche, en ne laissant pas d'espace naturel dans la commune et à force de " impact faible", on détruit sans retours vers les équilibres que nous avons il y a seulement 5 ans. Nous n'avons quasiment plus de nids d'hirondelles dans le village alors qu'il y en avait près de 40, il y a 5 ans. Des arbres plantés "à la va vite" et non arrosés au début meurent. Que reste t-il alors des aménagements paysagers. La qualité du cadre de vie diminue pour tous et on constate une augmentation des points chauds dans la commune. Assez de "Green washing". Sur les derniers projets de lotissement des haies de cypres et peupliers ont été arrachés, ils constituaient pourtant une trame verte repérée par la mairie. Elles n'ont pas été " compensées" ni replantées. .De plus, la promiscuité avec les maisons se trouvant derrière et la mauvaise implantation des nouveaux bâtiments, ont assez déstabilisé l'équilibre du lieu d'habitation pour de nombreuses personnes. D'autre part qu'elle sont les infrastructures pour accueillir ces familles qui viendrons s'installer ? Surtout pour les jeunes ? Un restaurant avec terrasse ( comme indiqués dans le projet ) ? Y a t-il un dynamisme économique avec création d'emploi sur Mallemort . Ou alors la vision, d'expansion toujours renouvelée de nos villages, servie depuis des décennies, nous mène vers un avenir de village dortoir. je n'attends pas un statut quo mais une vision différente qui servira tout le monde. Je ne suis donc pas favorable à ce projet.

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@57 - Arnaud Fanny - Salon-de-Provence**

**Date de dépôt :** Le 29/06/2025 à 15:30:03

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** Mon besoin

**Contribution :**

En tant que fournisseur de produits alimentaires, j'ai comme gros client un magasin de Mallemort que je visite plusieurs fois par semaine. La construction de ce projet, avec des appartements à un prix abordable me permettra de me rapprocher de mon lieu de travail. Je n'ai rien trouvé à ce jour parce que toutes les maisons dépassent mon budget... Merci

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@58 - LAURENCE - Mallemort**

**Date de dépôt :** Le 29/06/2025 à 16:13:18

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** Refus de la modification n° 3 du PLU de Mallemort

**Contribution :**

Au regard des éléments présentés dans le projet de modification n°3 pour la zone du Roure, je m'oppose à ce dernier. Le nombre de logements prévus pour cette zone est excessif. La préservation des espèces naturelles (faune et flore) est insuffisante et mal documentée. La prévention des crues n'est pas satisfaisante. L'organisation d'un tel chantier de construction n'est pas réfléchi. En résumé, ce projet est disproportionné. De surcroît il n'est respectueux ni du paysage, ni de l'espace naturel, ni des riverains, ni des personnes qui seraient amenées à y vivre.

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@59 - Jérôme - Méridol**

**Date de dépôt :** Le 29/06/2025 à 16:21:27

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** La routine.

**Contribution :**

Je m'apprêtais à venir déposer ma contribution à cette enquête, et j'ai voulu d'abord lire les commentaires déjà déposés. Quelle tristesse, quel égoïsme. Que de chacun pour soi, du style : J'habite la commune depuis tant d'années : plus personne ne doit venir s'y installer désormais. Je lis même certains qui osent parler des embouteillages de Mallemort : à mourir de rire. Qu'ils aillent donc habiter à Marseille ou Aix-en-Provence, comme celles et ceux contraints de le faire, par manque de logements à prix abordables dans nos communes. Ou d'autres encore, qui nous parlent des milliers d'insectes, aussi rares que précieux, qui vivent sur ces terres désertiques ! Mais les ont-ils visités ne serait-ce qu'une fois. On peut légitimement en douter. En résumé, beaucoup de commentaires vraiment stéréotypés et surtout stériles. Qui abordent la pénalité pour carence de logements sociaux que notre ville règle chaque année (avec les impôts de ses habitants) ? Personne ou presque, et c'est tout de même plusieurs centaines de milliers d'euros. Qui parle des dizaines de demandes faites en mairie pour des logements moins chers ? Qui parle de disposer de logements répondant, je suppose, aux critères thermiques d'aujourd'hui ? Voilà les sujets que je voulais évoquer. Mais à quoi bon. Le seul intérêt de ces enquêtes étant de permettre à certains de répandre leur fiel comme on le voit si souvent sur les réseaux sociaux. Et je le regrette.

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@60 - La Parole aux Citoyens - Mallemort**

**Date de dépôt :** Le 29/06/2025 à 22:39:07

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** Justification de l'ouverture de l'OAP du Roure

**Contribution :**

Il est tout à fait étonnant qu'aucun objectif d'évolution démographique (et du besoin en nouveaux logements associé) ne soit donné dans le dossier d'enquête pour justifier l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Roure. Selon la délibération de justification d'ouverture et la notice de présentation cette ouverture est essentiellement justifiée parce que l'OAP du Roure est inscrite depuis 2017 dans le PLU de la commune... (ainsi que dans le PLH qui n'est qu'une reprise des éléments du PLU). Aussi, il apparaît important de rappeler aujourd'hui que l'inscription de l'OAP du Roure dans le PLU de 2017 repose sur des données dont le caractère totalement

erroné était pourtant connu à l'époque. (La grossière erreur du recensement 2010 est en effet connue depuis le recensement suivant en 2015) Voir la contribution complète dans le document en PJ

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@61 - La Parole aux Citoyens - Mallemort**

**Date de dépôt :** Le 29/06/2025 à 22:47:19

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** Justification de l'ouverture de l'OAP du Roure

**Contribution :**

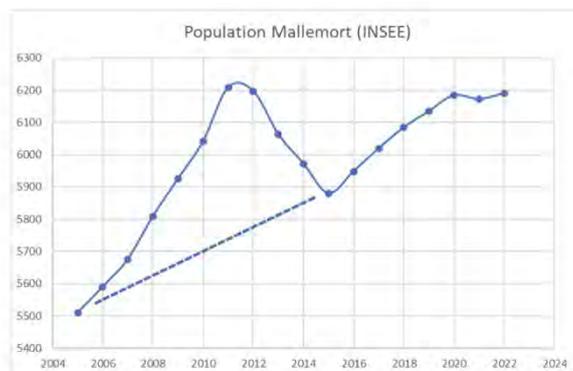
Il est tout à fait étonnant qu'aucun objectif d'évolution démographique (et du besoin en nouveaux logements associé) ne soit donné dans le dossier d'enquête pour justifier l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Roure. Selon la délibération de justification d'ouverture et la notice de présentation cette ouverture est essentiellement justifiée parce que l'OAP du Roure est inscrite depuis 2017 dans le PLU de la commune... (ainsi que dans le PLH qui n'est qu'une reprise des éléments du PLU). Aussi, il apparaît important de rappeler aujourd'hui que l'inscription de l'OAP du Roure dans le PLU de 2017 repose sur des données dont le caractère totalement erroné était pourtant connu à l'époque. (La grossière erreur du recensement 2010 est en effet connue depuis le recensement suivant en 2015). Voir la contribution complète dans le document en PJ

**Pièce(s) jointes(s) :**



## Modification n°3 du PLU de Mallemort

### Contribution n°3



*La diminution de la population entre 2011 et 2015 est liée à une grossière erreur sur le recensement 2010*

Il est tout à fait étonnant qu'aucun objectif d'évolution démographique (et du besoin en nouveaux logements associé) ne soit donné dans le dossier d'enquête pour justifier l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Roure

Selon la délibération de justification d'ouverture et la notice de présentation cette ouverture est essentiellement justifiée parce que l'OAP du Roure est inscrite depuis 2017 dans le PLU de la commune... (ainsi que dans le PLH qui n'est qu'une reprise des éléments du PLU)

Aussi, il apparaît important de rappeler aujourd'hui que l'inscription de l'OAP du Roure dans le PLU de 2017 repose sur des données dont le caractère totalement erroné était pourtant connu à l'époque. (La grossière erreur du recensement 2010 est en effet connue depuis le recensement suivant en 2015)

Dans son projet de PLU, la commune de Mallemort a fait le choix de définir une projection démographique de l'ordre de **1% par an** (conformément au SCoT), ce qui, à l'horizon 2025, amènerait à une population autour de **7050 habitants** et un **besoin de créer 574 logements** avec un **desserrement à 2,2** en compatibilité avec le SCOT.

*Rapport de présentation page 15*

Ainsi le PLU approuvé en 2017 était basé sur l'hypothèse d'une croissance annuelle de 1% conduisant à une population de **7050 habitants en 2025** (à partir d'une population de 6197 habitants en 2012). L'hypothèse d'un desserrement important conduisant à une taille des ménages de 2,2 habitants par logement a par ailleurs été faite en 2025.

En vérité selon l'INSEE Mallemort comptait 6190 habitants en 2022 et la taille des ménages était de 2.37 habitants par logement. Nous sommes donc aujourd'hui bien loin des projections utilisées pour l'élaboration du PLU

**Les fausses données utilisées en 2017 ont ainsi permis de justifier l'inscription de l'OAP du Roure dans le PLU.**

La Parole aux Citoyens

**@62 - MARIN Jean-charles - Mallemort**

**Date de dépôt :** Le 30/06/2025 à 23:39:20

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** Mes observations sur le projet immobilier du Roure

**Contribution :**

Je veux exprimer ici un avis défavorable à ce projet qui me paraît pharaonique en comparaison de la taille de notre commune.. 220 logements à réaliser en quelques années, soit un apport de quelque 500 à 600 habitants ce qui représente environ 10% de la population de notre commune et quelques 400 véhicules supplémentaires qui vont transiter..Ce que je reproche à ce projet, c'est que les habitants n'ont pas été ou mal été associés, comme si on avait voulu le leur cacher et le présenter à présent comme acquis avec un démarrage des travaux quasi immédiat et un phasage prévisionnel faisant apparaître une réalisation précipitée dans un temps particulièrement court..Ainsi, ce projet ne me paraît pas avoir été pensé de manière raisonnée et réaliste, mais plus comme une grosse opération commerciale immobilière sans penser à conserver l'identité de la commune et le cadre de vie des habitants, particulièrement ceux du voisinage immédiat. Je pense aussi que ce projet donne l'impression d'avoir été pensé de façon isolée, sans tenir compte des obligations préalables qui s'imposent, particulièrement la mobilité et la sécurité des personnes avec les innombrables travaux routiers à réaliser (Chemin de Salon, chemin de Fontenelle, débouchée sur la D23, etc..), la mise à niveau des services Publics, des écoles, des commerces, etc...De plus, ce projet nous est présenté comme un havre de paix verdoyant avec d'innombrables plantations d'arbres et autres en tous genres... sans préciser qui sera chargé de l'entretien de tous ces espaces verts.. La question est légitime quand on voit l'abandon de ceux-ci sur toute la commune...exception faite de l'Avenue Charles De Gaulle..En conclusion, je demande à ce que ce projet soit abandonné en l'état et qu'il soit repensé avec la confiance des habitants et principalement des riverains.

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@63 - SAS LE ROURE - Issy-les-Moulineaux**

**Organisme :** SAS LE ROURE

**Date de dépôt :** Le 01/07/2025 à 09:39:09

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** Demande de modification

**Contribution :**

Demande de modifications afin d'une part d'adapter le règlement à un projet d'Ecoquartier (Quartier Durable Méditerranéen) et, d'autre part au regard de l'avis du Préfet, de proposer une densification modérée sur un secteur ciblé.Les modifications demandées sont présentées dans le document en pièce jointe.

**Pièce(s) jointes(s) :**

**Synthèse des remarques de l'équipe MOA / Architecte sur le règlement et l'OAP de la modification 3 du PLU de Mallemort (stade enquête publique) et de sa compatibilité avec le projet**

La notice de présentation précise que « La modification n°3 a pour objet l'ouverture à l'urbanisation du secteur dit du Roure, sur la commune de Mallemort en vue de la création de nouveaux logements, dont une large partie sera dédiée à du **logement locatif social**. »

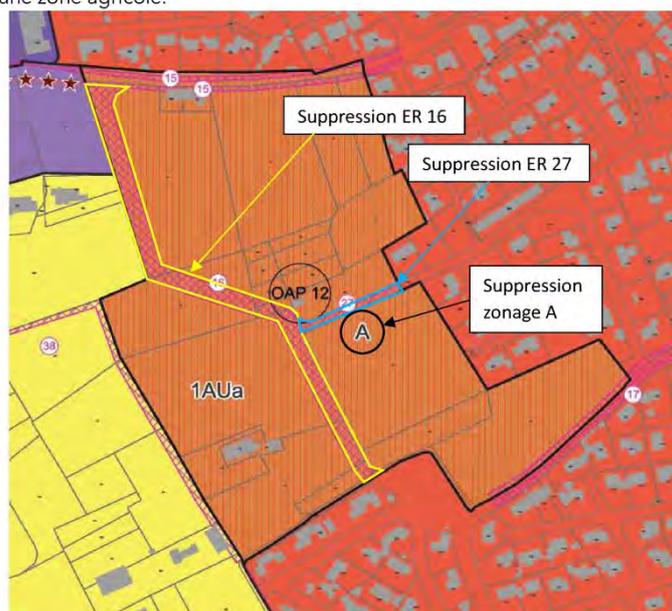
Afin de permettre la mise en place d'un parcours résidentiel varié et de se laisser la possibilité d'introduire une proportion de logements sociaux de type PSLA (Prêt Social Location Accession) ou BRS (Bail Réel Solidaire) par exemple, il est demandé de supprimer toute référence au logement **locatif** social (LLS) et remplacer par « **logement social** ».

**Programmation :**

- Mettre en avant la possibilité de produire davantage de logements (213+11) que ce qui est annoncé (210)

**Planche graphique :**

- Supprimer les emplacements réservés n°16 et 27 qui contraignent l'implantation des bâtiments alors que la voirie prévue dans le cadre du projet n'a pas tout à fait la même emprise. **Si ces deux emplacements réservés sont conservé, le projet ne pourra pas se réaliser** et les voies prévues à l'emplacement de ces deux emplacements réservés devront alors être réalisés par la collectivité compétente.
- Supprimer la mention « A » dans le périmètre de l'OAP qui semble faire référence à une zone agricole.



**Occupation du sol :**

- À l'article **1AU.2** qui conditionne les occupations du sol à la réalisation d'au moins 50% de logements sociaux, remplacer par « Sous réserve de la réalisation d'un minimum de 50% de logements sociaux répartis sur l'ensemble de l'OAP. En cas de demande d'autorisations d'urbanisme distinctes, le respect de cette clause se calculera au global de l'ensemble des autorisations d'urbanisme déjà déposées et / ou obtenues. » Cette distinction permettra notamment de traiter les particularités d'un permis d'aménager avec plusieurs permis de construire.

**Implantation des constructions :**

- À l'article **1AU.6**, prévoir la possibilité de s'implanter à l'alignement des voies
- Au même article, concernant le recul de « 4 m par rapport à la crête des talus des autres canaux et cours d'eau », nous souhaitons savoir si le canal du Roure, traversant le projet d'est en ouest est concerné par cette contrainte. Si tel est le cas, nous demandons à pouvoir réduire cette distance à 3m.
- Par ailleurs et toujours au même article, nous souhaitons savoir si le recul de 4m par rapport à la crête des talus des autres canaux et cours d'eau concerne également les créations de fossés de canalisation des eaux pluviales qui devront être réalisés dans le cadre de la gestion hydraulique du projet ? Si tel est le cas, nous demandons à pouvoir réduire cette distance minimale à 3m.

**Hauteur :**

- À l'article **1AU.10**, préciser comment se mesure la hauteur en cas de toiture-terrace ? Nous demandons à ce qu'elle soit mesurée à l'arase supérieure de la dernière dalle de toiture et non à l'acrotère.
- La hauteur maximale de 13m permet de réaliser un bâtiment en R+3 de logements mais pas en cas de bâtiment à vocation tertiaire. En effet, ce type d'utilisation nécessite des hauteurs libres légèrement plus haute afin de traiter notamment l'ensemble des réseaux en sous face de plancher que nous ne retrouvons pas dans le logement. Le projet prévoit notamment une excroissance en R+3 avec un bâtiment dont l'ensemble des étages du RDC au R+3 sont dédiés au tertiaire (RDC actif, crèche, restaurant panoramique,...). Au vu de ces explications, nous demandons à prévoir une hauteur maximale de 14,50m avec la précision que seuls les bâtiments disposant de 3 étages sur RDC (R+3) seront autorisés (cf. PLUi du Pays d'Aix en Provence).

**Aspect des constructions :**

- Il est précisé : « *En accord avec l'Art. R111-27 du Code de l'Urbanisme « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »* Cette mention est particulièrement subjective et mériterait d'être reformulée ou supprimée. De plus, il semblerait que cet article concerne la protection et l'aménagement du littoral et qu'il ait été abrogé en 1998.
- À l'article **1AU.11-2**, concernant les façades, il est indiqué que les « climatiseurs, paraboles et les stores bannes visibles depuis l'espace public ou le château sont

interdits sauf à être mis sous un capotage de la même teinte que la façade ». Préciser d'une part de quel château il est question, et d'autre part comment s'applique le capotage aux stores bannes.

- Au même article, concernant les clôtures, réintégrer la mention suivante : « *Soit d'un grillage à maille rigide ou souple, ou tout autre élément ajouré s'insérant de manière, harmonieuse dans l'environnement, éventuellement doublé d'une haie vive. Soit de clôture de type ganivelle* ». Ceci afin de permettre l'installation de clôtures simples doublées d'une haie végétale, évitant l'obstruction des eaux pluviales étant donné que le projet est soumis au risque de ruissellement.
- Au même article, concernant les équipements et aménagements divers, il est mentionné que « *Les divers tuyaux d'évacuation ne doivent pas être apparents, qu'ils soient visibles ou non de l'espace public. Seuls les gouttières et chenaux peuvent être visibles de l'espace public. Ils seront alors de type ou d'aspect zinc ou cuivre* ». Premièrement, il faudrait à minima rajouter dans l'exclusion les descentes d'eaux pluviales et pas uniquement les gouttières et chenaux. Secondement, nous demandons à ce que cet article soit supprimé ou qu'il soit autorisé également la mise en œuvre de gouttières, descentes d'eaux pluviales et chenaux en PVC de même teinte que la façade.

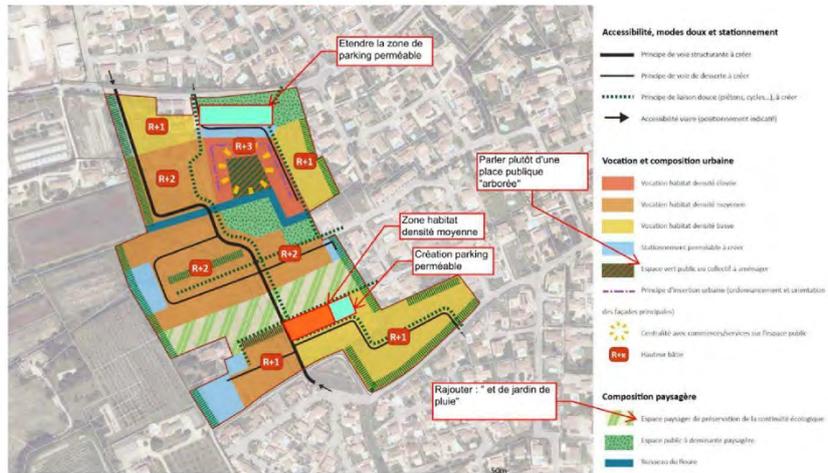
**Stationnement :**

- À l'article **1AU.12**, concernant le stationnement des deux roues, indiquer que pour les maisons pourvues de garage, l'emplacement vélo pourra se situer dans le garage à partir du moment où la démonstration sera faite qu'une voiture et 3 vélos pourront y être entreposés simultanément

**OAP :**

Tel qu'indiqué sur le schéma ci-dessous :

- Étendre la zone de stationnement perméable au nord du site
- Créer une zone de stationnement perméable au sud du site
- Prévoir une zone d'habitat densité moyenne au sud, et que cette zone soit en R+1
- Dans la légende, remplacer « espace vert public ou collectif à aménager » par « place publique ou collective arborée »
- Dans la légende, rajouter « espace paysager de préservation de la continuité écologique » par « et de jardin de pluie »



**@64 - Gerard - Mallemort****Date de dépôt :** Le 01/07/2025 à 18:10:00**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique**Objet :** Avis défavorable au projet**Contribution :**

Bonjour je suis CONTRE ce projet

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.**@65 - Noémie - Lambesc****Date de dépôt :** Le 01/07/2025 à 19:12:40**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique**Objet :** Contre le projet**Contribution :**

Bonjour, Je vous écris ces quelques lignes pour vous faire part de mon opposition à ce projet. En effet, la construction de 210 logements serait aberrant dans une ville où les infrastructures sont déjà saturées, notamment le scolaire et le périscolaire, et les transports en commun lacunaires, comme la ligne 287 pour se rendre à Aix en Provence. Ce projet aura pour résultat de transformer cette ville en une ville dortoir d'où des centaines de voitures en plus partiront sur les routes pour se rendre au travail. Contrairement à ce que certaines personnes pensent, les citoyens qui sont contre ce projet ne sont pas égoïstes, mais plutôt logiques et pensent également au problème de logement: Réhabilitons les logements vacants, 279 en 2022 soit 6.7 % du parc immobilier de Mallemort selon l'INSEE (chiffre qui ne fait que croître depuis des années), et rénovons les logements indignes. Conclusion : les infrastructures doivent être développées avant la construction de logements et, pour les logements, faisons avec l'existant. Bien à vous, Une citoyenne de moins de 30 ans qui pense aux générations futures.

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.**@66 - Sab - Lambesc****Date de dépôt :** Le 02/07/2025 à 09:52:50**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique**Objet :** Avis défavorable**Contribution :**

Bonjour, Étant dans une association de Mallemort, j'ai pris connaissance de ce projet par le biais de cette association et des réunions avec les habitants. Je suis contre ce projet qui a été réalisé sans réelle consultation avec les citoyens. Ce quartier est excentré et les dessertes de ce futur projet sont actuellement des chemins (sur le plan, il n'y a pas d'agrandissement prévu de ces voies). Plus de 200 logements c'est une aberration sans un gros aménagement routier. Ce nouveau quartier va saturer Mallemort en véhicules car les gens vont se déplacer vers le centre-ville pour tous leurs besoins et partir au travail vers les grosses villes (les nouveaux emplois ne suivant pas, les aménagements de la ville non plus). Il aurait fallu développer la Zone d'Activité et les infrastructures avant de faire autant de logements et faire après un bilan des réels besoins de la ville. Afin de pouvoir créer des logements sociaux, la réhabilitation des logements vacants avec contrat serait une solution. Cela m'étonne que de lire que personne ne veut cultiver ces terres (même à titre gratuit) car de jeunes agriculteurs cherchent aussi à Mallemort des terres, ainsi que des associations spécialisées l'aide à l'installation et la préservation des terres agricoles.

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.**@67 - APPARICIO JEAN-MARC - Mallemort****Date de dépôt :** Le 02/07/2025 à 19:16:14**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique**Objet :** Avis sur modification N3 du PLU**Contribution :**

Madame, Monsieur bonjour, Habitant Mallemort je me pose certaines questions sur la modification du PLU en vue d'un projet d'aménagement du Roure. Les accès chemin de salon et chemin de Fontenelle qui vont devenir des axes principaux pour desservir cette zone, aujourd'hui ne sont pas aux normes pour un passage supplémentaire importants de véhicules. Qui va payer les travaux, si c'est la mairie cela va alourdir la dette. Les emplois sont presque inexistant sur Mallemort, cette zone va devenir un dortoir engendrant des véhicules supplémentaires dans les bouchons de Celony, Salon de Provence, Avignon. Pour accueillir ces nouveaux résidents, ils manquent des places en crèche, écoles et collège quel plan est prévu pour ces aménagements. Pour

ces raisons citées plus haut je me permets de donner un avis défavorable, il me semble que l'on doit prendre un délai plus long dans le temps pour que tous ces nouveaux Mallemortaises et Mallemortais se sentent bien dans leur nouveau village Très cordialement

**Pièce(s) jointes(s)** : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@68 - Laure - Mallemort**

**Date de dépôt** : Le 03/07/2025 à 13:19:54

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Objet** Avis favorable au projet de modification du PLU de Mallemort à?" Projet d'éco-village

**Contribution** :

Madame, Monsieur, Dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mallemort, je souhaite exprimer mon avis favorable concernant le projet d'éco-village envisagé. Ce projet me paraît répondre de manière pertinente aux enjeux actuels en matière d'urbanisme durable, de respect de l'environnement et de qualité de vie. En limitant volontairement la densité d'habitation et en favorisant la création d'espaces verts arborés, il s'inscrit dans une logique de développement harmonieux et respectueux de l'identité du territoire. L'approche éco-responsable proposée, mêlant habitat à taille humaine et préservation de la biodiversité locale, est selon moi exemplaire et devrait être encouragée. Il s'agit d'une alternative pertinente à l'urbanisation massive, qui permet de concilier besoin en logements et préservation du cadre de vie. Je soutiens donc pleinement ce projet, en espérant qu'il puisse voir le jour dans les meilleures conditions, avec une attention constante portée à la qualité paysagère, à la sobriété énergétique, ainsi qu'à l'intégration sociale et environnementale. Je vous remercie de prendre en compte cet avis favorable dans le cadre de l'enquête publique.

**Pièce(s) jointes(s)** : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@69 - Muriel - Mallemort**

**Date de dépôt** : Le 03/07/2025 à 21:23:39

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Objet** : Ecoquartier exemplaire ou bas de gamme ?

**Contribution** :

Je viens tout juste de lire la contribution de la SAS Le Roure qui me laisse songeuse... Dans les projets immobiliers classiques et afin d'assurer un urbanisme cohérent dans l'ensemble de la commune, les aménageurs doivent respecter les exigences du PLU communal. Toutefois dans le cas présent la logique paraît inversée, il semble que ce soit à la commune de prendre en compte dans son PLU l'ensemble des exigences du promoteur ! Ainsi le projet de règlement mis en enquête multiplie déjà les mentions « excepté en zone 1AUa »... qui exemptent dans l'OAP du Roure les constructions de toute une série de prescriptions exigées partout ailleurs dans la commune. Toutefois les exemptions déjà prises en compte dans le projet de règlement semblent encore bien insuffisantes au promoteur... Dans une contribution de dernière minute à l'enquête publique celui-ci demande encore quelques faveurs supplémentaires, parfois assez surprenantes :-Suppression (!!!) de la clause qui permet à la commune d'exiger la prise en compte dans les permis de construire de prescriptions spécifiques permettant de préserver les paysages -Augmentation de 13m à 14m50 de la hauteur des bâtiments en R+3 - Remplacement d'espaces végétalisés par des parkings !!!-Réduction de 4m à 3m de la distance entre les constructions et les canaux d'arrosage (une belle façon pour un écoquartier de préserver la trame verte et bleue !)-Implantation possible à l'alignement de la rue ; au lieu d'un retrait de 3 m dans les autres OAP-Remplacement des gouttières en zinc par des gouttières en PVC-Remplacement de l'obligation de clôtures végétalisées par la possibilité de mettre de simples grillages ou ganivelles (et nous sommes dans un écoquartier...?) Ces demandes de dernière minute témoignent d'un dossier présenté dans l'urgence. Pour de multiples raisons, il serait bon de temporiser la démarche en cours en abandonnant cette modification n°3 du PLU pour instruire dans le calme et à tête reposée l'ouverture du secteur du Roure dans le futur PLUi du Pays Salonais et prendre non pas les exigences des promoteurs mais véritablement les besoins de la commune et de ses habitants

**Pièce(s) jointes(s)** : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@70 - REVOL Fabienne - Agliana**

**Date de dépôt :** Le 03/07/2025 à 21:52:55

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** contre le projet ECO QUARTIER

**Contribution :**

Je suis contre ce projet de GHETTO de quartier. On nous prévient d'une réunion le 16 juin alors que le Commissaire Enquêteur a débuté début juin. Terrains inondables - Architectes auraient trouvé des solutions ! Place de Parking - 1 par logement - largement insuffisant. Arbres - qui va les entretenir ? ! Écoles - associations sportives - collègues - tous sont saturés. 5 Médecins déjà saturés - qui va soigner ces 500 habitants ou plus ? Routes - chemin de fontenelle et chemin de Salon trop petits - qui va payer les travaux ? Rond-point en projet vers le lavage voiture - idem - qui va payer ? quand ? Faut-il attendre saturation et / ou des accidents mortels ? NON à ce projet démesuré - gardons Mallemort à taille Humaine - d'autant que 7 lotissements sont en cours ou vont bientôt se terminer ! On invite les riverains alors que certains n'ont même pas été prévenus - j'ai fait du porte-à-porte - cela a été vérifié. NON NON NON NON à ce projet - profitez de ce terrain pour MAISON DE SANTE - CRECHE - structures bénéfiques pour la population actuelle.

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@71 - Joël - Mallemort**

**Date de dépôt :** Le 03/07/2025 à 22:53:45

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** non à ce projet

**Contribution :**

ce projet est de loin un projet commercial et ne prend pas en compte les besoins de la population actuelle. L'aménagement indispensable autour du projet n'est pas clair et visiblement laissé aux déficits futurs de la commune. Routes d'accès : aménagement du chemin de salon, resserrement de l'extrémité du chemin de Fontenelle, rond-point inadapté à une circulation dense. écoles, périscolaires saturés. De plus la vision technocratique, une habitation égale une place de parking, relevé plus d'une réflexion de moitié du 19ème siècle, que de la réalité actuelle et est même à la limite insultante à l'image des ZFE. Les personnes iront se garer dans les zones périphériques, créant des tensions dans celles-ci, comme déjà vu autour des logements sociaux récents.

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@72 - Laura - Vernègues**

**Date de dépôt :** Le 03/07/2025 à 23:26:18

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** AVIS DEFAVORABLE pour ce projet

**Contribution :**

Je suis totalement contre ce projet et ce pour de multiples raisons : 1) Il a été réalisé sans véritable concertation avec les habitants. 2) Il est totalement disproportionné. Ajouter plus de 200 logements d'un seul coup, soit plus de 500 habitants supplémentaires, à une commune comme Mallemort paraît totalement aberrant. 3) L'offre de travail ne suit pas. Ces nouveaux habitants seront donc sur les routes contribuant à l'engorgement des axes routiers. En effet, l'offre de transport en commun vers Aix-en-Provence semble déjà poser problème. 4) Des infrastructures qui ne suivent pas. L'accueil périscolaire est saturé, le collège est saturé (les élèves de Cazan ont dû être envoyés sur un autre collège en 2024 car celui de Mallemort ne pouvait plus les accueillir). 5) Concentrer tous les logements sociaux au même endroit revient à reproduire les erreurs du passé. Il faut au contraire favoriser la mixité sociale. Pour cela, réhabiliter des logements anciens ou insalubres et diminuer le nombre de logements vacants pourraient permettre de proposer de nouveaux logements sociaux. Il est primordial de rénover l'existant avant de se lancer dans des constructions nouvelles démesurées. 6) La préservation des terres agricoles est primordiale. Il est très important que les communes assurent leur autosuffisance alimentaire. Construire toujours plus de logements au détriment des espaces naturels ou agricoles me paraît dénué de bon sens.

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@73 - Mosser Isabelle - Mallemort****Date de dépôt** : Le 04/07/2025 à 07:30:22**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique**Objet** : Le Hameau de Lydie amputé**Contribution** :

Bonjour, Le Hameau de Lydie va céder son entrée pour la création de la voie d'accès sud à l'écoquartier La colline. Je souhaite que le projet prenne en compte notre identité de hameau, la sécurité de ses habitants, leur cadre de vie et leur tranquillité. Pour cela, je souhaite l'aménagement d'une nouvelle entrée et de la circulation dans le hameau afin de préserver les points précédents. Propositions : 1. Bien-être : déplacer nos poteaux et aménagement d'une nouvelle "entrée" dans le hameau, des espaces verts conservés voire recréer, poursuite de la voie piéton-vélo de l'éco-quartier dans notre hameau, etc... 2. Sécurité : Un sens unique, des barrières qui protègent les piétons-vélos du flux de voitures et camions, etc... 3. Tranquillité : une circulation à 30km/h, des ralentisseurs, des chicanes, un panneau "accès réservé aux riverains", etc... Pour conclure, le projet La colline est ambitieux, ouvert, écoresponsable. Mais sa voie d'accès aura un impact très négatif sur notre hameau. Il devrait afficher cette ambition par sa CERTIFICATION EFFINATURE. En encadrant les nuisances lumineuses, sonores et les impacts du chantier, ce label reconnu à l'international, contribue aussi à un meilleur confort de vie pour les riverains et pour les futurs occupants. Un éco-quartier EFFINATURE réputé pour son engagement environnemental augmentera le rayonnement et la réputation de notre beau village !

**Pièce(s) jointes(s)** : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.**@74 - Maria - Mallemort****Date de dépôt** : Le 04/07/2025 à 08:01:04**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique**Objet** : Eco quartier à Mallemort**Contribution** :

Bonjour, Le Hameau de Lydie va céder son entrée pour la création de la voie d'accès sud à l'écoquartier La colline. Je souhaite que le projet prenne en compte notre identité de hameau, la sécurité de ses habitants, leur cadre de vie et leur tranquillité. Pour cela, je souhaite l'aménagement d'une nouvelle entrée et de la circulation dans le hameau afin de préserver les points précédents. Propositions : 1. Bien-être : déplacer nos poteaux et aménagement d'une nouvelle "entrée" dans le hameau, des espaces verts conservés voire recréer, poursuite de la voie piéton-vélo de l'éco-quartier dans notre hameau, etc... 2. Sécurité : Un sens unique, des barrières qui protègent les piétons-vélos du flux de voitures et camions, etc... 3. Tranquillité : une circulation à 30km/h, des ralentisseurs, des chicanes, un panneau "accès réservé aux riverains", etc... Pour conclure, le projet La colline est ambitieux, ouvert, écoresponsable. Mais sa voie d'accès aura un impact très négatif sur notre hameau. Il devrait afficher cette ambition par sa CERTIFICATION EFFINATURE. En encadrant les nuisances lumineuses, sonores et les impacts du chantier, ce label reconnu à l'international, contribue aussi à un meilleur confort de vie pour les riverains et pour les futurs occupants. Un éco-quartier EFFINATURE réputé pour son engagement environnemental augmentera le rayonnement et la réputation de notre beau village !

**Pièce(s) jointes(s)** : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.**@75 - Sci Giacalone-Segura Delphine - Mallemort****Date de dépôt** : Le 04/07/2025 à 08:29:50**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique**Objet** : Projet écoquartier la colline / le hameau de lydie**Contribution** :

Bonjour, Le Hameau de Lydie va céder son entrée pour la création de la voie d'accès sud à l'écoquartier La colline. Je souhaite que le projet prenne en compte notre identité de hameau, la sécurité de ses habitants, leur cadre de vie et leur tranquillité. Pour cela, je souhaite l'aménagement d'une nouvelle entrée et de la circulation dans le hameau afin de préserver les points précédents. Propositions : 1. Bien-être : déplacer nos poteaux et aménagement d'une nouvelle "entrée" dans le hameau, des espaces verts conservés voire recréer, poursuite de la voie piéton-vélo de l'éco-quartier dans notre hameau, etc... 2. Sécurité : Un sens unique, des barrières qui protègent les piétons-vélos du flux de voitures et camions, etc... 3. Tranquillité : une circulation à 30km/h, des ralentisseurs, des chicanes, un panneau "accès réservé aux riverains", etc... Pour conclure, le projet La colline est ambitieux, ouvert, écoresponsable. Mais sa voie d'accès aura un impact très négatif sur notre hameau. Il devrait afficher cette ambition par sa CERTIFICATION EFFINATURE. En encadrant les nuisances lumineuses, sonores et les impacts du chantier, ce label reconnu à l'international, contribue aussi à un meilleur confort de vie pour les

riverains et pour les futurs occupants. Un éco-quartier EFFINATURE réputé pour son engagement environnemental augmentera le rayonnement et la réputation de notre beau village !

**Pièce(s) jointes(s)** : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@76 - Isabelle - Mallemort**

**Date de dépôt** : Le 04/07/2025 à 08:39:15

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Objet** : Projet eco quartier la colline MALLEMORT

**Contribution** :

Bonjour, Le Hameau de Lydie va céder son entrée pour la création de la voie d'accès sud à l'écoquartier La colline. Je souhaite que le projet prenne en compte notre identité de hameau, la sécurité de ses habitants, leur cadre de vie et leur tranquillité. Pour cela, je souhaite l'aménagement d'une nouvelle entrée et de la circulation dans le hameau afin de préserver les points précédents. Propositions : 1. Bien-être : déplacer nos poteaux et aménagement d'une nouvelle "entrée" dans le hameau, des espaces verts conservés voire recréer, poursuite de la voie piéton-vélo de l'éco-quartier dans notre hameau, etc... 2. Sécurité : Un sens unique, des barrières qui protègent les piétons-vélos du flux de voitures et camions, etc... 3. Tranquillité : une circulation à 30km/h, des ralentisseurs, des chicanes, un panneau "accès réservé aux riverains", etc... Pour conclure, le projet La colline est ambitieux, ouvert, écoresponsable. Mais sa voie d'accès aura un impact très négatif sur notre hameau. Il devrait afficher cette ambition par sa CERTIFICATION EFFINATURE. En encadrant les nuisances lumineuses, sonores et les impacts du chantier, ce label reconnu à l'international, contribue aussi à un meilleur confort de vie pour les riverains et pour les futurs occupants. Un éco-quartier EFFINATURE réputé pour son engagement environnemental augmentera le rayonnement et la réputation de notre beau village !

**Pièce(s) jointes(s)** : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@77 - JANJIS YVAN - Mallemort**

**Date de dépôt** : Le 04/07/2025 à 09:13:14

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Objet** : PROPOSITION POUR L'ACCES A ECO QUARTIER ROURE PAR LE HAMEAU DE LYDIE

**Contribution** :

1. Bien-être : déplacer nos poteaux et aménagement d'une nouvelle "entrée" dans le hameau, des espaces verts conservés voire recréer, poursuite de la voie piéton-vélo de l'éco-quartier dans notre hameau, etc... 2. Sécurité : Un sens unique, des barrières qui protègent les piétons-vélos du flux de voitures et camions, etc... 3. Tranquillité : une circulation à 30km/h, des ralentisseurs, des chicanes, un panneau "accès réservé aux riverains", etc...

**Pièce(s) jointes(s)** : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@78 - Denise - Alleins**

**Organisme** : particulier

**Date de dépôt** : Le 04/07/2025 à 10:16:26

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Objet** : modification plu 3 Mallemort

**Contribution** :

Bonjour Monsieur le Commissaire Enquêteur, j'habite Alleins, je suis native de Mallemort. Je suis contre ce projet totalement disproportionné. Les infrastructures ne sont pas à la hauteur d'un tel projet. Difficile d'avoir des rendez-vous médicaux. Certains soignants ne peuvent plus prendre de nouveaux patients, ils sont saturés. Collège surchargé, périscolaire saturé. Mallemort va devenir un village dortoir. Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'assurance de mes salutations distinguées. Denise

**Pièce(s) jointes(s)** : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@79 - BERNON PHILIPPE - Mallemort**

**Date de dépôt :** Le 04/07/2025 à 12:27:35

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** OPPOSITION A LA CONSTRUCTION DE PLUS DE 200 LOGEMENTS QUARTIER DU ROURE

**Contribution :**

Monsieur le Commissaire Enquêteur, Je tenais à vous signaler mon opposition ferme à la construction de plus de 200 logements sur le quartier du Roure pour les raisons suivantes, : Ces, au moins 200 logements, vont induire une augmentation de la population de plus de 500 habitants. Cette augmentation n'est pas compatible avec les infrastructures déjà existantes du village : Les médecins, chirurgiens-dentistes ne prennent plus de nouveaux patients, le médical n'arrive plus à gérer. Les écoles maternelles, primaires et le lycée sont déjà saturés. Le périscolaire est déjà très défaillant, des familles sont encore laissées pour compte aujourd'hui, je ne veux pas imaginer avec ce futur raz de marée humain. L'emploi n'a même pas été étudié, aucune création d'entreprise alors qu'aujourd'hui plusieurs sont déjà parties. Les parkings sont déjà saturés dans le centre-ville. Pour synthétiser, il n'y a eu aucune vision globale du Mallemort de demain. Mallemort devient une ville dortoir. Veuillez agréer, monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées. P. Bernon

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**@80 - Eric - Mallemort**

**Date de dépôt :** Le 04/07/2025 à 15:08:07

**Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique

**Objet :** Modification N°3 du PLU de Mallemort

**Contribution :**

Je suis scandalisé par cette modification du PLU, qui ne sert que des intérêts particuliers et en aucun cas l'intérêt de la ville de Mallemort. Ce projet d'environ 250 logements est visiblement inadapté à la taille d'une commune comme Mallemort. Notre commune compte 6200 habitants et l'on voudrait ajouter environ 500 habitants au minimum, 300 véhicules. C'est une population qui va être obligée de se déplacer tous les jours par manque de travail sur Mallemort. Il aurait été plus intelligent de travailler sur le projet de zone artisanale pour créer de l'emploi avant de faire venir des habitants. De plus, qui va payer pour la transformation des chemins de Salon et de Fontenelle qui n'autorisent aujourd'hui que le croisement difficile des véhicules. Qui va payer pour l'augmentation du nombre de fonctionnaires municipaux nécessaires à cet afflux de population. Il va falloir construire de nouvelles écoles pour accueillir les enfants. Encore des travaux à venir. En fait ce village qui n'en sera bientôt plus un va vivre dans les travaux pendant plusieurs années. Sans parler de la maison médicale. Et pourquoi le Roure? D'autres endroits seraient plus susceptibles (friche au nord du village) d'accueillir des logements. Je pense que cette modification est le fait d'un lobbying effréné de la part de Bouygues vers la municipalité actuelle qui n'a pas pu ou pas voulu s'opposer à ce constructeur.

**Pièce(s) jointes(s) :** Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**Mairie de Mallemort**

16 observations ont été mentionnées sur le registre

**Observation 01, émanant de Mme GALLIANO, Chemin de Fontenelle impasse ravel, en date du 02 Juin 2025**

*Je suis venue consulter le projet global que je vais regarder en détail sur internet (problème écoulement eau pluvial*

**Observation 02, émanant de l'association « Parole aux citoyens » Mr Thierry PLATON, 602 Chemin croix de st Pierre- Mallemort, en date du 02 JUIN 2025**

*Proposition d'une réunion publique*

*Demande de bilan d'artificialisation de la commune*

*Demande du bilan de PLU (nombre de permis de construire ou d'aménager*

**Observation 03, émanant de Mme SALOMON Mireille, 16 rue Emile Gaston 13980 Alleins, en date du 11 Juin 2025**

J'ai remis 02 feuillets à Monsieur le commissaire ce jour, le 11 Juin 2025, ils seront joints au registre.

**Observation 04 émanant de Mme SALOMON Mireille, qui remet 2 feuillets portant observation sur la modification du PLU insérés sur le registre à la page 3 et 4.**

Feuille 01

Ouverture à l'urbanisation des zones 2AU1, 2AU2, crétin de nouvelles orientations d'aménagement et de programmation, zone d'aménagement concertée, avis favorable de la CCI, chambre de commerce et d'Industrie.

1/Passer de 60 logements annuels à 210 annuels à Mallemort, c'est surdimensionné. Qui va habiter ces maisons ?

Priorité aux Mallemortais ?

Création d'un village dortoir ?

8 ha , 80000 m2 , surface énorme multiplication par 3

2/ Préservation des milieux naturels ?

L'arrachage de gros arbres ne sera pas compensé par la plantation de petits arbustes ;

3/ Habitabilité pour les occupants 500 habitants,

Réseau d'eau, électricité, assainissement, ramassage des ordures, école à construire, crèche, annexe mairie, boulangerie, et autres commerces,

Les voies de circulation ?, les routes insuffisantes,

Qui va payer . Les impôts des citoyens

Feuille 02

Les locaux poubelles en accord avec les services concédés de la Métropole, suffisamment dimensionnés

4/Constructions, les clôtures recul d'au moins 3m (ancien PLU) passage à 1 M pourquoi ?

Hauteur maximale des constructions passage de 10M à 13 Mètres

Interdiction de climatiseurs- paraboles- stores bananes

Après avoir accordé le permis de construire, comment le service de l'urbanisme procède-t-il à la vérification du respect de toutes ces normes ?

Est-ce qu'une maison « hors normes » ou « hors la loi » peut être sanctionnée ou démolie ?

Prévision des inspections post construction ?

5/ Pourquoi zapper toujours les restaurations de maisons anciennes au profit de maisons neuves éloignées des services publics, école, mairie etc etc .

**Observation 05, émanant de Mme WIPFF Julie, 95 rue de la bergeronnette, en date du 11 Juin 2025**

Passée pour avoir des réponses et apporter certaines réflexions à la construction de 210 logements d'un coup et aux possibilités du vivre ensemble (public, scolaire, sportif, associatif ... ensuite.

**Observation 06, émanant de Mr et Mme FRISON Jules, 154 rue Wolfand Amadéus Mozart**

**En date du 11 Juin 2025**

Vu ce jour le commissaire pour avoir une idée des constructions et connaître les aménagements à venir , réponse nous a été faite.

**Observation 07, émanant de Mr Thierry Platon , Association la Parole aux citoyens »**

Point avec M. le commissaire enquêteur sur l'organisation d'une enquête Publique

Demande d'évaluer les conséquences financières :

- . Refaire les voiries chemin de salon et chemin de fontenelle
- . Crèche , Ecole , Périscolaire, collègue
- . 25% des logements sociaux supplémentaires –  $224/4 = 56$
- . Subvention équilibre logement sociaux + Raccordement Enedis
- . Entretien Voirie + Pluvial, espaces verts

Pour la voirie de raccordement un PUP (projet urbain partenarial) est à prévoir impérativement avec l'aménageur

- . Phasage en 4 tranches minimum à inscrire dans la modification

**Observation 08, émanant de Mr Bourges Gérard, 816 chemin de Fontelle, en date du 26 Juin 2025**

Je me pose une question sur le ruisseau qui est mitoyen avec ma propriété, va-t-il être rénové et surtout agrandi pour absorber les écoulements du lotissement de Lydie ainsi que le futur lotissement le Roure

**Observation 09, émanant de Mme Brizi Sylvette, 290 avenue de Crapone, en date du 26 Juin 2025**

Je me suis renseignée auprès du commissaire enquêteur au sujet de ma parcelle située en zone 1AUA, je suis favorable à ce projet.

**Observation 10, émanant de Mme Gandon Evelise, 14 rue des Mesanges, en date du 26 Juin 2025**

Je suis opposée au projet et mon mari également car nous avons des inquiétudes par rapport au trafic des véhicules à venir. Arrivons de Rognac et avons fui les embouteillages.

**Observation 11, émanant de Mr Farro Dimitri de l'association s'unir pour Mallemort, 276 rue Pierre Corneille, en date du 26 Juin 2025**

Passé le 26/06/2025 et a déposé un dossier avec l'avis du groupe s'unir et les résultats d'une consultation sur les réseaux, (Projet alternatif pour le quartier du Roure)

**Observation 12, émanant de Mr Fourniller Gérard, 145 rue Joliot Curie, en date du 26 Juin 2025.**

Je considère que le projet est essentiellement un « urbanisme de l'offre » et pas un « urbanisme de besoin ». Je suis favorable à la construction de logements sociaux mais à des logements qui soient « dignes » pour les futurs locataires et surtout qui facilitent l'inclusion de personnes nouvelles. Si cela est possible, pourrait – on « déplacer » après la construction de. La première phase, faire une pause et fixer un bilan, faire des diagnostics à tous niveaux (social, environnementale ....) avant d'entamer les phases suivantes. La densification est sans doute nécessaire, mais ne pourrait – on pas éviter le bâtiment R+3, qui me paraît disproportionné pour un village et qui d'après moi correspond à une vue dépassée de l'habitat rejoignant le HLM du Lubéron ou manifestement il y avait plus un souci de mise à l'écart que d'inclusion.

Si nous voulons favoriser le vivre ensemble, le bien être des personnes et de leurs voisins, les politiques doivent se donner les moyens d'appliquer la vraie « politique » qui convient, et non céder à des critères financiers ou économiques

**Observation 13, émanant de Mme Angeline Ceaglio, en date du 26 Juin 2025**

Je suis favorable au projet et à la construction de logements sociaux

**Observation 14, émanant de Jean Pierre Céaglio, en date du 26 Juin 2025**

Depuis longtemps que les terres sont gelées, il était temps de les utiliser, ce projet me semble tout à fait approprié, la construction de logements sociaux et une bonne chose. Tout à fait favorable à ce beau projet.

**Observation 15, émanant de Madame Peries, en date du 26 juin 2025**

Projet foncier cohérent dans le temps pour le devenir de Mallemort.

Projet respectueux de la spécificité et de ces terres où le canal d'arrosage se transforme en ripisylve.

**Observation 16, émanant de Mr Estevesbidarra Philippe 141 rue de la Bergeronnette 13370 Mallemort en date du 04 juillet 2025**

Zone tampon végétalisée devant mon mur de clôture. Déplacer les parkings en faces des R+2 afin qu'il n'y a que la végétalisation devant mon domicile.

**Documents remis au Commissaire enquêteur , en date du 04 Juillet 2025**

**De l'association , « s'unir pour Mallemort (Mr Faro Dimitri)**

Projet alternatif pour le quartier du Roure (6 pages)

**De l'association « la parole aux citoyens » (Mr Platon)**

Synthèse des contributions de l'association à l'enquête publique ( 3 pages)

**De l'association « la parole aux citoyens » (Mr Platon)**

Réunion et atelier d'urbanisme du 24 Juin 2025

**De l'association « la parole aux citoyens » (Mr Platon)**

Pétition « OUI à un urbanisme raisonné – NON à la modification N° 3 du PLU.

Cette pétition requiert la signature de 36 pétitionnaires



## **OUI A UN URBANISME RAISONNÉ NON A LA MODIFICATION N°3 DU PLU**

**Le projet d'aménagement d'un nouveau quartier dans le secteur du Roure à Mallemort est un projet majeur pour notre commune.**

A ce titre, ce projet aurait dû être véritablement concerté et partagé avec les habitants de la commune. Or il n'en est rien, malgré nos demandes répétées il n'y a eu aucune concertation effective avant l'enquête publique et la commune vient de refuser d'organiser une véritable réunion publique, seuls les riverains seront informés.

Pourtant nous sommes tous concernés et une véritable démarche de concertation est indispensable pour élaborer un projet raisonné et raisonnable. Penser le devenir de la commune va au-delà de la création de logements supplémentaires, un projet d'urbanisme raisonné nécessite de traiter les problématiques suivantes :

- Maitrise d'une croissance raisonnée pour la commune (phasage dans le temps)
- Besoin en services public (transports en commun, écoles, crèche, périscolaire, ...)
- Aménagement des voiries de desserte (chemin de Fontenelle, chemin de Salon)
- Maitrise des coûts induits pour la commune
- Cohérence habitat/emploi local
- Equilibre constructions neuves/ rénovation de l'existant /réhabilitation du centre ancien
- Equilibre nouveaux commerces/commerces du centre-ville

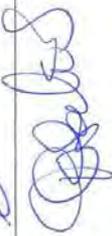
Pourtant aucun de ces points n'est abordé dans le dossier de modification du PLU mis en enquête publique et aucun de ces sujets n'a fait l'objet d'une démarche de concertation

**En signant cette pétition vous demandez :**

- **Le report de la modification n°3 du PLU telle que proposée aujourd'hui dans le dossier d'enquête publique**
- **La mise en place d'une véritable démarche de concertation publique pour construire un véritable projet partagé avec les habitants de la commune**

*Association La Parole aux Citoyens*

Nom	Prénom	Commune	Signature	Nom	Prénom	Commune	Signature
MARTIN Alain		Malemort Le Roure		WILFF	Nathier	Malemort Le Roure	
MARTIN Sylvie		Malemort Le Roure		Guarandina	Chouze	Malemort Le Roure	
MARTIN Adrien		Malemort Le Roure		Pierre	Blanc	Malemort	
REVOL Fabien		Le Roure depuis 1996		Géry Jean	Jacques	Challemont	
REVOL Soël		Le Roure depuis 1996		CAMACHO		Malemort	
BARBERA Philippe		Clos du Roure		MARTIN	Frederic	Le Roure	
Lemebre Johann		Clos du Roure		MARTIN	Sylvie	Le Roure	
Moscato Jessica		Clos du Roure		Moscato	Jessica	Le Roure	

Nom Prénom	Commune	Signature	Nom Prénom	Commune	Signature
MORDINI SYLVIE	MALLEMORT		DUMAS Jean-Rémy	MALLEMORT	
OLIVETA Michelle	MALLEMORT		COLINEAU Noémie	LAMBESC	
Pere Anite	MALLEMORT		Picere Noohy	MALLEMORT	
Cadair Messaline	MALLEMORT		FOURNILLER of euzi	MALLEMORT	
Rose Françoise	MALLEMORT		DE GIOVANNI Jean Claude	MALLEMORT	
Sciella Olivia	MALLEMORT		PLATON of unil	MALLEMORT	
COLINEAU Sabine	LAMBESC		BALATON Chirelle	MALLEMORT	
<del>Estelle</del> DUMAS Estelle	MALLEMORT				

Nom	Prénom	Commune	Signature	Nom	Prénom	Commune	Signature
GUYOT	Daniel	Mallemort					
LAIZÉ	Eric	Mallemort					
CELCE	Nigoli	Mallemort					
Anna	VAN DERU STEEN	Mallemort					
HOUZY	LAURA	Vénègues					

## 7.2 Désignation du commissaire enquêteur

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MARSEILLE

21/03/2025

N° E25000018 /13

Le président du tribunal administratif

### Décision désignation commissaire enquêteur

Vu enregistrée le 7 mars 2025, la lettre par laquelle la Présidente de Métropole AIX MARSEILLE PROVENCE demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification n°3 du PLU de la commune de Mallemort ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

### DECIDE

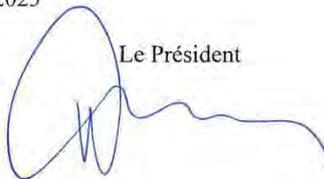
**ARTICLE 1** : Monsieur Daniel Somaria est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2** : Madame Cécile Pagès est désignée en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 3** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 4** : La présente décision sera notifiée à la Métropole AIX MARSEILLE PROVENCE, à Monsieur Daniel Somaria et à Madame Cécile Pagès.

Fait à Marseille, le 21 mars 2025

Le Président  


Thierry Trottier

### **7.3 Les arrêtés de la Métropole**



Présidente de la Métropole

**Arrêté n° 24/259/CM**

#### **Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mallemort - Engagement de la modification n°3**

**VU**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- Le Code de l'Environnement ;
- La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM) ;
- La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) ;
- La loi n° 2020-1545 du 20 décembre 2014 de Simplification de la Vie des Entreprises et portant dispositions diverses de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives (SVE) ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) ;
- La délibération n°HN 001-8065/20/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 9 juillet 2020 relative à l'élection de Madame Martine Vassal, en qualité de Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération n°URBA-001-12092/22/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2022 approuvant les schémas des procédures d'élaboration et d'évolutions des documents d'urbanisme applicables sur la Métropole Aix-Marseille-Provence afin de les sécuriser, de leur donner de la lisibilité, et de réaffirmer le rôle des communes dans le dispositif ;
- La délibération n° URBA-005-15426/23/CM du Conseil de la Métropole du 7 décembre 2023 sollicitant de la Présidente du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence l'engagement de la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mallemort ;

**Reçu au Contrôle de légalité le 18 juin 2024**

- 1 -

**Présidente de la Métropole**

**Arrêté portant ouverture et organisation de l'enquête publique relative à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Mallemort**

**VU**

- • Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- • Le Code de l'Urbanisme ;
- • Le Code de l'Environnement ;
- • La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ENE) ;
- • La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) ;
- • La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;
- • La loi n° 2020-1545 du 20 décembre 2014 de simplification de la vie des entreprises et portant dispositions diverses de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives (SVE) ;
- • La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) ;
- • La loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 portant sur l'accélération et la simplification de l'action publique (ASAP) ;
- • La loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique ;
- • La délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° HN 001- 8065/20/CM du 9 juillet 2020 relative à l'élection de Madame Martine Vassal en qualité de Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- • La délibération du Conseil de la Métropole n° URBA-005-15424/23 du 7 décembre 2023 sollicitant de la Présidente l'engagement de la procédure n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mallemort ;
- • L'arrêté n° °24/259/CM du 18 juin 2024 engageant la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mallemort ;

-1-

**Arrêté n° 25/284/CM**

**Reçu au Contrôle de légalité le 13 mai 2025**

- • La délibération n°URBA-023/16425/24/CM du 27 juin 2024, définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ;
- • La délibération n°URBA-006/16745/24/CM du 10 octobre 2024, justifiant l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU du quartier du Roure ;
- • L'arrêté n°24/586/CM du 24 décembre 2024 de Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence portant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Pascal Montecot, premier vice-président du Conseil de la Métropole Aix- Marseille-Provence ;
- • La délibération n°URBA-008-17514/25/CM du 27 février 2025 tirant le bilan de la concertation ;

- • L'avis de la MRAe sur l'évaluation environnementale portant sur le projet de PLU de la commune de Mallemort ;
- • La décision n°E25000018/13 du 21 mars 2025 du Tribunal Administratif de Marseille désignant le commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique de la modification n°3 du PLU de Mallemort ;
- • L'ensemble des pièces du dossier soumis à enquête publique. **CONSIDÉRANT**
- • Qu'il y a lieu de soumettre à enquête publique le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Mallemort.

#### **ARRETE Article 1 : Objet de l'enquête publique**

Il sera procédé à une enquête publique portant sur :

Le projet de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mallemort.

Ce projet de modification consiste notamment à ouvrir à l'urbanisation l'intégralité des zones 2AU1 et 2AU2, offrant une réserve foncière dédiée à de l'habitat, d'une surface d'environ 10 hectares, situées au sein du secteur dit du Roure. Ce projet permettra la réalisation d'environ 210 logements dont 50% de logements locatifs sociaux afin de répondre aux objectifs de la commune en la matière.

#### **Article 2 : Avis sur le projet**

- Autorité environnementale :

Le projet de modification n°3 du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'autorité environnementale a été saisie pour avis. Cet avis figure dans le dossier soumis à l'enquête publique.

Cet avis est également consultable sur le site internet de l'Autorité environnementale. • Personnes Publiques Associées :

Les avis rendus par les personnes publiques associées et la commune seront également joints au dossier d'enquête publique.

Ces documents sont consultables selon les modalités fixées à l'article 7 du présent arrêté

-2-

**Reçu au Contrôle de légalité le 13 mai 2025**

#### **Article 3 : Maîtres d'ouvrage, autorités compétentes et personnes responsables du projet, auprès desquels le public pourra demander des informations**

Le maître d'ouvrage et l'autorité compétente sont la Métropole Aix-Marseille-Provence, établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme et de document d'urbanisme en tenant lieu, dont le siège se situe Le Pharo - 58 boulevard Charles-Livon 13007 Marseille (adresse postale : BP 48014 - 13567 Marseille cedex 02).

Les informations sur le projet peuvent être demandées auprès des services métropolitains d'Aix-Marseille-Provence ayant élaboré ce document :

- Direction Générale Déléguée Aménagement Durable, Habitat, Inclusion et Cohésion Territoriale (ADHICT) - Pôle Cohérence Territoriale - Direction Urbanisme - Service Urbanisme Secteur Nord – Division Urbanisme-ADS Salon, 190 rue Commandant Sibour - 13300 Salon-de-Provence.

#### **Article 4 : Date et siège de l'enquête publique**

Le siège de l'enquête publique est établi à la Métropole Aix-Marseille-Provence –

Direction Générale Déléguée Aménagement Durable, Habitat, Inclusion et Cohésion Territoriale (ADHICT) - Pôle Cohérence Territoriale - Direction Urbanisme - Service Urbanisme Secteur Nord - Division Urbanisme-ADS Salon – Unité Urbanisme – 190 Rue Commandant Sibour – 13300 Salon De Provence.

L'enquête publique se déroulera pendant une durée de 33 jours consécutifs, du 2 juin 2025 à 9h00 au 4 juillet 2025 à 17h00.

#### **Article 5 : Désignation et qualité du commissaire enquêteur**

Par décision n°E2500018/13 du 21 mars 2025, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Marseille a désigné Monsieur Daniel Somaria, Responsable Planification en aéronautique, comme commissaire enquêteur et Madame Cécile Pagés, Docteur en géographie de l'aménagement, en tant que commissaire enquêteur suppléant.

#### **Article 6 : Publicité de l'enquête publique**

La publicité de l'enquête publique, répondant aux dispositions de l'article R 123-11 du Code de l'Environnement, sera réalisée par un avis d'information au public :

o Publié en caractères apparents dans deux journaux locaux diffusés dans le département, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et dans les huit premiers jours de celle-ci ;

o Affiché, selon les caractéristiques et dimensions fixées par les textes réglementaires, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci :

- • Au siège de l'enquête publique : Direction Générale Déléguée Aménagement Durable, Habitat, Inclusion et Cohésion Territoriale (ADHICT) - Pôle Cohérence Territoriale - Direction Urbanisme - Service Urbanisme Secteur Nord - Division Urbanisme-ADS Salon – Unité Urbanisme – 190 Rue Commandant Sibour – 13300 Salon de Provence ;
- • En mairie de Mallemort, cours Victor Hugo, 13370 Mallemort ;

o Publié, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, sur le site internet de la Métropole Aix-Marseille-Provence : <https://www.ampmetropole.fr/urbanisme-intercommunal-plui> et sur le site : <https://www.registre-numerique.fr/enquetepublique-mallemort-plu-m3>

**Reçu au Contrôle de légalité le 13 mai 2025**

#### **Article 7: Consultation du dossier d'enquête publique**

L'enquête publique sera réalisée à la fois sous forme dématérialisée (dossier et registre numériques) et sur supports papiers (dossiers et registres en format papier).

o Le dossier numérique d'enquête publique pourra être consulté à compter du premier jour de l'enquête publique à 9h, jusqu'au dernier jour de celle-ci à 17h00 à l'adresse internet suivante <https://www.registre-numerique.fr/enquetepublique-mallemort-plu-m3>

Depuis un poste informatique : mis à disposition du public au siège de l'enquête publique et en mairie aux horaires d'ouverture),

o Le dossier papier d'enquête publique pourra être consulté à compter du premier jour de l'enquête publique aux jours, horaires et modalités d'ouverture des deux lieux précisés

À l'article 10 du présent arrêté.

### **Article 8 : Modalités selon lesquelles le public pourra formuler ses observations et propositions**

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra formuler ses observations et propositions :

o Par voie électronique, depuis le premier jour de l'enquête à 9h00 et jusqu'au dernier jour de celle-ci à 17h00 :

- Sur le registre dématérialisé accessible sur le site internet dédié à l'enquête publique, à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-numerique.fr/enquetepublique-mallemort-plu-m3>
- Par courrier électronique à l'adresse de messagerie suivante : [enquetepublique-mallemort-plu-m3@mail.registre-numerique.fr](mailto:enquetepublique-mallemort-plu-m3@mail.registre-numerique.fr)
- Sur les registres d'enquête papier à feuillets non mobiles, cotés et paraphés avant l'ouverture de l'enquête publique par le commissaire enquêteur - ces registres seront disponibles dans les 2 lieux d'enquête et ce pendant toute la durée de l'enquête, aux jours, horaires et modalités d'ouverture de ces lieux, hors fermetures exceptionnelles.
- Par courrier adressé par voie postale entre le premier et le dernier jour de l'enquête publique (le cachet de la poste faisant foi) à :

M. Daniel Somaria- Commissaire Enquêteur – Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mallemort - Métropole Aix-Marseille-Provence - BP 48014 - 13567 Marseille Cedex 02.

- Lors des permanences du commissaire enquêteur mentionnées dans le tableau de l'article 10 du présent arrêté.

Les observations et propositions du public transmises par voie postale, par voie électronique, consignées dans les registres papier sur les lieux d'enquête, ou reçues par le commissaire enquêteur lors de ses permanences, seront versées et consultables sur le registre dématérialisé à l'adresse <https://www.registre-numerique.fr/enquetepublique-mallemort-plu-m3>

### **Article 9 : Permanences du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, pour recevoir ses observations et propositions lors de permanences qu'il tiendra sur les différents lieux d'enquête.

### **Reçu au Contrôle de légalité le 13 mai 2025**

Les lieux, jours et heures de permanences du commissaire enquêteur sont indiqués dans le tableau de l'article 10 du présent arrêté.

### **Article 10 : Liste des sites d'accueil du public pendant la durée de l'enquête et des permanences du commissaire enquêteur, mentionnés aux articles 7, 8, et 9**

Sont indiqués dans le tableau ci-après les lieux dans lesquels, pendant la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier d'enquête version papier et/ou numérique, et consigner des observations et propositions sur les registres papier et/ou numérique, ainsi que les dates des permanences du commissaire enquêteur :

<b>Lieux</b>	<b>Adresse des lieux d'enquête publique</b>	<b>Jours et heures d'ouverture des lieux d'accès A l'enquête publique</b>	<b>Dates et horaires des permanences du commissaire enquêteur</b>
--------------	---	---	---

		et format du dossier et registre	
<b>Mallemort</b>	Mairie de Mallemort, cours Victor Hugo, 13370 Mallemort	Lundi au vendredi 8h30-12h00 13h30-17h00  - Registre et dossier Papier  - Registre et dossier numérique (depuis un poste informatique)	Lundi 2 juin 9h00-12h00 Mercredi 11 juin 13h30-16h30 Jeudi 26 juin 9h00-12h00  Vendredi 4 juillet 14h00- 17h00
<b>Salon-de-Provence</b>	Direction Urbanisme - Service  Urbanisme Secteur Nord - Division Urbanisme-ADS Salon – Unité Urbanisme – 190 Rue  Commandant Sibour – 13300 Salon- de- Provence.	Lundi au vendredi 9h00-12h00 14h00-17h00  - Registre et dossier Papier  - Registre et dossier numérique (depuis un poste informatique)	Mardi 17 juin 9h00-12h00

#### **Article 11 : Clôture de l'enquête publique**

A l'expiration du délai, les registres d'enquête en format papier seront transmis sans délai au commissaire enquêteur qui les clôturera.

#### **Reçu au Contrôle de légalité le 13 mai 2025**

Dans le délai de huit jours suivant la fin de l'enquête, le commissaire enquêteur communiquera à la Métropole Aix-Marseille-Provence les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. La Métropole Aix-Marseille-Provence disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

#### **Article 12 : Rapport et les conclusions**

Le commissaire enquêteur établira un rapport relatant le déroulement de l'enquête et examinant les observations recueillies.

Il consignera dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables avec réserves ou défavorables au projet de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme.

Le commissaire enquêteur disposera d'un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour remettre son rapport et ses conclusions motivées, sauf demande motivée de report de ce délai adressée à la Présidente de la Métropole Aix- Marseille-Provence par le commissaire enquêteur.

Une copie du rapport et des conclusions motivées sera transmise par le commissaire enquêteur au président du Tribunal Administratif de Marseille.

### **Article 13 : Consultation par le public du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur**

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la remise de son rapport et ses conclusions :

- • A la Métropole Aix-Marseille-Provence - Direction Urbanisme - Service Urbanisme Secteur Nord - Division Urbanisme-ADS Salon –Unité Urbanisme – 190 Rue Commandant Sibour – 13300 Salon de Provence ;
- • En Mairie de Mallemort, cours Victor Hugo, 13370 Mallemort ;
- • A la Préfecture des Bouches-du-Rhône.

La Métropole Aix-Marseille-Provence publiera le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pendant le délai d'un an à compter de leur remise par le commissaire enquêteur, sur le site internet : <https://www.registre-numerique.fr/enquetepublique-mallemort-plu-m3>

### **Article 14 : Les décisions au terme de l'enquête publique et les autorités compétentes pour statuer**

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence est l'autorité compétente pour statuer par délibération sur l'approbation de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mallemort.

Il pourra, au vu des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet en vue de cette approbation.

### **Article 15 :**

Le présent arrêté sera :  
- affiché au siège de l'enquête publique ;

- publié électroniquement sur le site internet : <https://www.registre-numerique.fr/enquetepublique-mallemort-plu-m3>

**Reçu au Contrôle de légalité le 13 mai 2025**

### **Article 16 :**

Monsieur le Directeur Général des Services de la Métropole est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Marseille, le 13 mai 2025

**"Pour la Présidente et par délégation" Pascal MONTECOT**

## 7.4 L'avis d'enquête publique

**AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE**

**Modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Mallemort**  
Du lundi 2 juin au vendredi 4 juillet 2025

Par arrêté n° 25284CM, Monsieur Pascal MONTECOT, 1er Vice-Président du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a organisé l'enquête publique portant sur le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mallemort.

Ce projet de modification consiste notamment à ouvrir à l'urbanisme l'intégralité des zones ZAU1 et ZAU2, offrant une réserve foncière dédiée à de l'habitat, d'une surface d'environ 10 hectares, situées au sein du secteur de du Roure. Ce projet permettra la réalisation d'environ 210 logements dont 50% de logements locatifs sociaux afin de répondre aux objectifs de la commune en la matière.

A cet effet, Monsieur Daniel SOMARIA a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par décision n°E2500018/13 du 21 mars 2025 du Tribunal Administratif de Marseille.

L'enquête publique se déroulera du lundi 2 juin au vendredi 4 juillet 2025 inclus, soit pendant 33 jours consécutifs.

Le dossier soumis à enquête publique sera composé des pièces suivantes

- le projet complet de la modification n°3 du PLU, l'exposé de ses motifs, les pièces administratives et, le cas échéant, les avis des personnes publiques associées;
- sur chaque lieu d'enquête, d'un registre d'enquête publique, à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le Commissaire Enquêteur.

Le dossier, accompagné d'un registre d'enquête publique, sera mis à la disposition du public, durant la période précitée, aux adresses, jours et heures suivants

Mairie de Mallemort, cours Victor Hugo, 13370 Mallemort - ouvert au public du lundi au vendredi de 09h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 ;  
Métropole Aix-Marseille-Provence - Direction Urbanisme - Service Urbanisme Secteur Nord - Division Urbanisme ADS Salon - Unité Urbanisme 190 rue Commandant Sibour 13300 Salon-de-Provence, du lundi au vendredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur l'un des registres ouverts à cet effet sur les lieux précités.

Il pourra également adresser, par correspondance, ses observations, propositions et contre-propositions au Commissaire Enquêteur par courrier adressé par voie postale avant le premier et le dernier jour de l'enquête publique (le cachet de la poste faisant foi) à Monsieur Daniel SOMARIA - Commissaire enquêteur - « Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mallemort » - Métropole Aix-Marseille-Provence - BP 48014 - 13567 Marseille Cedex 02.

Un accès gratuit au dossier sera également garanti et mis à la disposition du public en Mairie de Mallemort du lundi au vendredi de 09h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 et sur le site web du registre numérique : <https://www.registre-numerique.fr/consultation/commune/mallemort-3>

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur ce registre numérique ou par mail à : [cb@mallemort.fr](mailto:cb@mallemort.fr) ou [cb@mallemort.fr](mailto:cb@mallemort.fr)

Le dossier soumis à enquête publique sera également disponible durant l'enquête sur le site Internet de la Métropole Aix-Marseille-Provence à l'adresse : <https://data.aixmarseilleprovence.fr>

Permanence du Commissaire Enquêteur

Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public, afin de recueillir ses observations, aux lieux, dates et horaires suivants :

- En Mairie : cours Victor Hugo, 13370 Mallemort
- Lundi 2 juin 09h00-12h00
- Mercredi 11 juin 13h30-16h30
- Jeudi 26 juin 09h00-12h00
- Vendredi 4 juillet 14h00-17h00

A la Métropole Aix-Marseille-Provence, Direction Urbanisme - Service Urbanisme Secteur Nord - Division Urbanisme ADS Salon - Unité Urbanisme, 190 rue Commandant Sibour 13300 Salon-de-Provence

- Mardi 17 juin 09h00-12h00

La clôture de l'enquête publique aura lieu à l'issue de la permanence du vendredi 4 juillet 2025 à 17h00.

Le présent avis au public tenant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera l'objet des publications suivantes

- Publication, en trois copies séparées, quatre jours au moins avant le début de l'enquête publique et dans les huit premiers jours de l'enquête publique dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département ;
- Publication, par voie d'affichage, au siège de l'enquête publique à la Direction Urbanisme de la Métropole Aix-Marseille-Provence du Pays Sabonais et en Mairie de Mallemort, au moins quatre jours avant le début de la période d'enquête publique et pendant toute la durée de cette dernière ;
- Publication sur le site Internet de la Métropole Aix-Marseille-Provence à l'adresse <https://data.aixmarseilleprovence.fr> au moins quatre jours avant le début de la période d'enquête publique et pendant toute la durée de cette dernière.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du Commissaire Enquêteur sera déposée à la Direction Urbanisme de la Métropole Aix-Marseille-Provence du Pays Sabonais et en Mairie de Mallemort, sur le registre numérique ainsi que sur le site Internet de la Métropole Aix-Marseille-Provence (<https://data.aixmarseilleprovence.fr>) pour y être tenu à la disposition du public pendant un mois à compter de la date de clôture de l'enquête.

Ce projet de modification n°3 du PLU de la commune de Mallemort, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil de la Métropole en tant qu'acte public, après avis simple de la commune de Mallemort.

Pascal Montecot  
1er Vice-Président du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence

## **7.5 Divers document des délibérations du conseil de la métropole aix-marseille-provence**

Métropole Aix-Marseille- République Département des Provence Française Bouches du Rhône

### **EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE**

#### **Séance du jeudi 7 décembre 2023**

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 170 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Patrick AMICO - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Mireille BALLETTI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Mireille BENEDETTI - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - Julien BERTEI - André BERTERO - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Kayané BIANCO - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Linda BOUCHICHA - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Valérie BOYER - Romain BRUMENT - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Mathilde CHABOCHE - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Lyece CHOULAK - Marie-Ange CONTE - Jean-Marc COPPOLA - Frédéric CORNAIRE - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Robert DAGORNE - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Alexandre DORIOL - Cédric DUDIEUZERE - Monique FARKAS - Marc FERAUD - Olivia FORTIN - Olivier FREGEAC - Lydia FRENTZEL - Loïc GACHON - David GALTIER - Audrey GARINO - Gerard GAZAY - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Magali GIOVANNANGELI - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sébastien JIBRAYEL - Nicole JOULIA - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Vincent LANGUILLE - Philippe LEANDRI - Stéphane LE RUDULIER - Nathalie LEFEBVRE - Pierre LEMERY - Camélia MAKHLOUFI - Bernard MARANDAT - Remi MARCENGO - Maxime MARCHAND - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Anne MEILHAC - Hervé MENCHON - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLE - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - Yves MORAINÉ - José MORALES - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Stéphane PAOLI - Patrick PAPPALARDO - Benoît PAYAN - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO - DURAND - Bernard RAMOND - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Monique SLISSA - Marie-France SOURD GULINO - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Guy TEISSIER - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Anne VIAL - Frédéric VIGOUROUX - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Sophie AMARANTINIS représentée par Gerard GAZAY - Julie ARIAS représentée par Vincent GOYET - Sophie ARRIGHI représentée par Emilie CANNONE - Gérard AZIBI représenté par Laure ROVERA - Nicolas BAZZUCCHI représenté par Roland GIBERTI - Laurent BELSOLA représenté par Yves MESNARD - Moussa BENKACI représenté par Stéphane PAOLI - Nassera BENMARNIA représentée par Marcel TOUATI - Corinne BIRGIN représentée par Camélia MAKHLOUFI - Nadia

**Signé le 7 décembre 2023 Reçu au Contrôle de légalité le 11 décembre 2023**

BOULAINSEUR représentée par Gilbert SPINELLI - Jean-Louis CANAL représenté par Frédéric GUINIERI - René-Francis CARPENTIER représenté par Martial ALVAREZ - Martin CARVALHO représenté par Christian AMIRATY - Martine CESARI représentée par Olivier FREGEAC - Jean- Pierre CESARO représenté par Nicolas ISNARD - Jean-David CIOT représenté par Pascal MONTECOT - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES représentée par Patrick PAPPALARDO - Vincent DESVIGNES représenté par Vincent LANGUILLE - Claude FERCHAT représenté par Frédéric GUELLE - Stéphanie FERNANDEZ représentée par Kayané BIANCO - Gérard FRAU représenté par Nathalie LEFEBVRE - Agnès FRESCHEL représentée par Christian PELLICANI - Daniel GAGNON représenté par Philippe CHARRIN - Eric GARCIN représenté par Christian DELAVET - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par André BERTERO - Prune HELFTER- NOAH représentée par Aïcha SIF - Claudie HUBERT représentée par Marc PENA - Pierre HUGUET représenté par Audrey GARINO - Michel ILLAC représenté par André MOLINO - Cédric JOUVE représenté par Dona RICHARD - Jessie LINTON représentée par Doudja BOUKRINE - Régis MARTIN représenté par Franck SANTOS - Danielle MENET représentée par Alain ROUSSET - Eric MERY représenté par Pierre LEMERY - Lourdes MOUNIEN représentée par Christine JUSTE - Didier PARAKIAN représenté par Véronique MIQUELLY - Anne-Laurence PETEL représentée par Philippe KLEIN - Claude PICCIRILLO représenté par Guy BARRET - Patrick PIN représenté par José MORALES - Jocelyne POMMIER représentée par Sandrine MAUREL - Henri PONS représenté par Catherine PILA - Jean-Baptiste RIVOALLAN représenté par Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Lionel ROYER-PERREAUT représenté par Didier REAULT - Michèle RUBIROLA représentée par Perrine PRIGENT - Michel RUIZ représenté par Georges CRISTIANI - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gaby CHARROUX - Francis TAULAN représenté par Jean-Christophe GRUVEL - Yves WIGT représenté par Bernard RAMOND.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Pascal CHAUVIN - Bernard DESTROST - Sylvaine DI CARO - Sophie GRECH - Sophie JOISSAINS - Vincent KORNPROBST - Michel LAN - Éric LE DISSES - Gisèle LELOUIS - Jean- Marie LEONARDIS - Richard MALLIE - Caroline MAURIN - Férouz MOKHTARI - Frank OHANESSIAN - René RAIMONDI - Stéphane RAVIER - Pauline ROSSELL - Valérie SANNA - Catherine VESTIEU - Jean-Louis VINCENT - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Etaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Lyce CHOULAK représenté à 15h00 par Sébastien JIBRAYEL - Lisette NARDUCCI représentée à 15h25 par Nathalie TESSIER - Robert DAGORNE représenté à 15h35 par Guy TEISSIER - Valérie BOYER représentée à 16h00 par David GALTIER - Christian BURLE représenté à 16h10 par Joël CANICAVE - Eric CASADO représenté à 16h12 par François BERNARDINI - Hervé MENCHON représenté à 16h25 par Lydia FRENTZEL - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON représentée à 17h04 par Sabine BERNASCONI - Nicole JOULIA représentée à 17h15 par David YTIER - Claudie MORA représentée à 17h15 par Hatab JELASSI - Nathalie TESSIER représentée à 17h20 par Patrick AMICO - Jean-Pierre SERRUS représenté à 17h21 par Didier KHELFA - Loïc GACHON représenté à 17h30 par Daniel AMAR.

Etaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Philippe LEANDRI à 15h26 - Benoît PAYAN à 15h30 - Pierre LEMERY à 15h37 - Gilbert SPINELLI à 15h45 - Françoise TERME à 16h00 - Philippe CHARRIN à 16h12 - Emilie CANNONE à 16h13 - Anne VIAL à 16h23 - Linda BOUCHICHA à 16h25 - Gaby CHARROUX à 16h25 - Nathalie LEFEBVRE à 16h25 - Marie BATOUX à 16h25 - Bernard DEFLESSELLES à 16h28 - Stéphanie GRECO DE CONINGH à 16h30 - Mathilde CHABOCHE à 16h35 - Sandrine MAUREL à 16h35 - Sébastien BARLES à 16h38 - Martial ALVAREZ à 16h45 - Monique FARKAS à 16h50 - Samia GHALI à 16h50 - Sébastien JIBRAYEL à 16h50 - Yannick OHANESSIAN à 16h52 - Doudja BOUKRINE à 16h55 - Philippe GRANGE à 16h55 - Julien BERTEI à 16h56 - Véronique MIQUELLY à 17h00 - Yves MORAINÉ à 17h02 - Jean-Jacques COULOMB à 17h20 - Monique SLISSA à 17h21 - Isabelle ROVARINO à 17h45 - Pascale MORBELLI à 17h45 - Daniel AMAR à 17h45 - José MORALES à 17h45.

**Signé le 7 décembre 2023 Reçu au Contrôle de légalité le 11 décembre 2**

Madame la Présidente a proposé au Conseil de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

## **URBA-005-15426/23/CM**

### **■ Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mallemort - Engagement de la**

#### **modification n°3 73233**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

En application de l'article L.5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, la Métropole Aix-Marseille-Provence exerce la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de documents en tenant lieu. Le Plan Local d'Urbanisme de Mallemort a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 11 octobre 2017 et a fait l'objet de deux modifications. Par courrier du Maire de la commune de Mallemort du 28 septembre 2023, il a été sollicité auprès de la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence l'engagement de la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme afin de mettre en œuvre un projet d'aménagement dans les secteurs dits du Roure et de la Verdière.

Ce projet permettra la création de nouveaux logements, dont une partie dédiée à du locatif social, et d'accueillir de nouvelles entreprises en ouvrant à l'urbanisation les zones AU existantes dans les secteurs précités. Il s'agira également de requalifier l'entrée de ville située en bordure de la RD7N, et de réaménager le Chemin de Salon. Les adaptations du PLU envisagées remplissent les conditions définies par l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme pour y procéder par voie d'une procédure de modification.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

#### **Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence, Vu**

- • Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- • Le Code de l'Urbanisme ;
- • Le Code de l'Environnement ;
- • La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) ;
- • La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM) ;
- • La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) ;
- • La loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 de Simplification de la Vie des Entreprises et portant dispositions diverses de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives (SVE) ;
- • La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) ;
- • La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et

renforcement de la résilience face à ses effets ;

- • La loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite « Loi 3DS » qui a mis fin à l'existence des Conseils de Territoire à compter du 1er juillet 2022 ;
- • La délibération cadre n° URBA-001-12092/22/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2022 approuvant les schémas des procédures d'élaboration et d'évolution des documents d'urbanisme applicables sur la Métropole Aix-Marseille-Provence ;

**Signé le 7 décembre 2023 Reçu au Contrôle de légalité le 11 décembre 2023**

Métropole Aix-Marseille-Provence N° URBA-005-15426/23/CM

- • Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mallemort et ses évolutions en vigueur ;
- • La demande écrite du Maire de la commune de Mallemort du 28 septembre 2023 auprès

de la Métropole sollicitant la modification du document d'urbanisme.

**Où le rapport ci-dessus**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur, Considérant**

- • Que les adaptations du Plan Local d'Urbanisme envisagées remplissent les conditions définies par le Code de l'Urbanisme pour y procéder par voie d'une procédure de modification.
- • Qu'il y a lieu d'engager une procédure de modification n°3 du PLU de Mallemort. **Délibère**

**Article 1 :**

Le Conseil de la Métropole sollicite de la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence l'engagement de la procédure de modification n°3 du PLU de Mallemort.

**Article 2 :**

Les crédits nécessaires sont inscrits au Budget Principal de la Métropole Aix-Marseille Provence, en section d'investissement, opération n°2018301700, « Plan local d'urbanisme » enregistrée dans l'autorisation de programme n° 2018301700, chapitre 2018301700, natures 2033 et 202, fonction 510 sous le programme « Stratégie et planification du Territoire ».

**Article 3 :**

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal, en section de fonctionnement, chapitre 011, nature 62268, fonction 518. Ces crédits relèvent de la politique « Aménagement de l'espace » et de la sous-politique « Stratégie territoriale ».

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,  
Le Vice-Président Délégué,  
Commande publique,  
Aménagement, SCOT - Planification (PLUi) Suivi de la loi 3 DS

Pascal MONTECOT

**Signé le 7 décembre 2023 Reçu au Contrôle de légalité le 11 décembre 2023**

Métropole Aix-Marseille- République Département des Provence Française Bouches du Rhône

## **EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE**

### **Séance du jeudi 27 juin 2024**

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 169 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Laurent BELSOLA - Nassera BENMARNIA - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Solange BIAGGI - Corinne BIRGIN - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Linda BOUCHICHA - Jacques BOUDON - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Romain BRUMENT - Romain BUCHAUT - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Martin CARVALHO - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Jean-Pierre CESARO - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Philippe CHARRIN - Pascal CHAUVIN - Sophie CHAVE - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Jean-Marc COPPOLA - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Sylvaine DI CARO - Alexandre DORIOLE - Cédric DUDIEUZERE - Monique FARKAS - Marc FERAUD - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Olivia FORTIN - Gérard FRAU - Olivier FREGEAC - Lydia FRENTZEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Chantal GARCIA - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Gerard GAZAY - Jacky GERARD - Frédéric GIBELOT - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Prune HELFTER-NOAH - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Vincent KORNPROBST - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Vincent LANGUILLE - Philippe LEANDRI - Stéphane LE RUDULIER - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Richard MALLIE - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Anne MEILHAC - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLE - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Yves MORAIN - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Grégory PANAGOUDIS - Christian PELLICANI - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Philippe PIGNON - Catherine PILA - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO- DURAND - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean- Baptiste RIVOALLAN - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Michèle RUBIROLA - Michel RUIZ - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Aïcha SIF - Gilbert SPINELLI - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Catherine VESTIEU - Frédéric VIGOUROUX - Yves WIGT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Julie ARIAS représentée par Vincent GOYET - Sophie ARRIGHI représentée par Frédéric GUELLE - Gérard AZIBI représenté par Roland CAZZOLA - Mireille BALLETTI représentée par Sarah BOUALEM - Marie BATOUX représentée par Jessie LINTON - Nicolas BAZZUCCHI représenté par Bernard DEFLESSELLES - Mireille BENEDETTI représentée par Jean-Yves SAYAG - Moussa BENKACI représenté par Sylvaine DI CARO - Julien BERTEI représenté par Romain BRUMENT - Kayané BIANCO représentée par Stéphanie FERNANDEZ - Nadia BOULAINSEUR représentée

**Signé le 27 juin 2024 Reçu au Contrôle de légalité le 3 juillet 2024**

Métropole Aix-Marseille-Provence N° URBA-023-16425/24/CM

par Gilbert SPINELLI - Valérie BOYER représentée par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Christian BURLE représenté par Roland MOUREN - Gaby CHARROUX représenté par Gérard FRAU - Marie-Ange CONTE représentée par Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Frédéric CORNAIRE représenté par Philippe LEANDRI - Robert DAGORNE représenté par Georges CRISTIANI - Bernard DESTROST représenté par Lionel DE CALA - Vincent DESVIGNES représenté par Vincent LANGUILLE - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par Yves WIGT - Patrick GHIGONETTO représenté par Jean-Pierre GIORGI - Roland GIBERTI représenté par Gerard GAZAY - Magali GIOVANNANGELI représentée par Christian PELLICANI - Claudie HUBERT représentée par Marc PENA - Hatab JELASSI représenté par Frédéric VIGOUROUX - Sophie JOISSAINS représentée par Francis TAULAN - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE représenté par Emilie CANNONE - Éric LE DISSES représenté par Véronique PRADEL - Nathalie LEFEBVRE représentée par Nathalie TESSIER - Gisèle LELOUIS représentée par Cédric DUDIEUZERE - Camélia MAKHLOUFI représentée par Corinne BIRGIN - Remi MARCENGO représenté par Serge PEROTTINO - Caroline MAURIN représentée par Alexandre DORIOU - Hervé MENCHON représenté par Christine JUSTE - Eric MERY représenté par Pierre LEMERY - Claudie MORA représentée par Nicole JOULIA - Patrick PAPPALARDO représenté par Guy TEISSIER - Didier PARAKIAN représenté par Pierre LAGET - Roger PELLENC représenté par Pascal MONTECOT - Anne-Laurence PETEL représentée par Philippe KLEIN - Claude PICCIRILLO représenté par Jean-Pascal GOURNES - Patrick PIN représenté par Yves MESNARD - Bernard RAMOND représenté par Régis MARTIN - Maryse RODDE représentée par Didier KHELFA - Pauline ROSSELL représentée par Olivia FORTIN - Alain ROUSSET représenté par Danielle MENET - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par André MOLINO - Jean-Marc SIGNES représenté par Anne MEILHAC - Laurent SIMON représenté par Danielle MILON - Anne VIAL représentée par Perrine PRIGENT - Jean-Louis VINCENT représenté par Jean-Christophe GRUVEL - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Marc FERAUD.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Eléonore BEZ - Mathilde CHABOCHE - Agnès FRESCHER - Samia GHALI - Sophie GRECH - Sébastien JIBRAYEL - Michel LAN - Bernard MARANDAT - Marie MICHAUD - Férouz MOKHTARI - Christian NERVI - Frank OHANESSIAN - Yannick OHANESSIAN - Benoît PAYAN - René RAIMONDI - Valérie SANNA - Marie-France SOURD GULINO - Etienne TABBAGH - Françoise TERME.

Etaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Pierre HUGUET représenté à 15h45 par Cédric JOUVE - Marion BAREILLE représentée à 15h45 par David GALTIER - Martial ALVAREZ représenté à 15h53 par François BERNARDINI - Véronique MIQUELLY représentée à 16h00 par Solange BIAGGI - Eric GARCIN représenté à 16h09 par Christian DELAVET.

Etaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Laure-Agnès CARADEC à 14h28 - Didier REAULT à 14h28 - Roger GUICHARD à 15h14 - Georges ROSSO à 15h15 - Christine JUSTE à 15h21 - Isabelle ROVARINO à 15h22 - Audrey GARINO à 15h22 - Jessie LINTON à 15h22 - Richard DONA à 15h22 - Christian PELLICANI à 15h22 - Vincent KORNPROBST à 15h23 - Loïc GACHON à 15h23 - Jean-Marc COPPOLA à 15h23 - Daniel AMAR à 15h24 - Anne Marie D'ESTIENNES D'ORVES à 15h25 - Michèle RUBIROLA à 15h26 - Laurent BELSOLA à 15h45 - Lisette NARDUCCI à 15h46 - Jean-Pierre SERRUS à 15h56 - Sophie AMARANTINIS à 16h00 - Eric CASADO à 16h00 - Grégory PANAGOUDIS à 16h00 - René-Francis CARPENTIER à 16h00 - Chantal GARCIA à 16h00 - Sophie CAMARD à 16h08 - Anne MEILHAC à 16h09 - Olivia FORTIN à 16h09 - Christian AMIRATY à 16h09 - Sophie GUERARD à 16h13 - Philippe CHARRIN à 16h13 - Richard MALLIE à 16h14 - Claude FERCHAT à 16h17 - Yves MESNARD à 16h18 - José MORALES à 16h18.

**Signé le 27 juin 2024 Reçu au Contrôle de légalité le 3 juillet 2024**

Métropole Aix-Marseille-Provence N° URBA-023-16425/24/CM

Madame la Présidente a proposé au Conseil de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

#### **URBA-023-16425/24/CM**

#### **■ Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mallemort - Modification n°3 -**

#### **Définition des objectifs poursuivis et des modalités de concertation 92820**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

En application de l'article L.5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, la Métropole Aix-Marseille-Provence exerce la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de documents en tenant lieu.

Par délibération n°URBA-005-15426/23/CM du 7 décembre 2023, le Conseil de Métropole a sollicité de Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence l'engagement de la procédure de modification n°3 du PLU de Mallemort. Par arrêté n° 24/259/CM du 18 juin 2024 de Madame la Présidente, la procédure de modification n°3 du PLU de Mallemort a été engagée.

Cette modification n°3 du PLU a pour objet l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Roure en vue de la création d'un projet d'aménagement. Ce projet consiste à créer de nouveaux logements.

Au titre de l'article R.104-33 du Code de l'Urbanisme, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale lorsqu'elle estime que la modification du PLU est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Compte tenu de la consommation d'espace induite par le projet, une évaluation environnementale s'avère nécessaire.

De ce fait, le projet de modification devra faire l'objet d'une concertation associant pendant toute la durée des études, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, conformément à l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme.

Il convient donc que le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence précise les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation.

La procédure a pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation les zones 2AU1 et 2AU2, offrant une réserve foncière dédiée à de l'habitat, d'une surface d'environ 10 hectares, situées au sein du secteur dit du Roure. Ce projet permettra la réalisation d'environ 180 à 200 logements dont 50% de logements locatifs sociaux afin de répondre aux objectifs de la commune en la matière.

Les objectifs et modalités de la concertation avec le public sont les suivants : • Les objectifs de la concertation :

o Donner un accès au public à une information claire tout au long du projet, o Permettre au public de formuler ses observations.

• La durée de la concertation :

Conformément à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, la concertation se déroulera pendant toute la durée de l'élaboration du projet. Les dates d'ouverture et de clôture de la concertation seront portées à la connaissance du public par voie de publication dans un journal local, au moins 15 jours avant la date d'ouverture et de clôture de la concertation.

o Les modalités de la concertation :

**Signé le 27 juin 2024 Reçu au Contrôle de légalité le 3 juillet 2024**

Métropole Aix-Marseille-Provence N° URBA-023-16425/24/CM

- La mise à disposition du public d'un dossier de présentation complété au fur et à mesure de l'avancement du projet, consultable en Métropole Aix-Marseille-Provence, Service Urbanisme Secteur Nord - Division Urbanisme ADS Salon – 190 rue du Commandant Sibour 13300 Salon- de-Provence, ainsi qu'en Mairie de Mallemort, cours Victor Hugo, 13370 Mallemort.

- – La mise à disposition du public d'un registre numérique comprenant le dossier de présentation complété au fur et à mesure de l'avancement du projet, consultable à l'adresse <https://www.registre-numerique.fr/MALLEMORT-M3-PLU-CONCERTATION>
- – La mise à disposition du public de registres papier en Métropole Aix-Marseille-Provence, Service Urbanisme Secteur Nord - Division Urbanisme ADS Salon – 190 rue du Commandant Sibour 13300 Salon-de-Provence, ainsi qu'en Mairie de Mallemort, cours Victor Hugo, 13370 Mallemort.
- – La création d'une adresse mail dédiée à la concertation sur le projet : MALLEMORT-M3- PLU-CONCERTATION@mail.registre-numerique.fr

Le public aura la possibilité de faire connaître ses questions, remarques et observations :

- – En les consignand dans les registres papier et numérique dédiés susmentionnés.
- – En les adressant par mail à l'adresse dédiée susmentionnée.
- – En les adressant par courrier à :

Métropole Aix-Marseille Provence  
Service Urbanisme Secteur Nord - Division Urbanisme ADS Salon  
« Concertation sur le projet de modification n°3 du PLU de Mallemort », BP48014 - 13567  
Marseille cedex 02 ;

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

#### **Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence, Vu**

- • Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- • Le Code de l'Urbanisme ;
- • Le Code de l'Environnement ;
- • La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) ;
- • La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM) ;
- • La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) ;
- • La loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 de Simplification de la Vie des Entreprises et portant dispositions diverses de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives (SVE) ;

- • La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) ;
- • La loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'Accélération et de Simplification de l'Action Publique (ASAP) ;
- • La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;
- • La loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite « Loi 3DS » ;
- • La délibération cadre n° URBA-001-12092/22/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2022 approuvant les schémas des procédures d'élaboration et d'évolution des documents d'urbanisme applicables sur la Métropole Aix-Marseille-Provence ;

**Signé le 27 juin 2024 Reçu au Contrôle de légalité le 3 juillet 2024**

Métropole Aix-Marseille-Provence N° URBA-023-16425/24/CM

- • La délibération n° URBA-005-15426/23/CM du Conseil de la Métropole du 7 décembre 2023 sollicitant de la Présidente du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence l'engagement de la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mallemort ;
- • L'arrêté n° 24/259/CM de Madame la Présidente de la Métropole du 18 juin 2024, engageant la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Mallemort ;
- • La demande écrite de la commune de Mallemort du 28 septembre 2023 auprès de la

Métropole sollicitant l'engagement d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme en vue de la création d'un projet d'aménagement dans le secteur du Roure.

**Où il le rapport ci-dessus**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur, Considérant**

- • Que la Métropole Aix-Marseille-Provence a engagé une procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mallemort ;
- • Que ladite procédure fera l'objet d'une évaluation environnementale ;
- • Que ladite procédure est soumise à concertation au titre de l'article L.103-2 du Code de

l'Urbanisme.

**Délibère**

**Article 1 :**

Est défini l'objectif suivant :

-L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU1 et 2AU2 en vue de la création d'un projet

d'aménagement dans le secteur du Roure. Ce projet permettra la réalisation d'environ 180 à 200 logements dont 50% de logements locatifs sociaux.

### **Article 2 :**

Sont définis les objectifs et modalités de la concertation avec le public suivants :

- Rappel des objectifs de la concertation :

- o Donner un accès au public à une information claire tout au long du projet.

- o Permettre au public de formuler ses observations. • La durée de la concertation :

Conformément à l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme, la concertation se déroulera pendant toute la durée de l'élaboration du projet. Les dates d'ouverture et de clôture de la concertation seront portées à la connaissance du public par voie de publication dans un journal local, au moins 15 jours avant la date d'ouverture et de clôture de la concertation.

- Les modalités de la concertation :

Un dossier des études liées au projet de modification n°3 du PLU, complété au fur et à mesure de l'évolution de ces études sera mis à disposition du public :

- Sous format papier :

- o A la Métropole - Service Urbanisme Secteur Nord - Division Urbanisme ADS Salon – 190

rue du Commandant Sibour 13300 Salon-de-Provence

- o En Mairie de Mallemort, cours Victor Hugo, 13370 Mallemort

- Sous format numérique :

- o Sur le registre numérique : <https://www.registre-numerique.fr/MALLEMORT-M3-PLU->

**CONCERTATION** accessible depuis le site internet de la métropole

- • Par mail, à l'adresse dédiée : Par mail, à l'adresse dédiée : [MALLEMORT-M3-PLU-](mailto:MALLEMORT-M3-PLU-CONCERTATION@mail.registre-numerique.fr)

[CONCERTATION@mail.registre-numerique.fr](mailto:CONCERTATION@mail.registre-numerique.fr)

- • Par courrier à : Métropole Aix-Marseille-Provence

**Signé le 27 juin 2024 Reçu au Contrôle de légalité le 3 juillet 2024**

Métropole Aix-Marseille-Provence N° URBA-023-16425/24/CM

Service Urbanisme Secteur Nord - Division Urbanisme ADS Salon

« Concertation sur le projet de modification n°3 du PLU de Mallemort », BP48014 - 13567 Marseille cedex 02.

### **Article 3 :**

La présente délibération fera l'objet :

*Modification N°3 PLU de Mallemort  
E 2500008/13 du 21/03/2025*

- – D'un affichage pendant un mois au siège de la Métropole Aix-Marseille-Provence 58

boulevard Charles Livon 13007 Marseille et en Mairie de Mallemort, cours Victor Hugo, 13370 Mallemort, mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département.

- – D'une publication sur le site internet de la Métropole Aix-Marseille-Provence : [www.ampmetropole.fr](http://www.ampmetropole.fr)

#### **Article 4 :**

La présente délibération est consultable :

- Métropole Aix-Marseille-Provence, Service Urbanisme Secteur Nord - Division Urbanisme ADS Salon, 190 rue du Commandant Sibour 13300 Salon-de-Provence
- En mairie de Mallemort, cours Victor Hugo, 13370 Mallemort.

Elle est en outre consultable sur le site internet de la Métropole Aix-Marseille-Provence :

[www.ampmetropole.fr](http://www.ampmetropole.fr)

#### **Article 5 :**

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal de l'exercice 2024, en section d'investissement, autorisation de programme n° E210P20D01, opération d'investissement n° 180131000D, Plan Local d'urbanisme, chapitre 20, nature 2033 et 202 fonction 510.

Ces crédits relèvent de la politique « Aménagement de l'espace », de la sous-politique « Stratégie Territoriale » et du programme « Stratégie et planification du territoire » et seront exécutés par le service 3 DU.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,  
Le Vice-Président Délégué,  
Commande publique,  
Aménagement, SCOT - Planification (PLUi) Suivi de la loi 3 DS Pascal MONTECOT **Signé le 27 juin 2024 Reçu au Contrôle de légalité le 3 juillet 2024**

Métropole Aix-Marseille- République Département des Provence Française Bouches du Rhône

### **EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE**

#### **Séance du jeudi 10 octobre 2024**

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 180 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Sophie ARRIGHI - Mireille BALLETTI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Marie BATOUX - Nicolas BAZZUCCHI - Nassera BENMARNIA - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Corinne BIRGIN - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Jacques BOUDON - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - René-Francis CARPENTIER - Martin CARVALHO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Jean-Pierre CESARO - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Sophie CHAVE - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Jean-

François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Christian DELAVET - Vincent DESVIGNES - Sylvaine DI CARO - Alexandre DORIOL - Cédric DUDIEUZERE - Monique FARKAS - Marc FERAUD - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Olivia FORTIN - Lydia FRENTZEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Chantal GARCIA - Eric GARCIN - Gerard GAZAY - Hélène GENTE- CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Frédéric GIBELOT - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Magali GIOVANNANGELI - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Patrick GRIMALDI - Jean- Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Claudie HUBERT - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sébastien JIBRAYEL - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Vincent LANGUILLE - Philippe LEANDRI - Nathalie LEFEBVRE - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIE - Bernard MARANDAT - Remi MARCENGO - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLE - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Marc PENA - Anne- Laurence PETEL - Philippe PIGNON - Catherine PILA - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Michèle RUBIROLA - Florian SALAZAR-MARTIN - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Laurence SEMERDJIAN - Jean- Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Aïcha SIF - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Catherine VESTIEU - Anne VIAL - Frédéric VIGOUROUX - Jean-Louis VINCENT - Yves WIGT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Julie ARIAS représentée par Martial ALVAREZ - Gérard AZIBI représenté par Laure ROVERA - Guy BARRET représenté par Régis MARTIN - Laurent BELSOLA représenté par André MOLINO - Mireille BENEDETTI représentée par Jean-Yves SAYAG - Moussa BENKACI représenté par Jean-

**Signé le 10 octobre 2024 Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024**

Métropole Aix-Marseille-Provence N° URBA-006-16745/24/CM

Louis VINCENT - Julien BERTEI représenté par Laurence SEMERDJIAN - André BERTERO représenté par Anne REYBAUD - Kayané BIANCO représentée par Jean-Christophe GRUVEL - Linda BOUCHICHA représentée par Nathalie LEFEBVRE - Nadia BOULAINSEUR représentée par Roland CAZZOLA - Valérie BOYER représentée par Emilie CANNONE - Romain BRUMENT représenté par Cédric DUDIEUZERE - Laure-Agnès CARADEC représentée par Emmanuelle CHARAFE - Eric CASADO représenté par François BERNARDINI - Jean-Marc COPPOLA représenté par Christian PELLICANI - Frédéric CORNAIRE représenté par Philippe LEANDRI - Robert DAGORNE représenté par Georges CRISTIANI - Gérard FRAU représenté par Gaby CHARROUX - Olivier FREGEAC représenté par Arnaud MERCIER - Audrey GARINO représentée par Marie BATOUX - Hervé GRANIER représenté par Patrick GHIGONETTO - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Prune HELFTER-NOAH représentée par Anne MEILHAC - Pierre HUGUET représenté par Nassera BENMARNIA - Sophie JOISSAINS représentée par Stéphanie FERNANDEZ - Nicole JOULIA représentée par Claudie MORA - Vincent KORNPROBST représenté par Perrine PRIGENT - Éric LE DISSES représenté par Jean- Baptiste RIVOALLAN - Hervé MENCHON représenté par Lydia FRENTZEL - Eric MERY représenté par Pierre LEMERY - Yves MORAINÉ représenté par Bruno GILLES - Christian NERVI représenté par Franck SANTOS - Patrick PAPPALARDO représenté par Guy TEISSIER - Patrick PIN représenté par Yves MESNARD - Jocelyne POMMIER représentée par Véronique PRADEL - Bernard RAMOND représenté par Jean-François CORNO - Pauline ROSSELL représentée par Yannick OHANESSIAN - Michel RUIZ représenté par Frédéric GIBELOT - Eric SEMERDJIAN représenté par Olivia FORTIN - Jean-Marc SIGNES représenté par Cédric JOUVE - Amapola VENTRON représentée par Christian AMIRATY - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Marc FERAUD.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Marylène BONFILLON - Mathilde CHABOCHE - Philippe CHARRIN - Marc DEL GRAZIA - Bernard DESTROST - Agnès FRESCHÉL - Sophie GRECH - Michel LAN - Stéphane LE RUDULIER - Férouz MOKHTARI - Frank OHANESSIAN - Serge PEROTTINO - Claude PICCIRILLO - Stéphane RAVIER - Valérie SANNA - Marie-France SOURD GULINO - Etienne TABBAGH.

Etaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Didier REAULT représenté à 14h35 par David GALTIER - Anne-Laurence PETEL représentée à 15h04 par Didier KHELFA - Mireille BALLETTI représentée à 15h04 par Philippe LAGET - Corinne BIRGIN représentée à 15h04 par Camélia MAKHLOUFI - Carole MAURIN représentée à 15h31 par Alexandre DORIOL - Françoise TERME représentée à 15h35 par Nicolas ISNARD - Marie MARTINOD représentée à 16h05 par Sandrine MAUREL - Sarah BOUALEM représentée à 16h26 par Catherine PILA.

Etaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Michèle RUBIROLA à 15h14 - Sébastien JIBRAYEL à 15h40 - Lyece CHOULAK à 15h40 - Sophie CHAVE à 15h54 - Roger PELLENC à 15h55 - Sébastien BARLES à 16h00 - Gilbert SPINELLI à 16h00 - Aïcha SIF à 16h20 - Anne VIAL à 16h26 - Claude FERCHAT à 16h26 - Frédéric VIGOUROUX à 16h26 - Maryse RODDE à 16h26 - Hatab JELASSI à 16h26 - Marc PENA à 16h30 - Lisette NARDUCCI à 16h30 - Didier PARAKIAN à 16h30 - Martin CARVALHO à 16h30 - Nathalie TESSIER à 16h30 - Yannick OHANESSIAN à 16h31 - Christian AMIRATY à 16h31 - Philippe LEANDRI à 16h31 - Vincent DESVIGNES à 16h34 - Bernard MARANDAT à 16h34 - Michel ROUX à 16h35 - Véronique PRADEL à 16h38 - Georges ROSSO à 16h38 - Grégory PANAGOUDIS à 16h38.

**Signé le 10 octobre 2024 Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024**

Métropole Aix-Marseille-Provence N° URBA-006-16745/24/CM

Madame la Présidente a proposé au Conseil de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

**URBA-006-16745/24/CM**

■ **Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mallemort - Modification n°3 -**

**Justification de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU du quartier du**

**Roure 98534**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

En application de l'article L.5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, la compétence des communes en matière de Plan Local de l'Urbanisme et documents en tenant lieu a été transférée le 1er janvier 2018 à la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Par délibération n°URBA-005-15426/23/CM du 7 décembre 2023, le Conseil de la Métropole a sollicité de Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence l'engagement de la procédure de modification n°3 du PLU de Mallemort.

Par arrêté n° 24/259/CM du 18 juin 2024, la Présidente a engagé la procédure de modification n°3.

Cette modification a pour objet l'ouverture à l'urbanisation du secteur dit du Roure, sur la commune de Mallemort, en vue de la création de nouveaux logements, dont une large partie sera dédiée à du logement locatif social.

En effet, il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation l'intégralité des zones 2AU1 et 2AU2, offrant une réserve foncière dédiée à de l'habitat, d'une surface d'environ 10 hectares, situées au sein du secteur dit du Roure. Ce projet permettra la réalisation d'environ 200 logements dont 50% de logements locatifs sociaux afin de répondre aux objectifs de la commune en la matière. Des commerces, des espaces de coworking, et une crèche sont également prévues.

Ces zones 2AU sont concernées par une Orientation d'Aménagement Prioritaire (OAP) spécifique et inscrites au sein du SCOT d'Agglopolo Provence un Site Economique d'Intérêt Local (SEIL) à créer.

Cette ouverture à l'urbanisation doit être justifiée, conformément à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme qui stipule : « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

### **Justification de l'ouverture à l'urbanisation au regard des dispositions de l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme :**

Rappel des objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de la commune de Mallemort en lien avec l'utilité d'une telle ouverture à l'urbanisation :

Le deuxième objectif du PADD, intitulé « Une typologie de bourg à conforter et structurer », énonce, dans ses orientations générales, de réaliser un véritable travail de greffe urbaine au sud du bourg, et plus précisément :

- - Prévoir des extensions urbaines en continuité de l'existant.
- - Conditionner l'urbanisation à la réalisation d'opérations d'ensemble.
- - Réfléchir aux connexions viaires et urbaines avec les quartiers existants.

**Signé le 10 octobre 2024 Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024**

Métropole Aix-Marseille-Provence N° URBA-006-16745/24/CM

Le projet d'extension urbaine résidentielle au sud-ouest du bourg est bien identifié dans le PADD. Il répond au principe de continuité avec les quartiers résidentiels existants. La commune de Mallemort, en raison de son dynamisme et de son attractivité, accueille une population jeune et familiale. Le solde migratoire est de +0,4% (RP INSEE 2023).

Un déficit en logements sociaux est également identifié dans le PADD.

Le projet de la commune prévoit la construction d'environ 200 logements dont la moitié en locatif social et avec la volonté d'obtenir le label éco-quartier « Quartier durable méditerranéen ».

Le projet envisagé sur le secteur du Roure va donc permettre à la commune d'atteindre ces objectifs, en répondant aux besoins en logements fixés par le PLU en vigueur, et notamment les besoins en logements sociaux prévus par le Contrat Mixité Sociale approuvé par le Conseil de la Métropole le 27 juin 2024.

Rappel des objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) métropolitain en lien avec l'utilité d'une telle ouverture à l'urbanisation :

Le PLH métropolitain approuvé définit, pour la période 2023-2028, la production de 410 logements sur la commune de Mallemort, dont 226 logements sociaux.

A ce titre, le secteur du Roure est bien identifié, au PLH, comme gisement foncier mobilisable.

Le projet comprend environ 200 logements constitués de maisons individuelles, de logements intermédiaires et collectifs. La moitié de ces logements sont sociaux.

Cette ouverture à l'urbanisation va donc permettre de répondre aux objectifs de production de logements fixés par le PLH métropolitain sur la commune de Mallemort, puisque le projet correspond quasiment à la moitié des objectifs du PLH.

Les capacités d'urbanisation dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle du projet dans ces zones :

Le PLU comprend 2 zones 1AU :

- - Une zone 1AUe destinée à l'économie.
- - Une zone 1AU identifiée dans l'OAP n°11 (« Entre deux canaux ») qui prévoit, en lien avec

sa superficie disponible, la construction de 30 logements en habitat participatif.

Les capacités de densification sont insuffisantes au sein des tissus urbains existants et dans les zones 1AU du PLU en vigueur, au regard du projet d'aménagement envisagé (200 logements, commerces, espaces de coworking, et crèche).

En effet, le foncier mobilisable dans les dents creuses, en secteur urbain n'est pas assez conséquent pour accueillir un projet d'habitat d'une telle emprise. De plus, le seul autre secteur classé en zone 1AU au PLU dédié à l'habitat fait déjà l'objet d'une OAP qui ne permet pas, dans son emprise, la réalisation du projet d'aménagement prévu dans l'OAP du Roure.

Il est donc nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation les 2 zones 2AU1 et 2AU2 identifiées dans l'OAP Le Roure.

La faisabilité opérationnelle du projet sur les zones 2AU du secteur du Roure :

L'urbanisation de ce secteur est prévue de longue date (inscription au SCoT Aggloprovenche et au PLU). Les pratiques agricoles restantes correspondent avant tout à une stratégie d'attente. Le foncier nécessaire au projet n'est pas maîtrisé par la commune mais appartient à différents propriétaires qui ont contracté avec un opérateur.

**Signé le 10 octobre 2024 Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024**

Métropole Aix-Marseille-Provence N° URBA-006-16745/24/CM

Ainsi, depuis 2021, la mairie travaille en étroite collaboration avec cet opérateur afin de définir un projet cohérent à l'échelle du secteur et conforme aux attentes de la commune.

La desserte de cet éco-quartier est prévue via trois accès au Nord, au Sud et au Nord-Est. Les modes actifs ont également été envisagés via des cheminements et aménagements spécifiques. Des liaisons viaires sont prévues pour connecter ce secteur aux quartiers avoisinants.

Les infrastructures actuelles sont adaptées pour écouler les trafics générés par le projet. Toutes les études techniques environnementales sont, à ce jour, favorables au montage de l'opération. Afin de permettre la poursuite de l'irrigation en aval du site du projet, le réseau de canaux d'irrigation sera maintenu.

L'étude de faisabilité menée par les différents bureaux d'études associés au projet a confirmé la faisabilité opérationnelle du projet d'aménagement au regard des caractéristiques de l'aménagement envisagé : nature des équipements, typologie de logements attendue (individuels, collectifs, privés et sociaux), préservation des milieux naturels.

En effet, la conception de ce projet a permis d'imaginer un éco-quartier durable méditerranéen respectueux de son environnement.

Enfin, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU se justifie également par la réalisation d'un projet d'intérêt général permettant à la commune d'accueillir de nouveaux habitants et de prévoir les infrastructures nécessaires (commerces et crèche notamment).

Ainsi, le projet s'inscrit dans les objectifs de structuration du bourg et d'opération d'ensemble tels qu'énoncés dans le PADD.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

#### **Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence, Vu**

- • Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- • Le Code de l'Urbanisme ;
- • Le Code de l'Environnement ;
- • La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) ;
- • La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM) ;
- • La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) ;
- • La loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 de Simplification de la Vie des Entreprises et portant dispositions diverses de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives (SVE) ;
- • La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) ;
- • La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;
- • La loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite « Loi 3DS » qui a mis fin à l'existence des Conseils de Territoire à compter du 1er juillet 2022 ;

**Signé le 10 octobre 2024 Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024**

Métropole Aix-Marseille-Provence N° URBA-006-16745/24/CM

- La délibération cadre n° URBA-001-12092/22/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2022 approuvant les schémas des procédures d'élaboration et d'évolution des documents d'urbanisme applicables sur la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération n°URBA-005-15426/23/CM du Conseil de la Métropole du 7 décembre 2023 demandant l'engagement de la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Mallemort ;
- L'arrêté n°24/259/CM du 18 juin 2024 engageant la procédure de modification n°3. **Oui le rapport ci-dessus**

**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

**Considérant**

- Que la Métropole Aix-Marseille-Provence a engagé une procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Mallemort ;
- Que ladite procédure fera l'objet d'une évaluation environnementale ;
- Que ladite procédure est soumise à concertation au titre de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme ;
- Que ladite procédure prévoit une ouverture à l'urbanisation nécessitant une justification, objet de la présente délibération ;
- Qu'il convient que Métropole Aix-Marseille-Provence délibère afin de justifier l'utilité d'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées.

**Délibère**

**Article unique :**

Est justifiée l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU1 et 2AU2 au sein du secteur du Roure, au regard des motivations exposées ci-avant quant aux capacités d'urbanisation et à la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,  
Le Vice-Président Délégué,  
Commande publique,  
Aménagement, SCOT - Planification (PLUi) Suivi de la loi 3 DS

Pascal MONTECOT

**Signé le 10 octobre 2024 Reçu au Contrôle de légalité le 15 octobre 2024**

Provence Française Bouches du Rhône

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE**

**Séance du jeudi 27 février 2025**

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 187 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Julie ARIAS - Sophie ARRIGHI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Marie BATOUX - Nicolas BAZZUCCHI - Laurent BELSOLA - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Kayané BIANCO - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Jacques BOUDON - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Valérie BOYER - Romain BRUMENT - Christian BURLE - Philippe CAHN - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA- SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - Martin CARVALHO - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Jean-Pierre CESARO - Saphia CHAHID - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Sophie CHAVE - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Frédéric CORNAIRE - Jean-François CORNO - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Lionel DE CALA - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Vincent DESVIGNES - Sylvaine DI CARO - Alexandre DORIOL - Cédric DUDIEUZERE - Monique FARKAS - Marc FERAUD - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Olivia FORTIN - Gérard FRAU - Olivier FREGEAC - Lydia FRENTZEL - Daniel GAGNON - David GALTIER - Chantal GARCIA - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Gerard GAZAY - Jacky GERARD - Patrick GHIGONETTO - Frédéric GIBELOT - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Magali GIOVANNANGELI - Christophe GONZALEZ - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Prune HELFTER-NOAH - Claudie HUBERT - Pierre HUGUET - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sébastien JIBRAYEL - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Vincent LANGUILLE - Philippe LEANDRI - Nathalie LEFEBVRE - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIE - Remi MARCENGO - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Hervé MENCHON - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - André MOLINO - Pascal MONTECOT - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Christian PELLICANI - Philippe PIGNON - Catherine PILA - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Bernard RAMOND - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Michel RUIZ - Florian SALAZAR-MARTIN - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD- DESNUELLE - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Marie-France SOURD GULINO - Gilbert SPINELLI - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - Yves WIGT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Gérard AZIBI représenté par Doudja BOUKRINE - Mireille BALLETTI représentée par Sandrine MAUREL - Guy BARRET représenté par Régis MARTIN - Moussa BENKACI représenté par

**Signé le 27 février 2025 Reçu au Contrôle de légalité le 28 février 2025**

Métropole Aix-Marseille-Provence N° URBA-008-17514/25/CM

Francis TAULAN - Julien BERTEI représenté par Marine PUSTORINO-DURAND - André BERTERO représenté par Anne REYBAUD - Corinne BIRGIN représentée par Camélia MAKHLOUFI - Linda BOUCHICHA représentée par Gérard FRAU - Nadia BOULAINSEUR représentée par Gilbert SPINELLI - Romain BUCHAUT représenté par Olivier FREGEAC - René- Francis CARPENTIER représenté par Vincent GOYET - Emmanuelle CHARAFE représentée par Frédéric GUELLE - Jean-Marc COPPOLA représenté par Audrey GARINO - Jean-Jacques COULOMB représenté par Frédéric GIBELOT - Bernard DEFLESSELLES représenté par Alexandre DORIOL - Bernard DESTROST représenté par Roland GIBERTI - Loïc GACHON représenté par Daniel AMAR - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par Yves WIGT - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Michel ILLAC représenté par André MOLINO - Vincent KORNPROBST représenté par Perrine PRIGENT - Pierre-Olivier KOUBI-

FLOTTE représenté par David GALTIER - Éric LE DISSES représenté par Véronique PRADEL - Eric MERY représenté par Pierre LEMERY - Yves MESNARD représenté par José MORALES - Claudie MORA représentée par Patrick GRIMALDI - Yves MORAINÉ représenté par Bruno GILLES - Roger PELLENC représenté par Marie-Ange CONTE - Anne-Laurence PETEL représentée par Didier KHELFA - Claude PICCIRILLO représenté par Jean-Pascal GOURNES - Patrick PIN représenté par Magali GIOVANNANGELI - Pauline ROSSELL représentée par Eric SEMERDJIAN - Michèle RUBIROLA représentée par Pierre HUGUET - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Jean-Louis VINCENT représenté par Jacques BOUDON.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Michel AMIEL - Mathilde CHABOCHE - Robert DAGORNE - Agnès FRESCHÉL - Samia GHALI - Sophie GRECH - Sophie JOISSAINS - Michel LAN - Bernard MARANDAT - Férouz MOKHTARI - Frank OHANESSIAN - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Dona RICHARD - Lionel ROYER - PERREAUT - Catherine VESTIEU - Anne VIAL - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Etaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Fabrice POUSSARDIN représenté à 14h15 par Richard MALLIE - François BERNARDINI représenté à 14h54 par Eric CASADO - Patrick PAPPALARDO représenté à 15h00 par Guy TEISSIER - Françoise TERME représentée à 15h40 par Nicolas ISNARD - Jean-Pierre SERRUS représentée à 15h43 par Amapola VENTRON.

Etaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Nassera BENMARNIA à 15h11 - Sophie GUERARD à 15h12 - Henri PONS à 15h30 - Sabine BERNASCONI à 15h30 - Ulrike WIRMINGHAUS à 15h30 - Magali GIOVANNANGELI à 15h30 - Jessie LINTON à 15h42 - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES à 15h45.

**Signé le 27 février 2025 Reçu au Contrôle de légalité le 28 février 2025**

Métropole Aix-Marseille-Provence N° URBA-008-17514/25/CM

Madame la Présidente a proposé au Conseil de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

#### **URBA-008-17514/25/CM**

##### **■ Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mallemort - Modification n°3 -**

#### **Approbation du bilan de la concertation 114021**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

En application de l'article L.5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, la Métropole Aix-Marseille-Provence exerce la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de documents en tenant lieu.

Par courrier du 28 septembre 2023, la commune de Mallemort a sollicité la Métropole pour l'engagement d'une procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Par délibération n°URBA-005-15424/23/CM du 7 décembre 2023, le Conseil de la Métropole a sollicité de la Présidente l'engagement d'une procédure de modification n°3 du PLU de la commune de Mallemort.

Par arrêté n°24/259/CM de Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence en date du 18 juin 2024, la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mallemort a été prescrite afin d'ouvrir à l'urbanisation le secteur dit du Roure.

Ainsi, par délibération n°URBA-023/16425/24/CM du 27 juin 2024, les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ont été définis dans le cadre de ladite procédure.

Par délibération n°URBA-006/16745/24/CM du 10 octobre 2024, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU du quartier du Roure a été justifiée.

Le projet de modification n°3 du PLU de Mallemort étant susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement, il est nécessaire de réaliser une évaluation environnementale.

En application de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, la modification soumise à évaluation environnementale a fait l'objet d'une concertation qui s'est tenue du 6 décembre 2024 au 8 janvier 2025. L'ouverture de la concertation a été annoncée par voie de presse en date du 21 novembre 2024, dans le journal local « La Provence ».

La clôture de la concertation a été annoncée par voie de presse en date du 17 décembre 2024 dans le journal local « la Provence ».

En application de l'article L.103-6 du Code de l'Urbanisme, il convient désormais de dresser le bilan de la concertation avec le public, préalablement à la saisine de l'Autorité environnementale, la notification des personnes publiques associées et la soumission du projet de modification à enquête publique. Ce bilan sera par la suite annexé au dossier d'enquête publique.

#### **Les enjeux et les objectifs de la procédure de modification :**

##### **Signé le 27 février 2025 Reçu au Contrôle de légalité le 28 février 2025**

Cette procédure de modification a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation l'intégralité des zones 2AU1 et 2AU2, offrant une réserve foncière dédiée à de l'habitat, d'une surface d'environ 10 hectares, situées au sein du secteur dit du Roure. Ce projet permettra la réalisation d'environ 210 logements dont 50% de logements locatifs sociaux afin de répondre aux objectifs de la commune en la

matière.

Métropole Aix-Marseille-Provence N° URBA-008-17514/25/CM

#### **Les modalités de la concertation :**

Les modalités de concertation prévues dans la délibération du Conseil de la Métropole n°URBA-023/16425/24/CM du 27 juin 2024 ont été mises en œuvre tout au long de la concertation avec le public.

#### **Les outils d'information :**

Un dossier de présentation a été mis à disposition du public et complété au fur et à mesure de l'avancement du projet :

- – Par voie matérielle, consultable dans les bureaux de la Métropole Aix-Marseille-Provence, Direction Urbanisme, Division Salon, 190 rue du Commandant Sibour 13300 Salon-de-Provence, ainsi qu'en Mairie de Mallemort, cours Victor Hugo, 13370 Mallemort.
- – Par voie dématérialisée, sur le site internet de la Métropole [www.ampmetropole.fr](http://www.ampmetropole.fr) et sur un registre numérique.

Ce dossier comprenait :

- – La délibération d'engagement de la procédure.
- – La délibération définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation.
- – La délibération de justification de l'ouverture à l'urbanisation du quartier du Roure. –

### **Les outils d'expression :**

- Registre numérique mis à disposition du public :

La mise à disposition du public d'un registre numérique comprenant le dossier de présentation complété au fur et à mesure de l'avancement du projet, consultable à l'adresse <https://www.registre-numerique.fr/MALLEMORT-M3-PLU-CONCERTATION>

- Observations écrites adressées par courrier ou par mail :

Les observations du public ont pu être recueillies de la manière suivante :

- – Par courrier à l'attention de la Métropole Aix-Marseille-Provence, Direction Urbanisme - Service Urbanisme Secteur Nord - Division Urbanisme - ADS Salon – Unité Urbanisme BP48014 – 13567 Marseille Cedex 02.
- – Par courriel : [MALLEMORT-M3-PLU-CONCERTATION@mail.registre-numerique.fr](mailto:MALLEMORT-M3-PLU-CONCERTATION@mail.registre-numerique.fr).
- – En déposant une contribution sur le registre numérique consultable à l'adresse suivante :

<https://www.registre-numerique.fr/MALLEMORT-M3-PLU-CONCERTATION>

La concertation s'est déroulée pendant toute la durée de l'élaboration du projet de modification, soit sur une période de 34 jours, du 6 Décembre 2024 au 8 janvier 2025.

Les dates d'ouverture et de clôture de la concertation ont été portées à la connaissance du public par voie d'affichage et par voie de publication dans le journal local, au moins 15 jours avant la date d'ouverture et de clôture de la concertation, soit respectivement le 26 novembre et le 17 décembre 2024.

### **Analyse quantitative de la concertation :**

60 personnes (physiques ou morales) se sont mobilisées dans le cadre de la concertation.

En effet, le registre numérique a enregistré 60 visiteurs, 81 visites, 108 téléchargements de documents, 90 visualisations de documents.

Aucune personne n'a adressé un courrier postal ou courriel :

– 1 association a déposé ses observations dans le registre numérique.

### **Signé le 27 février 2025 Reçu au Contrôle de légalité le 28 février 2025**

Le dossier de procédure comprenant la notice de présentation, l'OAP et les documents règlementaires modifiés.

Métropole Aix-Marseille-Provence N° URBA-008-17514/25/CM

– 1 contribution a été déposée dans le registre papier présent en commune.

### **Analyse qualitative de la concertation :**

Durant cette concertation, 2 contributions ont été reçues :

- – Un administré a déposé sa contribution sur le registre papier en commune.
- – L'association « La Parole aux citoyens » a déposé sa contribution sur le registre

numérique. Celle-ci reprend les mêmes éléments avancés dans le recours gracieux déposés le 29 janvier 2024 à la métropole demandant le retrait de la modification n°3 dans sa version originale (avec l'aménagement de la zone de la Verdrière).

Ces 2 requêtes s'organisent autour des constats suivants :

Ampleur du projet et du nombre de logements au regard de la taille de la commune conduisant à une forte croissance démographique et à une augmentation de la fréquentation des axes routiers.

Étalement urbain sur des terres agricoles irriguées et détournement de la loi ZAN priorisant d'aménager les opportunités foncières présentes dans la tache urbaine.

Le faible nombre de consultations des pièces du dossier et le peu de contributions déposées dans le cadre de la concertation, révèle le fait que le dossier soumis à concertation ainsi que la justification du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme étaient suffisamment clairs pour la population.

En tout état de cause, la concertation a été rendue possible de manière continue durant toute l'élaboration du projet de modification, et conformément aux modalités de concertation prédéfinies dans le cadre de cette procédure de modification n° 3 du PLU de la commune de Mallemort.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

#### **Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence, Vu**

- • Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- • Le Code de l'Urbanisme ;
- • Le Code de l'Environnement ;
- • La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) ;
- • La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et l'Affirmation des Métropoles (MAPTAM) ;
- • La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) ;
- • La loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 de Simplification de la Vie des Entreprises et portant dispositions diverses de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives (SVE) ;
- • La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) ;
- • La loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP) ;

- La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;
- La loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite « Loi 3DS » qui a mis fin à l'existence des Conseils de Territoire à compter du 1er juillet 2022

**Signé le 27 février 2025 Reçu au Contrôle de légalité le 28 février 2025**

Métropole Aix-Marseille-Provence N° URBA-008-17514/25/CM

- La délibération cadre n° URBA-001-12092/22/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2022 approuvant les schémas des procédures d'élaboration et d'évolution des documents d'urbanisme applicables sur la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération n° URBA-005-15424/23/CM du Conseil de Métropole du 7 décembre 2023 sollicitant de la Présidente de la Métropole l'engagement de la procédure de modification n°3 du PLU de Mallemort ;
- La délibération n° URBA-023/16425/24/CM du Conseil de Métropole du 27 juin 2024 définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ;
- La délibération n° URBA-006/16745/24/CM du Conseil de Métropole du 10 octobre 2024 justifiant l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU du quartier du Roure ;
- L'arrêté n°24/259/CM du 18 juin 2024 engageant la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Mallemort ;
- Le courrier de la commune de Mallemort en date du 28 septembre 2023 sollicitant la Métropole pour l'engagement d'une procédure de modification n°3 du PLU ;
- Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mallemort et ses évolutions en vigueur. **Où le rapport ci-dessus**  
**Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**  
**Considérant**
- Que la concertation s'est déroulée conformément à la délibération n°URBA- 023/16425/24/CM du Conseil de Métropole en date du 27 juin 2024 définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ;
- Qu'il convient d'en tirer le bilan conformément au Code de l'Urbanisme ;
- Que ce bilan sera annexé au dossier d'enquête publique.

#### **Délibère**

##### **Article 1 :**

Est approuvé le bilan de la concertation mené dans le cadre de la procédure de modification n° 3.

##### **Article 2 :**

La présente délibération fera l'objet :

- D'un affichage pendant un mois au siège de la Métropole Aix-Marseille-Provence – 58 boulevard Charles Livon 13007 Marseille et en Mairie de Mallemort ; mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département.
- D'une publication sur le site internet de la Métropole Aix-Marseille-Provence :

[www.ampmetropole.fr](http://www.ampmetropole.fr).

**Signé le 27 février 2025 Reçu au Contrôle de légalité le 28 février 2025**

Métropole Aix-Marseille-Provence N° URBA-008-17514/25/CM

**Article 3 :**

La présente délibération est consultable :

- A la Métropole Aix-Marseille-Provence - Direction de l'Urbanisme Service Urbanisme Secteur Nord - Division Urbanisme ADS Salon – 190 rue du Commandant Sibour 13300 Salon-de- Provence.
- En Mairie de Mallemort, cours Victor Hugo, 13370 Mallemort.

Elle est en outre consultable sur le site internet de la Métropole Aix-Marseille-Provence :

[www.ampmetropole.fr](http://www.ampmetropole.fr)

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,  
Le Vice-Président Délégué,  
Commande publique,  
Aménagement, SCOT - Planification (PLUi) Suivi de la loi 3 DS

Pascal MONTECOT

**Signé le 27 février 2025 Reçu au Contrôle de légalité le 28 février 2025**

## 7.6 Publicité

### Parutions des journaux

**De:** Daniel Somaria danielsomaria@icloud.com  
**Objet:** Photo13  
**Date:** 29 juillet 2025 à 12:04  
**A:** Daniel SOMARIA danielsomaria@free.fr

DS

**ANNONCES LEGALES**

**AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE**

**Modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Mallemort du lundi 2 juin au vendredi 4 juillet 2025**

Par arrêté n° 25/284/CM, Monsieur Pascal MONTECOT, 1er Vice-Président du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a organisé l'enquête publique portant sur le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mallemort.

Ce projet de modification consiste notamment à ouvrir à l'urbanisation l'intégralité des zones 2AU1 et 2AU2, offrant une réserve foncière dédiée à de l'habitat, d'une surface d'environ 10 hectares, situées au sein du secteur dit du Roure. Ce projet permettra la réalisation d'environ 210 logements dont 50% de logements locatifs sociaux afin de répondre aux objectifs de la commune en la matière.

A cet effet, Monsieur Daniel SOMARIA a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par décision n° E25000018/13 du 21 mars 2025 du Tribunal Administratif de Marseille.

L'enquête publique se déroulera du lundi 2 juin au vendredi 4 juillet 2025 inclus, soit pendant 33 jours consécutifs.

Le dossier soumis à enquête publique sera composé des pièces suivantes :

- le projet complet de la modification n°3 du PLU, l'exposé de ses motifs, les pièces administratives et, le cas échéant, les avis des personnes publiques associées ;
- sur chaque lieu d'enquête, d'un registre d'enquête publique, à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le Commissaire Enquêteur.

Le dossier, accompagné d'un registre d'enquête publique, sera mis à la disposition du public, durant la période précitée, aux adresses, jours et heures suivants :

- Mairie de Mallemort, cours Victor Hugo, 13370 Mallemort : ouvert au public du lundi au vendredi de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 ;
- Métropole Aix-Marseille-Provence, Direction Urbanisme - Service Urbanisme Secteur Nord - Division Urbanisme ADS Salon - Unité Urbanisme, 190 rue Commandant Sibour 13300 Salon-de-Provence, du lundi au vendredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

Le projet de modification a fait l'objet d'une saisine de l'autorité environnementale.

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur l'un des registres ouverts à cet effet sur les lieux précités.

Il pourra également adresser, par correspondance, ses observations, propositions et contre-propositions au Commissaire Enquêteur par courrier adressé par voie postale entre le premier et le dernier jour de l'enquête publique (le cachet de la poste faisant foi) à Monsieur Daniel SOMARIA - Commissaire enquêteur - Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mallemort - Métropole Aix-Marseille-Provence - BP 48014 - 13567 Marseille Cedex 02.

Un accès gratuit au dossier sera également garanti et mis à la disposition du public en Mairie de Mallemort du lundi au vendredi de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 et sur le site web du registre numérique : <https://www.registre-numerique.fr/enquetepublique-mallemort-plu-m3>

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur ce registre numérique ou par mail à : [enquetepublique-mallemort-plu-m3@mail.registre-numerique.fr](mailto:enquetepublique-mallemort-plu-m3@mail.registre-numerique.fr)

Le dossier soumis à enquête publique sera également disponible durant l'enquête sur le site Internet de la Métropole Aix-Marseille-Provence à l'adresse : <https://plu.ampmetropole.fr>

**Permanences du Commissaire Enquêteur :**

Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public, afin de recueillir ses observations, aux lieux, dates et horaires suivants :

- En Mairie : cours Victor Hugo, 13370 Mallemort
- Lundi 2 juin 9h00-12h00
- Mercredi 11 juin 13h30-16h30
- Jeudi 26 juin 9h00-12h00
- Vendredi 4 juillet 14h00-17h00

A la Métropole Aix-Marseille-Provence, Direction Urbanisme - Service Urbanisme Secteur Nord - Division Urbanisme ADS Salon - Unité Urbanisme, 190 rue Commandant Sibour 13300 SALON-DE-PROVENCE :

- Mardi 17 juin 09h00-12h00

La clôture de l'enquête publique aura lieu à l'issue de la permanence du vendredi 4 juillet 2025 à 17h00.

Le présent avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique fera l'objet des publications suivantes :

- Publication, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et dans les huit premiers jours de l'enquête publique, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département ;
- Publication, par voie d'affichage, au siège de l'enquête publique à la Direction Urbanisme de la Métropole Aix-Marseille-Provence du Pays Salonais et en Mairie de Mallemort, au moins quinze jours avant le début de la période d'enquête publique et pendant toute la durée de cette dernière ;
- Publication sur le site Internet de la Métropole Aix-Marseille-Provence à l'adresse : <https://plu.ampmetropole.fr> au moins quinze jours avant le début de la période d'enquête publique et pendant toute la durée de cette dernière.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du Commissaire Enquêteur sera déposée à la Direction Urbanisme de la Métropole Aix-Marseille-Provence du Pays Salonais et en Mairie de Mallemort, sur le registre numérique ainsi que sur le site Internet de la Métropole Aix-Marseille-Provence : <https://plu.ampmetropole.fr> pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Ce projet de modification n°3 du PLU de la commune de Mallemort, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil de la Métropole en tant qu'autorité compétente, après avis simple de la commune de Mallemort.

Pascal MONTECOT  
1er vice-président du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence

Annuler Imprimer

rnoux

Modification N°3 PLU de Mallemort  
E 2500008/13 du 21/03/2025



## ACTUALITÉ LOCALE

# À Sainte-Marthe, quinze nouveaux logements sociaux

MARSEILLE

La nouvelle résidence sociale Angle Lumière, dans le quartier de Sainte-Marthe, a été inaugurée mardi. 13 Habitat, y gère 15 nouveaux logements pour le plus grand bonheur des nouveaux locataires dans un département où plus de 100 000 demandes sont en souffrance.



La présidente de 13 Habitat, Nora Preziosi, entourée de locataires et des représentants d'Agir promotion. PHOTO MARTA ROGER-GERMAIN

Fin le temps des barres d'immeubles, du moins dans les constructions récentes : le plus gros bailleur social du département ne veut plus que des « résidences à taille humaine ». C'est donc dans un petit immeuble nouvellement construit par le promoteur Agir Promotion que 13 Habitat a acheté les 15 HLM de cette résidence de 36 logements.

Vous vous y plaisez ? « Je me retiens de pleurer. Je suis la plus heureuse », répond une locataire installée depuis le 11 juillet 2024. La présidente de 13 Habitat, Nora Preziosi, s'en félicite : « Que les gens soient heureux, c'est le plus important », estime-t-elle. Une habitante arrivée en mars dernier relève que « le quartier est agréable ». Les ruelles environnantes semblent en effet très calmes. Alexandra Ellis, directrice du service développement et patrimoine du bailleur social, a été réjouie d'avoir réussi « une vraie mixité sociale » lors de cette inauguration. La résidence mélange locataires HLM et propriétaires de logements intermédiaires. La meilleure recette pour « tisser un lien social », selon Nora Preziosi. « Ici les gens sont tous solidaires », confie une représentante du promoteur.

Les plus satisfaits sont toutefois les résidents, même si certains ont dû faire preuve de beaucoup

de patience. « Si c'est long, j'ai fait ma première demande en 2012 », confie l'une des 15 locataires de cet immeuble aux larges balcons et volets de bois. Depuis trop longtemps, on le sait, la cité phocéenne a du mal à loger ses habitants et à satisfaire les très nombreuses demandes de HLM. « Mon frère, ça fait des années qu'il essaye d'avoir une place, il n'y arrive pas », poursuit la même locataire.

### « On manque cruellement de logements sociaux »

Nora Preziosi n'en disconvient pas : « À Marseille, on manque cruellement de logements sociaux ». La ville n'est pas la seule dans ce cas. Les listes d'attente pour décrocher un HLM dans les Bouches-du-Rhône sont longues à peu près partout : on compte en effet 110 000 demandes en souffrance début 2025, en hausse de 10 % sur un an.

Le problème du manque de places est en grande partie dû au non-respect du quota légal de logements sociaux. Depuis 2013, la loi SRU révisée fixe à 25 % ce quota pour les villes de plus de 3 500 habitants,

mais un tiers des communes du département ne le respectent pas et sont frappées par un arrêté de carence et doivent payer des pénalités. La commune d'Allauch, une des plus mauvaises élèves des Bouches-du-Rhône avec 7,5 % de logements sociaux, paiera ainsi 1,3 million d'euros en 2025. Le bailleur 13 Habitat dit faire « tout ce qu'il peut » pour faire évoluer la situation et rappelle que cette résidence s'inscrit « dans le cadre du plan stratégique » qui prévoit de « réhabiliter des milliers de logements existants pour améliorer le cadre de vie des locataires, et de construire plusieurs centaines de logements neufs pour accueillir de nouveaux résidents ».

Malgré le calme du quartier et les oliviers qui entourent la résidence Angle Lumière, une jeune habitante rappelle tout de même que les logements sociaux sont le plus souvent disponibles dans les quartiers paupérisés où « les transports publics manquent ». La mixité sociale est un long combat, Angle Lumière y prend sa part.

Marta Roger-Germain

MARSEILLE

## La protection de l'enfance mise en débat par le PCF

À l'initiative du sénateur communiste et secrétaire départemental du PCF, Jérôme Bacchi, un débat a eu lieu mercredi, rue de Lyon à Marseille, sur l'état de la protection de l'enfance, 35 ans après la ratification de la Convention internationale des droits de l'enfant. Véronique Sanchez-Voir (responsable nationale PCF), Sarah Lehbayer (l'Enfant bleu), Gérard Frau (président du groupe communiste au Département), Stéphane Flanelli (délégué du Défenseur des Droits) et trois travailleurs sociaux ont croisé leurs regards, leurs inquiétudes et leurs propositions pour une meilleure prise en charge des mineurs, pour lutter contre la prostitution, redonner du sens et des moyens à la protection de l'enfance. PHOTO A.C.



## ANNONCES LÉGALES

MARTELLÉ À TOUS LES PAYS ANNÉE INTERNATIONALE

BOUCHES-DU-RHÔNE

Tel. 04 91 87 75 74 annonceslegales@lamarseillaise.fr



### AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Malmormot Du lundi 2 juin au vendredi 4 juillet 2025

Par ARRÊTÉ n° 25/284/CM du 13 mai 2025, Monsieur Pascal MONTECOT, 1er Vice-Président du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a organisé l'enquête publique portant sur le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Malmormot.

Ce projet de modification consiste notamment à ouvrir à l'urbanisation l'intégralité des zones 2AL1 et 2AL2, offrant une réserve foncière dédiée à de l'habitat, d'une surface d'environ 10 hectares, situées au sein du secteur 03 du fleuve. Ce projet permettra la réalisation d'environ 210 logements dont 50% de logements sociaux afin de répondre aux objectifs de la commune en la matière.

A cet effet, Monsieur Daniel SCHAPIRA a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par décision n° E25000018/13 du 21 mars 2025 du Tribunal Administratif de Marseille. L'enquête publique se déroulera du lundi 2 juin au vendredi 4 juillet 2025 inclus, soit pendant 33 jours consécutifs. Le dossier soumis à enquête publique sera composé des pièces suivantes :

- le projet complet de la modification n°3 du PLU, l'exposé de ses motifs, les pièces administratives et, le cas échéant, les avis des personnes publiques associées ;
- sur chaque lieu d'enquête, d'un registre d'enquête publique, à feuilles non mobiles, cotées et numérotées par le Commissaire Enquêteur. Le dossier, accompagné d'un registre d'enquête publique, sera mis à la disposition du public, durant la période précisée, aux adresses, jours et heures suivants :

- Mairie de Malmormot, cours Victor Hugo, 13070 Malmormot / ouvert au public du lundi au vendredi de 09h30 à 12h00 et de 13h00 à 17h00 ;
- Métropole Aix-Marseille-Provence, Direction Urbanisme - Service Urbanisme Secteur Nord - Division Urbanisme ADS Salon - Unité Urbanisme, 190 rue Commandant Sibour 13300 SALON-DE-PROVENCE, du lundi au vendredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur l'un des registres ouverts à cet effet sur les lieux précités.

Il pourra également adresser, par correspondance, ses observations, propositions et contre-propositions au Commissaire Enquêteur par courrier adressé par voie postale entre la première et la dernière jour de l'enquête publique (le cachet de la poste faisant foi) à Monsieur Daniel SCHAPIRA - Commissaire enquêteur - Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Malmormot - Métropole Aix-Marseille-Provence - BP 48014 - 13087 Marseille Cedex 02.

Un copie gratuite du dossier sera également garantie et mise à disposition du public en Mairie de Malmormot du lundi au vendredi de 09h30 à 12h00 et de 13h00 à 17h00 et sur le site web du registre numérique : <https://www.registre-numerique.fr/enquete/publique/malmormot-plu-m3>

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur ce registre numérique ou par mail à : [enquete.publique.malmormot-plu-m3@ml.pme.aix-marseille-provence.fr](mailto:enquete.publique.malmormot-plu-m3@ml.pme.aix-marseille-provence.fr)

Le dossier soumis à enquête publique sera également disponible durant l'enquête sur le site Internet de la Métropole Aix-Marseille-Provence à l'adresse : <https://plu.aixmarseille-provence.fr>

Permanences du Commissaire Enquêteur : Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public, afin de recueillir ses observations, aux lieux, dates et horaires suivants :

- En Mairie : cours Victor Hugo, 13070 Malmormot
- Lundi 2 juin 9h00-12h00
- Mercredi 11 juin 13h00-16h00
- Jeudi 26 juin 9h00-12h00
- Vendredi 4 juillet 14h00-17h00

À la Métropole Aix-Marseille-Provence, Direction Urbanisme - Service Urbanisme Secteur Nord - Division Urbanisme ADS Salon - Unité Urbanisme, 190 rue Commandant Sibour 13300 SALON-DE-PROVENCE ;

- Mercredi 17 juin 09h00-12h00

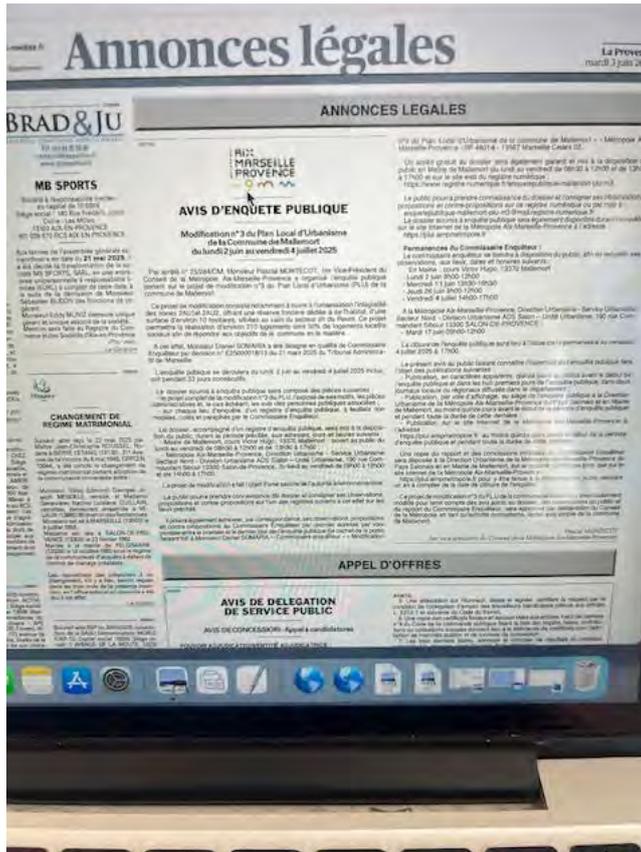
La clôture de l'enquête publique aura lieu à l'issue de la permanence du vendredi 4 juillet 2025 à 17h00. Le présent avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique fera l'objet des publications suivantes :

- Publication, en copies apparentes, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et dans les huit premiers jours de l'enquête publique, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département ;
- Publication, par voie d'affichage, au siège de l'enquête publique à la Direction Urbanisme de la Métropole Aix-Marseille-Provence du Pays Salonais et en Mairie de Malmormot, au moins quinze jours avant le début de la période d'enquête publique et pendant toute la durée de cette dernière ;
- Publication sur le site Internet de la Métropole Aix-Marseille-Provence à l'adresse <https://plu.aixmarseille-provence.fr> au moins quinze jours avant le début de la période d'enquête publique et pendant toute la durée de cette dernière.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du Commissaire Enquêteur sera déposée à la Direction Urbanisme de la Métropole Aix-Marseille-Provence du Pays Salonais et en Mairie de Malmormot, sur le registre numérique ainsi que sur le site Internet de la Métropole Aix-Marseille-Provence <https://plu.aixmarseille-provence.fr> pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Ce projet de modification n°3 du PLU de la commune de Malmormot, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil de la Métropole en l'avis d'autorité compétente, après avis simple de la commune de Malmormot.

Pascal MONTECOT  
1er vice-président du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence



Modification N°3 PLU de Mallemort  
E 2500008/13 du 21/03/2025

Certificats d'affichages

Commune de Mallemort



*Madame le Maire de Mallemort  
Conseillère Départementale des Bouches-du-Rhône  
Conseillère de la Métropole Aix-Marseille-Provence*

*N/Réf : HG/LG/URBA/005-2025/PLANIFICATION  
Objet : Certificat d'affichage - Avis d'Enquête publique - Modification N°03 PLU Mallemort*

Mallemort, le 31 JUIL, 2025

Madame le Maire

A

Métropole Aix Marseille  
Provence

#### ATTESTATION D'AFFICHAGE

Je soussigné, Hélène GENTE, Maire de Mallemort certifie que le document suivant, relatif à la Modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Mallemort :

- Avis Enquête Publique relative à la Modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mallemort

A été affichée en commune sis cours Victor Hugo – Hôtel de Ville à Mallemort à partir du 23 mai 2025 pour une durée d'un mois.

Le présent certificat est délivré pour servir et faire valoir ce que de droit.

Pour le maire, empêché  
Le 1<sup>er</sup> Adjoint,

Christian BRONDOLIN



**ATTESTATION D’AFFICHAGE**

Je soussigné, Maud BRUNEAU, Responsable Unité Urbanisme Salon, certifie que le document suivant, relatif à la Modification N°3 du Plan Local d’Urbanisme (PLU) de Mallemort :

- Avis Enquête Publique relative à la Modification N°3 du Plan Local d’Urbanisme (PLU) de la commune de Mallemort

A été affichée en Métropole sis 190 rue Commandant Sibour Salon-de-Provence, à partir du 23 mai 2025 pour une durée d’un mois.

Fait à Salon-de-Provence, le 30 juillet 2025.

Maud BRUNEAU  
Responsable Unité Urbanisme Salon



## 7.7 Avis des PPA



Direction départementale  
des territoires et de la mer  
des Bouches-du-Rhône

Service urbanisme et risques/Pôle aménagement

Marseille, le 04 JUIN 2025

Affaire suivie par : Christophe COLOMBIER

Tél : 04 65 38 63 62

[christophe.colombier@bouches-du-rhone.gouv.fr](mailto:christophe.colombier@bouches-du-rhone.gouv.fr)

Le préfet des Bouches-du-Rhône

à

Madame la présidente de la métropole  
Aix-Marseille-Provence

**Objet :** Avis sur la modification N°3 du plan local d'urbanisme de Mallemort engagée par arrêté de madame la présidente de la métropole Aix-Marseille-Provence du 18 juin 2024

**Réf :** Courrier de notification du 4 mars 2025

**Annexe :** Avis de l'architecte conseil et de la paysagiste conseil (ACPC) de l'État sur le projet de modification n°3 du PLU de Mallemort

La modification N°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de Mallemort a été prescrite par délibération du conseil de la métropole Aix-Marseille-Provence du 7 décembre 2023 et engagée par arrêté de madame la présidente de la métropole du 18 juin 2024. Le dossier de cette modification a été notifié à mes services par courrier en date du 4 mars 2025.

L'objet de cette modification est l'ouverture à l'urbanisation du secteur dit du Roure en vue de la création de nouveaux logements, dont une large partie sera dédiée à du logement locatif social.

Le PLUi du Pays salonais dont Mallemort fait partie est en cours d'élaboration. Dans ce cadre, l'État vous a adressé un Porter-à-connaissance et une note d'enjeux mettant en avant pour le territoire du Pays salonais la nécessité de concilier la production de logements avec la nécessaire sobriété foncière et la préservation des terres agricoles. Il s'agit donc d'optimiser le foncier dans le cadre des ouvertures à l'urbanisation de nouvelles zones.

Aussi, l'analyse de la modification N°3 du PLU conduit à un certain nombre de réserves, demandes de compléments et de remarques.

16, rue Antoine Zattara – 13332 Marseille Cedex 3  
Téléphone : 04 91 28 40 40  
[www.bouches-du-rhone.gouv.fr](http://www.bouches-du-rhone.gouv.fr)

### **Une nécessaire optimisation du foncier conciliant production de logements, sobriété foncière et préservation des terres agricoles**

Le foncier dans le secteur du Roure d'une superficie de 8,1 ha est un des derniers de cette taille classé en urbanisation future (2 AU) pour du logement. En l'état, l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du Roure prévoit la création de 210 logements pour une densité nette de 30 logements/ha.

Rappelons que le projet de SCoT métropolitain arrêté le 27 juin 2024 prévoit une trajectoire de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) pour le territoire du Pays salonais de 260 ha pour la période 2021-2050. En outre, il prévoit la production de 14 200 à 19 200 logements sur le territoire du Pays salonais pour la période 2020-2040.

À partir de ces prévisions du SCoT, la note d'enjeux de l'État dans le cadre du PLUi du Pays salonais estime que la densité moyenne dans les secteurs à urbaniser devra se situer entre 43 et 59 logements à l'hectare.

Aussi, il apparaît que le projet porté par la modification n°3 de Mallemort prévoit un niveau de densité sensiblement plus faible que les niveaux de densité moyens attendus dans la note d'enjeux pour les secteurs à urbaniser sur le Pays salonais d'ici à 2040.

En outre, le projet de SCoT métropolitain arrêté prévoit au sein des OAP de tendre vers des densités de l'ordre de 30 logements à l'hectare pour les espaces urbains de forme péri-urbaine.

Aussi, au vu des éléments susmentionnés, la production de logements sur le secteur de projet mériterait d'être revu à la hausse de manière à atteindre les niveaux de densité précisés dans la note d'enjeux de l'État relative au PLUi du Pays salonais, et ainsi de contribuer à l'atteinte des objectifs du projet de SCoT métropolitain.

Vous trouverez ainsi, à titre indicatif, en annexe l'avis de l'architecte conseil et de la paysagiste conseil de l'État sur le projet de modification n°3 du PLU. Suivre leurs propositions permettraient d'atteindre une production d'environ 265 logements soit une densité nette de 40 logements à l'hectare proche de l'attente basse de la note d'enjeux du Pays salonais rappelée ci-dessus, tout en conservant la qualité du projet, et notamment en maintenant des espaces paysagers au sein du projet. Mes services ont bien noté que certaines propositions figurant dans cet avis sont à l'étude par la métropole et la commune, notamment pour travailler davantage la densification et la végétalisation du projet pour une potentielle intégration dans le dossier après l'enquête publique.

### **L'ouverture à l'urbanisation d'un secteur étendu nécessitant un phasage**

S'agissant d'un secteur d'une superficie importante (8,1 ha), l'OAP mériterait d'être complétée en précisant que les différentes phases de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 1AUa doit se faire d'est en ouest en continuité de l'existant comme le prévoit l'action « réaliser un véritable travail de greffe urbaine au sud du bourg » de la deuxième orientation-cadre « une typologie de bourg à conforter et structurer » au PADD.

Afin d'assurer la production de LLS sur la période 2023-2025, voire sur la période 2026-2028, l'obligation de réalisation de 50 % de logements locatifs sociaux mentionné dans l'OAP devra s'appliquer à chaque phase du projet.

### **Une opération qui contribue au rattrapage en logements sociaux, avec une typologie de logements à affiner pour répondre aux besoins du territoire**

La commune de Mallemort est déficitaire au 1er janvier 2022 de 472 logements locatifs sociaux (LLS). Le contrat de mixité social (CMS) pour la période 2023-2025 prévoit un objectif de rattrapage de 118 LLS (objectif de 25%). Le CMS précise que l'opération du Roure contribue pour 45 LLS (ce qui correspond à la 1<sup>re</sup> phase de l'opération du Roure).

D'après les données actualisées de l'INSEE entre 2010 et 2021, sur la commune de Mallemort, le nombre de personnes vivants seules de 25 ans et plus a augmenté de 1,0 % à 4,4 % selon les tranches d'âge (en 2021, 10,6 % pour les 25-39 ans, 10,6 % pour les 40-54 ans, 17,9 % pour les 55-64 ans, 24,1 % pour les 65-79 ans, 46,1 % pour les 80 ans ou plus).

Sur la même période, la répartition des typologies de logements n'a que peu variée, les logements de 4 pièces et plus représentent 71,3 % des résidences principales face aux logements de 1 pièce et 2 pièces n'en représentant que 11,7 % en 2021.

En phase avec ces données, le SCoT métropolitain projette de passer de 2,4 personnes par ménage en 2020 à 2,09 en 2040 à l'échelle métropolitaine.

Le PLH de la métropole fournit les éléments chiffrés propres au logement locatif social : les logements de 4 pièces et plus représentent 28,7 % du parc mais seulement 17,6 % des demandes alors qu'à l'opposé les logements de 1 pièce et 2 pièces constituent 30,7 % du parc mais 47,3% des demandes. Pour illustrer ce déséquilibre du parc de logements locatifs sociaux : en 2019, un T2 était attribué pour 11,2 demandes alors que pour un T3 attribué, le nombre de demandes actives était de 2,9. Pour un T4 attribué le nombre de demandes actives était de 5,2.

Aussi, il apparaît qu'il existe un réel besoin en petits logements (notamment sociaux) sur la commune de Mallemort pour répondre au phénomène de desserrement des ménages.

Par conséquent, afin de mieux répondre aux besoins du territoire, il serait judicieux d'affiner dans l'OAP les typologies de logements à produire pour ré-équilibrer le parc en prévoyant une part significative en petits logements.

De plus, une part plus élevée de petits logements permettrait également d'optimiser le nombre de logements et la densité bâtie.

### **Une insertion de l'extension urbaine dans le tissu existant à conforter**

Le maillage viaire permet une desserte en connexion ou en prolongement des rues attenantes. Cependant, il paraîtrait plus judicieux de réaliser la jonction nord sur le chemin de Salon au centre du projet et non en limite ouest. Ceci serait plus cohérent avec la position centrale des commerces et services en pied des constructions en U s'organisant autour de la place publique.

De plus, l'importance de l'articulation avec le maillage viaire existant mériterait d'être signalée dans l'OAP.

Dans ce cadre, à titre indicatif, un schéma de principe des propositions de maillage viaire est intégré à l'avis de l'architecte conseil et de la paysagiste conseil de l'État jointe en annexe.

La présence d'une surface commerciale à proximité au nord de l'OAP pourrait conduire à intégrer les cheminements piétonniers vers ce pôle commercial et les commerces de proximité.

### **Enjeux environnementaux**

Le principal impact de la modification n°3 du PLU de Mallemort réside dans l'urbanisation d'espaces agricoles favorables à la nidification de nombreuses espèces d'oiseaux.

L'absence d'un volet naturel de l'étude d'impact, d'inventaires précis et complets, et d'analyse des impacts résiduels ne permet pas de conclure en l'absence d'impacts significatifs du document d'urbanisme sur la biodiversité et en particulier sur les espèces ayant justifié la désignation de la zone de protection spéciale (ZPS) « Garrigues de Lançon et chaînes alentour » et de la ZPS « Alpilles » en connexion avec le terrain d'assiette du projet.

L'évaluation des incidences Natura 2000 est insuffisante. Le dossier doit être complété par une évaluation des incidences Natura 2000 exhaustive et détaillée.

En conclusion, l'analyse de cette modification N°3 du PLU m'amène à émettre un avis favorable, assortis des réserves suivantes :

- Proposer une production de logement plus importante, en atteignant en densité d'environ 40 logements par hectare ;
- Proposer une déclinaison des typologies de logement dans l'OAP, permettant de répondre aux enjeux de décohabitation et le vieillissement de la population.

Des compléments en réponses aux observations relatives au maillage viaire et aux incidences sur les sites Natura 2000 sont également attendus.

Mes services restent à votre disposition pour apporter les précisions nécessaires.

Monsieur Georges-François LECLERC  
Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur  
Préfet de la Zone de défense et de sécurité sud  
Préfet des Bouches-du-Rhône

## PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

### Avis délibéré

de la Mission régionale d'autorité environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur

sur la modification n°3 du plan local d'urbanisme de Mallemort (13)



## PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

Avis du 26 mai 2025 sur le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme de Mallemort (13)

### PRÉAMBULE

Conformément au règlement intérieur et aux règles de délégation interne à la MRAe, cet avis a été adopté le 26 mai 2025 en collégialité électronique par Jean-François Desbouis et Sylvie Bassuel, membres de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de PACA a été saisie par Métropole Aix-Marseille-Provence pour avis de la MRAe sur la modification n°3 du plan local d'urbanisme de Mallemort (13). Le dossier est composé des pièces suivantes :

- rapport de présentation (RP) et analyse des incidences valant rapport sur les incidences environnementales (RIE),
- orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- règlement, plan de zonage.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R104-23 du Code de l'urbanisme (CU) relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L104-6 CU, il en a été accusé réception en date du 28/02/2025. Conformément à l'article R104-25 CU, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois. Conformément aux dispositions de l'article R104-24 CU, la DREAL a consulté par courriel du 11/03/2025 l'agence régionale de santé de Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui a transmis une contribution en date du 11/03/2025.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

**Le présent avis est publié sur le portail internet de l'évaluation environnementale. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.**

***Cet avis porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou le document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, et la participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. Il ne lui est n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.***

***L'article R123-8-I-c) CE fait obligation à la personne responsable de mettre à disposition du public une réponse écrite à l'avis de la MRAe. Enfin, une transmission de cette réponse à la MRAe ([ae-avispp.uee.scade.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr](mailto:ae-avispp.uee.scade.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr)) serait de nature à contribuer à l'amélioration des avis et de la prise en compte de l'environnement par les porteurs de projets. Il ne sera pas apporté d'avis sur ce mémoire en réponse.***

## SYNTHÈSE

La commune de Mallemort, située dans le département Bouches-du-Rhône, comptait une population de 6 172 habitants en 2021 (recensement INSEE) sur une superficie de 28 km<sup>2</sup>. La commune est comprise dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale Agglopolo Provence approuvé le 15 avril 2013, lequel sera remplacé prochainement par celui de la métropole Aix-Marseille-Provence<sup>1</sup>.

La modification n°3 du PLU a pour objet l'ouverture à l'urbanisation de 8,1 ha du secteur du « Roure », afin de construire environ 210 logements, dont 50 % de logements locatifs sociaux. Ce secteur est actuellement classé en zones à urbaniser à moyen terme (2AU1) et à long terme (2AU2).

La MRAe recommande de réévaluer les incidences brutes et résiduelles sur les espèces faunistiques (notamment protégées) et leurs habitats, et de renforcer la proposition de mesures dans les orientations environnementales de l'OAP n°12 pour encadrer les projets au droit des zones à urbaniser dédiées aux logements et activités économiques.

Compte-tenu de la « [...] zone potentiellement soumise au risque ruissellement » du secteur de projet, la MRAe recommande de justifier le caractère suffisant des mesures prévues pour assurer la non- aggravation du risque de ruissellement par l'augmentation de l'imperméabilisation.

Le dossier gagnerait enfin à expliciter les incidences de l'urbanisation envisagée sur le trafic routier et sur les nuisances sonores et la qualité de l'air, et d'intégrer dans les documents opposables du PLU les mesures destinées à limiter l'exposition de la population à ces nuisances.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

1 Le SCoT de la Métropole Aix-Marseille-Provence a été arrêté le 27 juin 2024

## Avis du 26 mai 2025 sur le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme de Mallemort (13)



## PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

Page 3/12

## Table des matières

<b>PRÉAMBULE.....</b>	<b>2</b>
<b>SYNTHÈSE.....</b>	<b>3</b>
<b>AVIS.....</b>	<b>5</b>
<b>1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale.....</b>	<b>5</b>
1.1. Contexte et objectifs du plan.....	5
1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe.....	6
1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier.....	6
1.4. Compatibilité avec le SCoT et cohérence avec le PADD.....	7
1.5. Effets cumulés.....	7
<b>2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan.....</b>	<b>7</b>
2.1. Biodiversité (dont Natura 2000).....	7
2.1.1. Préservation des continuités écologiques : les trames vertes, bleues et noires.....	7
2.1.2. Habitats naturels, faune et flore : analyse des zones touchées.....	8
2.1.3. Étude des incidences Natura 2000.....	9
2.2. Risques naturels.....	9
2.3. Transport, mobilités et déplacements et les nuisances (Cohérence urbanisme-transports)	10
2.3.1. Trafic routier et déplacement.....	10
2.3.2. Nuisances sonores et qualité de l'air.....	10
2.4. Paysage.....	11



## PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

### Avis du 26 mai 2025 sur le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme de Mallemort (13)

Page 4/12

#### AVIS

#### 1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale

##### 1.1. Contexte et objectifs du plan

La commune de Mallemort, située dans le département Bouches-du-Rhône, comptait une population de 6 172 habitants en 2021 (recensement INSEE) sur une superficie de 28 km<sup>2</sup>. La commune est comprise dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) Agglopolé Provence approuvé le 15 avril 2013, qui sera prochainement remplacé par celui de la métropole Aix-Marseille-Provence<sup>2</sup>. Elle est également concernée par le programme local de l'habitat de la métropole d'Aix-Marseille- Provence approuvé le 22 février 2024 pour la période 2023-2028<sup>3</sup>.

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Mallemort, approuvé le 11 octobre 2017, a fait l'objet d'un avis de la MRAe PACA le 30/03/2017.

La modification n°3 du PLU a pour objet l'ouverture à l'urbanisation de 8,1 ha du secteur du « Roure », afin de construire environ 210 logements, dont 50 % de logements locatifs sociaux. Ce secteur est actuellement classé en zones à urbaniser à moyen terme (2AU1) et à long terme (2AU2). Cette modification consiste à :

2 Le SCoT de la Métropole Aix-Marseille-Provence a été arrêté le 27 juin 2024

3 <https://ampmetropole.fr/missions/habitat-logement/politiques-de-l-habitat/programme-local-habitat/>

### Avis du 26 mai 2025 sur le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme de Mallemort (13)

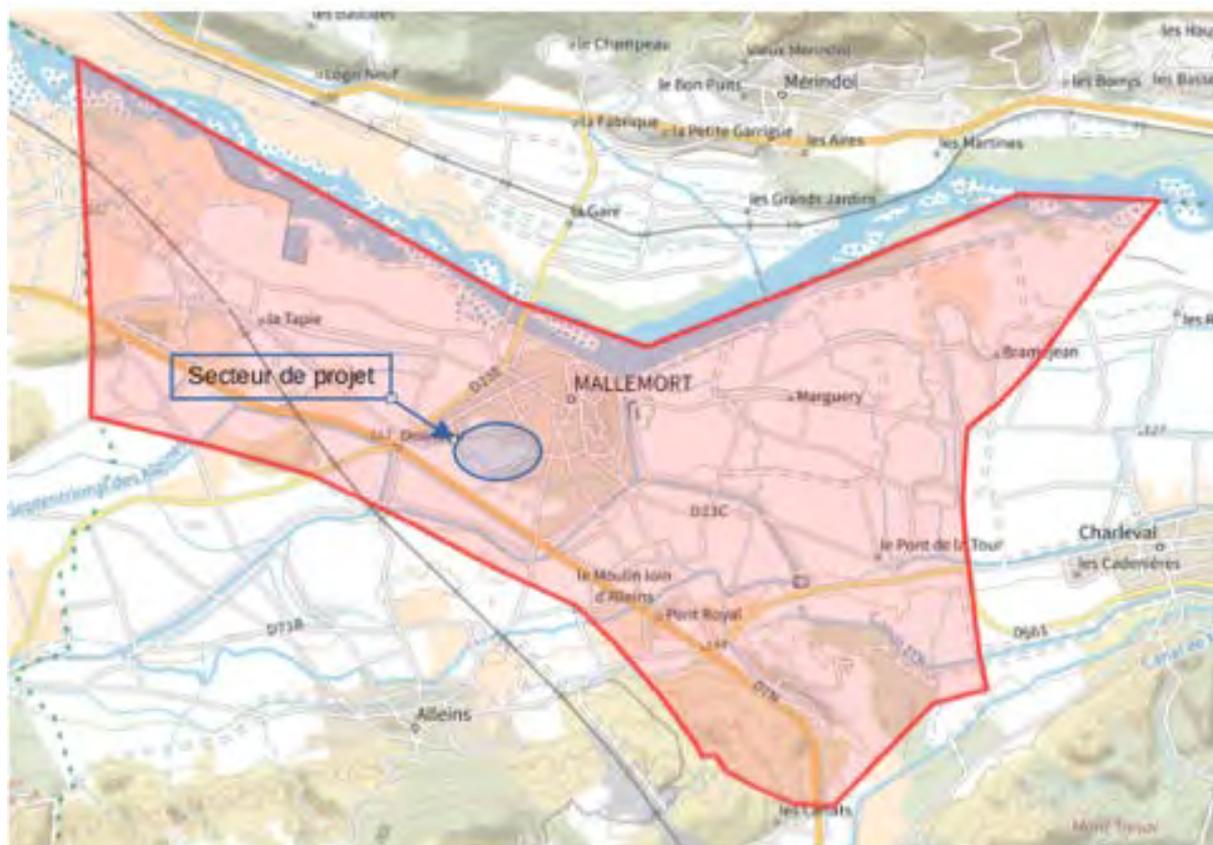


Figure 1: Localisation de la commune de Mallemort (aplat en rouge) et du secteur de projet (cercle en bleue), source Batrame, annotation: MRAe



PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

Page 5/12

- • modifier le schéma et les principes et orientations de l'OAP<sup>4</sup> n°12 ;
- • créer, au sein de la zone à urbaniser 1AU, le sous-secteur à urbaniser à court terme (1AUa)

correspondant au périmètre de l'OAP n°12 ;

- • modifier le règlement graphique au droit des secteurs 2AU1 et 2AU2 en les reclassant en un seul et même secteur 1AUa.

La modification de l'OAP n°12 intègre des infrastructures tels que les commerces, les activités de bureaux ou l'accueil de petite enfance.

La commune a réalisé une évaluation environnementale de la modification n°3 du PLU de façon volontaire en évoquant que « le secteur présente des enjeux environnementaux [...], caractérisés notamment par des enjeux écologiques [...] des enjeux liés au risque inondation et ruissellement, ainsi que des enjeux paysagers[...] et du patrimoine local ».

### 1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du plan, la MRAe identifie les enjeux environnementaux suivants :

- • la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques ;
- • la prise en compte des risques d'inondation ;
- • la prise en compte du trafic routier et les déplacements ;
- • la prise en compte de la qualité de l'air et des nuisances sonores ;
- • la préservation de la qualité du paysage.

### 1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier

## 4 Orientation d'aménagement et de programmation

### Avis du 26 mai 2025 sur le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme de Mallemort (13)



Figure 2: OAP du secteur du Roure, source: dossier

## PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

### Page 6/12

Le rapport d'incidences environnementales (RIE) aborde l'ensemble du contenu réglementaire défini à l'article R122-20 du Code de l'environnement et des thématiques attendues pour ce type de plan. L'étude est globalement proportionnée aux enjeux identifiés, mais sur le fond, certains aspects de la démarche d'évaluation méritent une consolidation.

La MRAe considère que, pour la bonne information du public, le corps de l'évaluation environnementale doit intégrer les éléments conclusifs et éclairants issus des études réalisées en 2022 dans le cadre du projet d'aménagement (diagnostic, dont inventaires naturalistes mentionnés dans le dossier, incidences et mesures, etc.).

#### 1.4. Compatibilité avec le SCoT et cohérence avec le PADD

Le dossier indique que le SCoT Agglopolé Provence a « ciblé le secteur du Roure dans les projets de développement à dominante résidentielle et comme étant « une opération urbaine de Rang SCoT [... assurant] environ 26 % de la production de logements du SCoT » ».

Concernant la cohérence avec le PADD, « le projet d'extension urbaine résidentielle au sud-ouest du bourg est bien identifié dans le PADD [répondant aux orientations] de principe de continuité avec les quartiers résidentiels existants, [...et d']urbanisation [soumise] à la réalisation d'opérations d'ensemble [et de] connexions viaires et urbaines avec les quartiers existants ».

La MRAe n'a pas d'observation à formuler sur l'analyse de la compatibilité de la modification n°3 du PLU avec les documents de rang supérieur, et sur sa cohérence avec le PADD.

#### 1.5. Effets cumulés

Le secteur de projet est adjacent à la « zone à urbaniser destinée à accueillir des activités économiques à proximité de secteurs déjà urbanisés par des constructions à vocations d'habitat » (1AUe) et à la « zone d'activités à urbaniser à moyen court terme, destinée à accueillir des activités économiques » (2AUe)<sup>5</sup>.

Le dossier gagnerait à intégrer dans le périmètre de l'évaluation environnementale les deux secteurs adjacents 1AUe et 2AUe, dont les occupations du sol sont déjà définies par le PLU.

**La MRAe recommande de compléter l'étude des incidences potentielles en y intégrant les zones à urbaniser 1AUe et 2AUe, adjacentes au présent secteur de projet, et de prévoir, le cas échéant, des mesures d'évitement et de réduction adaptées.**

## 2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan

### 2.1. Biodiversité (dont Natura 2000)

#### 2.1.1. Préservation des continuités écologiques : les trames vertes, bleues et noires

Selon le dossier, le secteur de projet est traversé d'est en ouest par le canal du Roure et sa ripisylve. L'OAP intègre la « création d'un large espace paysager de préservation de continuité écologique [...] ».

Pour la MRAe, la fonctionnalité de cette continuité écologique mérite d'être préservée et consolidée sur tout le linéaire du canal traversant la commune au moyen de prescriptions réglementaires (OAP trame verte et bleue par exemple), afin d'assurer sa préservation malgré sa proximité avec les différents secteurs à ouvrir à l'urbanisation (2AUe, 1AUe et 1AUa).

**La MRAe recommande d'assurer la préservation et la consolidation de la trame verte et bleue correspondant au canal du Roure et à sa ripisylve au contact des différents secteurs à**

5 <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

**Avis du 26 mai 2025 sur le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme de Mallemort (13)**



## PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

Page 7/12

**urbaniser, et de traduire cette préservation par des mesures dans les pièces réglementaires du PLU (OAP trame verte et bleue par exemple).**

### 2.1.2. Habitats naturels, faune et flore : analyse des zones touchées

Le dossier indique que le secteur de projet n'intersecte aucun «*périmètre de sensibilités environnementales relevés par le volet naturel d'étude d'impact réalisé en 2022 sur le secteur de Roure dans le cadre du projet d'aménagement prévu* ». La MRAe regrette que cette étude ne soit pas jointe au RIE, qui n'en reprend pas les principaux éléments d'analyse (diagnostic, enjeux, méthodologie).

Les habitats naturels sont constitués essentiellement de prairies de fauche représentatives de la vallée de la Durance, maillées de brise-vent de cyprès et de linéaires de cannes de Provence qui accompagnent les fossés d'irrigation. Selon le dossier, ils sont «*favorables pour de nombreuses espèces ayant des exigences écologiques différentes* » (habitats pour les insectes, zones de chasse pour oiseaux et chiroptères, sites de nidification) ; l'enjeu est pourtant qualifié de «*négligeable à très faible* ».

Pour la MRAE, cette affirmation n'est pas étayée et se trouve contredite par le rôle que jouent ces prairies pour de nombreuses espèces (cf ci-après).

Les enjeux de biodiversité identifiés concernent essentiellement la faune, en particulier le cortège d'oiseaux (57 espèces protégées présentant un enjeu «*modéré à fort* »). Pour les autres groupes (reptiles, chiroptères,

amphibiens et mammifères), l'enjeu est qualifié de modéré à faible, voire très faible. Il n'a pas été réalisé d'inventaire des espèces de chiroptères.

Pour la MRAE, les niveaux d'enjeu pour la faune autre que les oiseaux ne sont pas suffisamment argumentés au vu de la proximité du secteur de projet avec les sites Natura 2000 de la Durance notamment et les enjeux relatifs à l'avifaune ne sont pas détaillés.

***La MRAE recommande de présenter, de façon détaillée et spatialisée, les enjeux identifiés dans le volet naturel d'étude d'impact réalisé en 2022 pour la faune et ses habitats, ainsi que la méthodologie utilisée, afin d'argumenter, ou revoir, les niveaux d'enjeu retenus pour les espèces protégées, notamment pour les oiseaux et les chiroptères.***

Les incidences sur la biodiversité concernent la destruction d'habitats agricoles semi-naturels qui assurent des fonctionnalités (habitats, zones de nidification, territoires de chasse, transit), notamment pour les lépidoptères, les oiseaux et les chiroptères. Ces impacts ne sont pas quantifiés.

Les mesures d'évitement et de réduction consistent entre autres à :

- • « préserver et conforter les franges végétales ainsi que le ruisseau du Roure qui traverse l'OAP d'est en ouest [...] ;
- • créer d'espace paysager de préservation de la continuité écologique [...] ;
- • conserver voire renforcer les alignements de Cyprès, fossés d'irrigation ;
- • mettre en place l'extinction des éclairages nocturnes [...] ;
- • respecter le calendrier écologique pour les travaux (en dehors des périodes de reproduction [...]) ».

Pour la MRAE, seules les trois premières mesures ont été traduites dans le règlement de l'OAP. n°12 Les mesures relatives à l'éclairage et au calendrier de travaux méritent d'être retranscrites dans le règlement de l'OAP afin de mieux encadrer le projet d'aménagement futur. La MRAE rappelle que, pour réduire les incidences liées aux éclairages, ces derniers doivent être éteints au plus tard une heure après le coucher du soleil ; des lampes à spectre chaud sont à privilégier. L'orientation des lampes doit

**Avis du 26 mai 2025 sur le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme de Mallemort (13)**



**PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR**

**Page 8/12**

être vers le sol, et éviter les arbres, les haies, les cours d'eau ou tous autres lieux susceptibles d'héberger des chiroptères.

Pour la MRAE, les mesures prévues ne suffisent pas à éviter une perte nette de biodiversité en raison de la destruction et de l'altération d'habitats naturels, de zones d'alimentation, de transit et de reproduction pour les espèces faunistiques, liées à la mise en œuvre de la modification du PLU. Les orientations environnementales de l'OAP sont insuffisantes pour maintenir des fonctions écologiques à l'échelle du secteur de projet et des impacts résiduels notables subsistent sur les populations locales d'espèces protégées.

***La MRAE recommande de réévaluer les incidences brutes et résiduelles sur les espèces faunistiques protégées et leurs habitats, et de renforcer les mesures et leur traduction dans les orientations environnementales de l'OAP pour encadrer les projets au droit des zones à urbaniser dédiées aux habitats et activités économiques.***

**2.1.3. Étude des incidences Natura 2000**

Cinq sites Natura 2000 sont recensés dans un rayon 3,2 km du secteur de projet, deux au titre de la directive Habitats : « La Durance » (FR9301589) à 800 m, le « Massif du Luberon » (FR9301585) à 3,2 km, et trois au titre de la directive Oiseaux : « La Durance » (FR9312003) à 800 m, les « Garrigues de Lançon et Chaînes alentour » (FR9310069) à 2 km et le « Massif du Petit Luberon » (FR9310075) à 3,2 km.

Sur les trois sites<sup>6</sup> proches du secteur de projet, les incidences sont qualifiées de « *non significatives* » en raison de l'absence d'habitat d'intérêt communautaire, malgré « *la réduction d'habitats pouvant être utilisés comme site de nidification pour certaines des espèces [d'oiseaux]* ». L'évaluation n'analyse pas les incidences sur les espèces d'oiseaux et de chiroptères ayant motivé la désignation de ces sites et fréquentant le secteur de projet.

**La MRAe recommande de présenter une évaluation proportionnée et argumentée des incidences Natura 2000 sur les espèces d'oiseaux et de chiroptères ayant motivé la désignation des sites Natura 2000 recensés dans un rayon 5 km.**

## 2.2. Risques naturels

La commune de Mallemort dispose d'un plan de prévention du risque inondation (PPRI) approuvé le 12/04/2016. Selon le dossier, le secteur de projet n'est pas concerné directement par le PPRI. Le rapport de présentation du PLU approuvé en octobre 2017<sup>7</sup> indique que « *la préservation des terres agricoles [...] garantit le maintien de milieux ouverts et participe à préserver les zones d'expansion de crues [...]* » (p.158, tome 1).

Le secteur de projet est toutefois situé sur des emprises de zones potentiellement inondables identifiées par l'outil EXZECO<sup>8</sup>, l'exposant ainsi « *en partie en zone potentiellement soumise au risque ruissellement* ».

La MRAe note que l'OAP n°12 prévoit :

- « *le développement d'aménagements capables de capter et infiltrer les eaux de pluie par la mise en place d'un espace de canalisation sur un axe est-ouest au niveau des prairies d'infiltration conduisant les eaux pluviales vers une noue sur la limite sud-ouest du site* » ;

6 FR9301589 « La Durance », FR9312003 « La Durance » et FR9310069 « Garrigues de Lançon et Chaînes alentour »

7 <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

8 Cartographie issue de la méthode extraction des zones d'écoulement (ExZEco) du Cerema (centre d'études et d'expertise sur les risques, la mobilité et l'aménagement):  
[https://carto.cdata.cerema.fr/1/EXZECO\\_PACA\\_DPTS.map](https://carto.cdata.cerema.fr/1/EXZECO_PACA_DPTS.map)

## Avis du 26 mai 2025 sur le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme de Mallemort (13)



## PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

### Page 9/12

- « *la conception d'îlots de fraîcheur [espace public à dominante paysagère, espace paysager de préservation de la continuité écologique et stationnement perméable], limitant notamment l'imperméabilisation des sols et favorisant la porosité du reste des espaces par un traitement perméable* ».

Pour la MRAe, le dossier ne justifie pas le caractère suffisant de ces mesures au regard de la non- aggravation du risque ruissellement.

**La MRAe recommande de justifier le caractère suffisant des mesures au regard de la non- aggravation du risque ruissellement à l'échelle du secteur de projet.**

### 2.3. Transport, mobilités et déplacements et les nuisances (Cohérence urbanisme-transports)

#### 2.3.1. Trafic routier et déplacement

Selon le dossier, le secteur de projet et ses abords ne recensent pas de mode doux de déplacement ni d'arrêt de bus. Le secteur de projet est à environ 10 minutes de marche du centre de la commune et se situe près d'une zone commerciale, en entrée de ville sur la RD 23.

L'OAP prévoit la création de modes actifs de déplacement via des cheminements et aménagements spécifiques « pour connecter ce secteur aux quartiers avoisinants [et...] pour écouler les trafics générés par le projet ».

L'incidence de l'ouverture à l'urbanisation sur le trafic routier est jugée « modérée », sans qu'aucune justification ne vienne l'étayer. Le dossier ne présente pas :

- l'état initial et la génération de trafic, liés aux déplacements et au transport (nombre de véhicules/jour et heures de pointes du matin et du soir) entre les centres émetteurs et récepteurs du trafic ;
- les éventuels aménagements en faveur des modes actifs de déplacement (cyclables et piétons) du secteur de projet vers le centre de la commune ou d'un pôle modal de transport, ou d'un arrêt de transport en commun ;
- les éventuelles offres en transports collectifs existants et projetés entre le secteur de projet et les bassins de vie et pôles d'échanges multimodaux.

**La MRAe recommande de quantifier la génération de trafic liée aux déplacements et, le cas échéant, de revoir les incidences de l'ouverture à l'urbanisation sur le trafic routier. Elle recommande également de préciser les infrastructures pour les modes actifs de déplacement ainsi que les offres en transport collectif existantes et futures entre le secteur de projet et les bassins de vie et pôles d'échanges multimodaux.**

#### 2.3.2. Nuisances sonores et qualité de l'air

Selon le dossier, le secteur de projet est longé par les routes départementales RD7N au sud et la RD23 à l'est, classées voies bruyantes de catégories 2 et 3 au titre classement sonore des infrastructures de transports terrestres. De plus, l'étude de l'inventaire des émissions de 2019 a mis en évidence, aux alentours de la zone de projet :

- « des dépassements des concentrations de la valeur limite réglementaire et objectif de qualité en [azote] NO2 (40 µg/m3) » ;
  - « des dépassements de l'objectif de qualité des particules PM 2,5 (10 µg/m3) » ;
- 9 [https://www.bouches-du-rhone.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Le-Bruit2/Classement-](https://www.bouches-du-rhone.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Le-Bruit2/Classement-sonore-des-infrastructures-de-transports-terrestres)

[sonore-des-infrastructures-de-transports-terrestres](https://www.bouches-du-rhone.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Le-Bruit2/Classement-sonore-des-infrastructures-de-transports-terrestres)

**Avis du 26 mai 2025 sur le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme de Mallemort (13)**

- que le trafic routier est « *une des principales sources émettrices d'oxydes d'azote (73 % des émissions) et une source importante de particules fines PM 10 et PM 2,5 (21 % des émissions) dans l'atmosphère* ».

Les incidences sur les nuisances sonores et sur la qualité de l'air sont jugées « *faibles* » alors que les constats de dépassements d'émissions de polluants dues au trafic routier ne sont pas chiffrés, et que par conséquent, la qualification des incidences ne peut être vérifiée.

Les mesures consistent entre autres à :

- • « *préserver et [...] créer des secteurs végétalisés, permettant ainsi de fixer une partie des polluants* » ;
- • « *prévoir des mesures afin d'intégrer les nuisances sonores (orientation du bâti, double vitrage, renforcement du végétal notamment le long des routes...)* ».

Pour la MRAe, bien que la première mesure soit traduite dans l'OAP, ses caractéristiques ne sont pas connues et sa pertinence comme son efficacité ne sont pas démontrées. Quant à la seconde mesure, elle reste à ce stade une préconisation sans aucune traduction réglementaire.

***La MRAe recommande d'explicitier les incidences sur les nuisances sonores et sur la qualité de l'air, en tenant compte des valeurs de dépassements d'émissions de polluants dues au trafic, de justifier la pertinence et l'efficacité des mesures et de les traduire dans les documents opposables du PLU afin de limiter l'exposition de la population à ces nuisances.***

#### 2.4. Paysage

Le territoire communal est identifié au sein de deux unités paysagères de l'atlas du paysage des Bouches-du-Rhône : « La vallée de la Basse Durance » et « Les chaînes des Côtes, des Roques et de la Trévaresse ». Il est également concerné, selon le dossier, par d'autres éléments emblématiques : le massif du Luberon, le village et son église et le Pas du Lancier.

Le secteur de projet est localisé « *en continuité urbaine des quartiers résidentiels* ».

Les enjeux de l'ouverture à l'urbanisation consistent à « *gérer la transition entre les espaces urbanisés et les espaces agro-naturels, tant d'un point de vue paysager qu'écologique [...] d'assurer la bonne insertion des bâtiments dans le paysage lointain. Une recherche architecturale de qualité doit permettre la diminution des impacts depuis les différents points de vue, notamment à travers des toitures adaptées* ».

Le dossier indique que les incidences sur le paysage concernent « *la suppression des surfaces ouvertes de pâturage et l'urbanisation du secteur* ». Ainsi, Les mesures prévoient « *la maille paysagère existante dans le développement des nouvelles infrastructures, notamment les haies paysagères et le ruisseau et sa ripisylve. Une intégration des composantes paysagères par la création d'un large espace paysager de préservation de continuité écologique ainsi qu'un espace public à dominante paysagère est prévue* ».

Pour la MRAe, l'ouverture à l'urbanisation prévue au droit du secteur de projet, et ultérieurement sur les zones adjacentes 1AUe et 2AUe, créera une nouvelle entrée de ville significative au sud-ouest de la

commune. Le dossier ne propose pas de photomontages illustrant l'intégration du secteur de projet dans son environnement extérieur (immédiat, rapproché et lointain), la prise en compte des perceptions depuis les éléments emblématiques de la commune et le traitement de la transition entre les espaces urbanisés et les espaces agro-naturels.

***La MRAe recommande de renforcer et d'intégrer à l'OAP n°12, les mesures pour traiter l'entrée de ville depuis le sud-ouest de la commune, pour préserver les perceptions visuelles depuis les***

**Avis du 26 mai 2025 sur le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme de Mallemort (13)**



**PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR**

**Page 11/12**

***éléments emblématiques de la commune et pour assurer la transition entre les espaces urbanisés et les espaces agro-naturels.***



Le Président

Monsieur Yvon Ros  
DGD Aménagement durable-Habitat-Inclusion et  
cohésion territoriale  
MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE  
BP 48014  
13567 MARSEILLE CEDEX 02

Objet : Modification n°3 du PLU de la commune  
de Mallemort-de-Provence  
Réf. : 2025XX-PLUMallemort-CCo

Arles,  
Le mardi 15 avril 2025

Monsieur,

Vous avez bien voulu me transmettre les éléments relatifs à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mallemort-de-Provence par courrier, en date du 4 mars 2025, et je vous en remercie.

Nous prenons connaissance du projet d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU1 et 2AU2 du quartier du Roure et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°12, encadrant ce futur quartier.

Nous saluons cette initiative qui prévoit la création de 210 nouveaux logements, dont une part significative de logements locatifs sociaux. L'arrivée de nouveaux habitants à Mallemort constitue une opportunité majeure pour dynamiser son économie. L'augmentation de la population entraînera, de fait, une demande accrue de biens et de services, stimulant ainsi les activités commerciales et artisanales locales.

Nous sommes, également, favorables à l'intégration de commerces et de services dans le cadre de ce projet. Ces activités joueront un rôle essentiel dans l'animation et la vitalité du nouveau quartier, offrant aux résidents des services de première nécessité à proximité de leur domicile.

Toutefois, il sera crucial de veiller à une approche équilibrée de ces implantations afin qu'elles n'amènent pas une fragilisation de l'offre commerciale de proximité déjà présente à Mallemort. Nous vous rappelons que les conseillers Entreprise de la CCI du Pays d'Arles pourront, en temps utile, être en appui des services de la mairie dans le développement commercial de ce nouveau quartier et accompagner les futurs porteurs de projet.

Par ailleurs, vous spécifiez qu'il sera autorisé 1 600 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher pour ces commerces et services. Nous vous alertons sur le fait, d'encadrer, strictement, les surfaces de ces futures cellules commerciales et de services dans la déclinaison réglementaire du projet afin d'empêcher toutes implantations supérieures à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente, qui perturberaient profondément les équilibres commerciaux établis.

Enfin, nous soutenons pleinement la dimension environnementale de ce nouveau quartier. La conception de ce projet en tant qu'éco-quartier durable méditerranéen est en parfaite adéquation avec les enjeux sociétaux actuels. Nous ne doutons pas que les aménagements prévus contribueront à la qualité de vie de ses habitants.

Ainsi, après examen des pièces techniques, la Chambre de Commerce et d'Industrie du Pays d'Arles émet un avis favorable à la modification n°3 du PLU de la commune de Mallemort-de-Provence.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, je vous prie d'agréer, Monsieur, mes salutations distinguées.

Stéphane Paglia

Rue de la Première Division Française | BP 10099 | 13633 Arles Cedex  
T 04 90 99 08 08 | F 04 90 99 08 00 | [www.arles.cci.fr](http://www.arles.cci.fr)

**Email d'échange entre Mr EYRARD Mathieu de la DDTM et Mr Ferroni (Bouygues -immobilier parvenu le « & juillet 2025 au commissaire enquêteur**

**De :** EYRARD Mathieu - DDTM 13/Direction <[mathieu.eyrard@bouches-du-rhone.gouv.fr](mailto:mathieu.eyrard@bouches-du-rhone.gouv.fr)>

**Envoyé :** jeudi 31 juillet 2025 10:04

**À :** FERRONI, OLIVIER <[o.ferroni@bouygues-immobilier.com](mailto:o.ferroni@bouygues-immobilier.com)>; QUENTIN, CYRIL <[c.quentin@bouygues-immobilier.com](mailto:c.quentin@bouygues-immobilier.com)>

**Cc :** VAUTERIN Patrick - DDTM 13/Direction <[patrick.vauterin@bouches-du-rhone.gouv.fr](mailto:patrick.vauterin@bouches-du-rhone.gouv.fr)>; VERGOBBI Charles - DDTM 13/Direction <[charles.vergobbi@bouches-du-rhone.gouv.fr](mailto:charles.vergobbi@bouches-du-rhone.gouv.fr)>

**Objet :** Re: Tr: [INTERNET] Mallemort

Bonjour Monsieur Ferroni,

en l'absence de Patrick Vauterin actuellement en congés, je réponds au message que vous lui avez adressé lundi 28/07.

Je vous précise que l'avis du Préfet n'est pas un avis défavorable mais un avis favorable assorti d'une réserve demandant une augmentation de la densité nette de logement par hectare pour atteindre environ 40 logements par hectares. Actuellement le projet de modification n°3 du PLU soumis à l'enquête publique prévoit une production de 210 logements. La solution de compromis trouvée à 224 logements augmente la densité nette du projet, ce qui va dans le sens demandé par l'avis de l'État, et correspond aux objectifs de densité du SCoT métropolitain. **Cette amélioration de la densité du projet pourra utilement être soulignée par le commissaire enquêteur dans ses conclusions.**

Sur la procédure, l'avis de l'État favorable avec réserve a été rendu en phase de consultation amont des personnes publiques associées. L'enquête publique étant à présent proche de la clôture, il n'est pas envisageable de revenir sur une pièce du dossier d'enquête publique remise au commissaire enquêteur.

Le service urbanisme et la délégation territoriale Salon-étang de Berre de la DDTM sont à la disposition des vos équipes pour tout complément sur ce dossier.

Bien cordialement.

**Mathieu EYRARD**

Directeur adjoint- délégué à la mer et au littoral

Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône

16, rue Antoine ZATTARA 13332 MARSEILLE CEDEX 3

Tel : 04 91 28 43 32 - Mobile : 06 83 97 75 68

[www.ecologie.gouv.fr](http://www.ecologie.gouv.fr)

**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
PROVENCE-ALPES-  
CÔTE D'AZUR**

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône**