

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

CODE DE L'URBANISME - ENQUÊTE PUBLIQUE

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



Enquête du 27 février au 31 mars 2023

SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ÉCRITES ET ORALES DU PUBLIC

Tableau de bord de la participation

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

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

** - Nombre de documents téléchargés.

Notification du PV des observations a été faite le 11 avril 2023 à la Métropole (voir ci-après). Il regroupe – sans traitement ni résumé – l'intégralité des contributions (pièces jointes comprises) pour être inséré au dossier d'enquête (traçabilité, recours, consultation, archivage).

La synthèse a donc pour but, d'une part d'extraire le contenu de chaque contribution (sans répétition), d'autre part de regrouper les occurrences par thème dans un souci de cohérence, enfin permettre au demandeur et au commissaire enquêteur de construire une réponse appropriée.

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



Enquête du 27 février au 31 mars 2023

Notification du procès-verbal des observations du public

à

Madame la Présidente

Direction de l'Aménagement du Territoire du Pays Salonais
190 rue commandant Sibour – 13300 SALON-DE-PROVENCE
à l'attention de madame Séverine BELLON
(copie à madame le maire de MALLEMORT)

Madame la Présidente, Madame le Maire,

Vous trouverez ci-joint le PV des observations, à insérer et publier comme pièce du dossier.

La « Synthèse des observations » est jointe également [future ANNEXE 2 du rapport]. Ce document de travail est à compléter dans la colonne de droite, en couleur bleu (Métropole) et vert (Mairie) pour différencier avec les remarques du commissaire enquêteur (en noir).

J'attire votre attention sur 3 points :

- au-delà du lien avec l'objet de l'enquête – ce dont il m'appartient de juger in fine – je vous demande, dans la mesure du possible, de répondre sur le fond, car c'est de nature à éclairer ma connaissance du dossier ;
- dans cet esprit et sans remettre en cause l'économie du projet, j'attends de vos services qu'une solution soit proposée pour requalifier le hameau de Bramejan sans délai. Je convoquerai une réunion à ce sujet et vous en informerai par un courrier officiel à l'issue de vos réponses ;
- Par un parallélisme des formes, l'erreur manifeste d'appréciation est transposable à d'autres secteurs qui pourraient s'appuyer sur l'arrêt de la CAA du 22 octobre 2022 et entretenir un contentieux néfaste pour la commune. Comme l'objet de la procédure est un « toilettage », il conviendra de répondre également dans ce sens.

Veillez agréer, Mesdames, mes respectueuses salutations.

Noves, le 11 avril 2023
Le commissaire enquêteur
Robert C. ANASTASI



Accusé de réception :

Réceptionné par la Métropole le 11 avril 2023

Note de réponse au Procès-Verbal du Commissaire enquêteur

dans le cadre de la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mallemort :

Conformément à l'article R123-18 du Code de l'Environnement, «après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse (...). Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.»

A cet effet, vous avez transmis le mardi 11 avril 2023, à la Métropole Aix-Marseille-Provence, le procès-verbal de synthèse lié à l'enquête publique relative à la procédure de modification n°2 du PLU de la commune de Mallemort. La Métropole a ainsi été sollicitée afin qu'elle produise ses observations.

Vous avez alerté la Métropole et la commune de Mallemort sur trois points à savoir:

1. «Au-delà du lien avec l'objet de l'enquête –ce dont il m'appartient de juger in fine –je vous demande, dans la mesure du possible, de répondre sur le fond, car c'est de nature à éclairer ma connaissance du dossier ;

Réponse Métropole : L'ensemble des éléments de réponse sur le fond du dossier figure au sein du tableau ci-dessous.

Réponse Commune de Mallemort : La commune a essayé de contextualiser au mieux l'ensemble des réponses apportées pour chaque problématique évoquée.

2. Dans cet esprit et sans remettre en cause l'économie du projet, j'attends de vos services qu'une solution soit proposée pour requalifier le hameau de Bramejean sans délai. Je convoquerai une réunion à ce sujet et vous en informerai par un courrier officiel à l'issue de vos réponses ;

Réponse Métropole : Il ne s'agit pas de l'objet de la présente procédure. La requalification du hameau de Bramejean nécessite une évolution du document d'urbanisme qui sera étudiée dans les meilleurs délais. Le conseil juridique de la Métropole déterminera prochainement la procédure adéquate pour l'application de ce jugement.

Réponse Commune de Mallemort : La commune de Mallemort a pris acte de la décision de la CAA du 22 octobre 2022. Une réflexion avec la Métropole va être menée afin d'attribuer un zonage répondant à l'ensemble des contraintes réglementaire. Toutefois la requalification nécessite une évolution du document d'urbanisme qui ne rentre pas dans la procédure actuelle.

3. Par un parallélisme des formes, l'erreur manifeste d'appréciation est transposable à d'autres secteurs qui pourraient s'appuyer sur l'arrêt de la CAA du 22 octobre 2022 et entretenir un contentieux néfaste pour la commune. Comme l'objet de la procédure est un « toilettage », il conviendra de répondre également dans ce sens. »

Réponse Métropole : réponse identique au point n°2.

Réponse Commune de Mallemort : La qualification d'un zonage nécessite une réflexion approfondie qui ne peut pas être menée à l'occasion d'une simple procédure de balayage réglementaire. Ce type d'évolution mérite un examen sérieux qui engage la commune sur son devenir mais également le cadre de vie de ses habitants. C'est pourquoi, la commune mènera ces réflexions à l'appui d'une analyse complète et pertinente.

SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS & RÉPONSES

Le tableau suivant regroupe les observations par thème. Elles sont intégralement dans la pièce 1.3 du dossier (PV)

Référence observations : registres (**Reg**), lettres (**Ltr**), démat, SMS & mail (**Dem**) ou orales/téléphoniques (**Ora**)

en bleu/ vert : réponses demandeur

Référence observation	Nb	Arguments [NDCE ¹]	[Réponse commissaire enquêteur] <i>Réponse Métropole/ Commune de Mallemort</i>
ENQUÊTE – PLU – Modification n°2			
THÈME 01a – ENQUÊTE			
Ora-03 – Ora-23 – Dem-05 (PJ-06 & PJ-07) – Ora-22 –	4	<p><u>La Parole Aux Citoyens</u> - regrette l'élaboration de cette modification sans concertation ni participation : pas de réflexion collective ; « Ainsi nous n'avons pas pu réitérer notre demande de correction d'une erreur manifeste concernant la suppression du classement en STECAL pour le Camping Fontenelle » « La difficulté d'instruction des PC par les services est pour beaucoup fonction des défauts d'appréciation du PLU 2017, et de ses règles qui ne sont pas proches du terrain. »</p>	
		<p><u>Proposition</u> Dorénavant et en conformité avec l'article L 5211-57 du CGCT, il conviendra que la Métropole exige que les délibérations relatives à la mise en modification ou à l'approbation d'un PLU soient au préalable soumises à l'avis du conseil municipal des communes concernées. Les mises en modification devraient faire l'objet d'un minimum de concertation préalable dans les communes concernées.</p>	<p><i>Conformément au schéma des procédures d'élaboration et d'évolutions des documents d'urbanisme applicables sur la Métropole Aix-Marseille-Provence, la commune de Mallemort a sollicité la Métropole, par courrier, pour engager une procédure de modification du PLU. Il est prévu que le conseil municipal fournisse un avis simple par délibération sur la modification du PLU prêt à être approuvé.</i></p> <p><i>Un passage en conseil municipal pour avis avant approbation est prévu.</i></p>
Ora-03 – Ora-11 –	30	<p><u>La Parole Aux Citoyens : Organisation d'une réunion publique de présentation</u> - propose l'organisation à leur charge d'une réunion publique pour exposer les modifications. - expose le diaporama envisagé pour la réunion</p>	<p>[Le commissaire enquêteur a précisé que le dossier ne méritait pas d'organiser une réunion publique à son initiative, mais qu'il accepte d'y venir car cela favorise la participation au cours de l'enquête]</p>
Ora-04 –	1	<p><u>Présidente AFUL Pont-Royal</u> - représente les intérêts de l'ensemble du Domaine : Golf, Pierre & Vacances (500 logements) et habitants (600 maisons individuelles), sur 182 ha et avec 1500 membres ; il y a 6000 habitants en été et 1200 en hiver. - il s'agit d'un domaine privé ouvert au public ; une convention quadripartite a été</p>	<p><i>RAS</i></p> <p><i>RAS</i></p>

Référence observation	Nb	Arguments [NDCE]	[Réponse commissaire enquêteur] <i>Réponse Métropole/ Commune de Mallemort</i>
		conclue entre la Métropole, la Mairie, l'aménageur de la ZAC du Golf et l'AFUL. Cette association souffre d'un manque de communication avec la commune.	
THÈME 01b – PLU – économie générale & orientations du PLU			
Ora-01 – Ora-04 – Ora-05 – Ora-06 – Ora-08 – Ora-13 – Ora-15 – Ora-16 – Ora-21 – Ora-04 –	13	Demandes de renseignement	[RAS]
Reg-01 –	1	Plantation d'arbres <i>Après l'échec des plantations d'arbres par les écoliers en 2022 (75 % d'arbres morts) l'expérience est renouvelée le 16 mars 2023. Pourquoi planter à contre saison avec les problèmes de sécheresse actuels ? (estivale et hivernale...) Le seul espoir de survie pour un arbre est une plantation en <u>novembre-décembre</u>. Merci de ne plus <u>gaspiller</u> les plants gracieusement offerts par l'ONF.</i>	<i>La procédure ne concerne pas la modification de cet article.</i>
Reg-01 –	1	Le réseau d'eau communal doit être remis à neuf, les canalisations vétustes provoquent la fuite de 50 % de l'eau transportée. Il faut éviter ce gaspillage et prévoir rapidement des chantiers de remise à neuf. »	<i>Il ne s'agit pas de l'objet de la présente procédure.</i>
Dem-01 – Reg-02 –	1	Augmentation des hauteurs pour les bâtiments comportant des logements sociaux : « - Cette modification de la réglementation de la zone Ub et Uc va entraîner une lourde modification de l'aspect du village. - L'environnement immédiat des futures construction avec ces hauteurs va créer des nuisances de voisinage et une pollution visuelle. - Nous avons jusqu'à aujourd'hui pu conserver une ambiance de village, ce changement de perspective va nous faire basculer vers un aménagement du territoire plus urbanisé ce que je regrette. »	[Art. 12 dispositions générales] <i>Il est fait référence à une augmentation potentielle de la hauteur des constructions de logements locatifs sociaux. L'objectif de cette disposition est d'augmenter le bonus de constructibilité des opérations en zones UB et UC, pour la réalisation de programmes de logements locatifs sociaux. En effet, en application des articles L302-5 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, la commune est soumise à des objectifs triennaux de rattrapage de son déficit en logements locatifs sociaux, en vue d'atteindre en 2025, le taux de 25 % de logements locatifs sociaux dans son parc de résidences principales.</i> <i>La hauteur n'est majorée que pour les programmes de logements locatifs sociaux. Rappelons la règle de construction : la hauteur pour créer un étage supplémentaire est de 3m.</i>

Référence observation	Nb	Arguments [NDCE]	[Réponse commissaire enquêteur] <i>Réponse Métropole/ Commune de Mallemort</i>
			<p><i>Or à ce jour, le PLU ne permet aux programmes de construction de logements locatifs sociaux d'atteindre que la hauteur de 8.4m (avec le bonus). Soit un étage et demi. C'est pourquoi, afin de permettre au bailleur de construire « un vrai » second étage, il est proposé de monter à 9m.</i></p> <p><i>Il s'agit de mettre en cohérence la règle du PLU avec les règles de construction.</i></p> <p><i>De plus, la plupart des OAP étant réalisées, il reste peu de foncier d'envergure disponible pour réaliser de nouveaux programmes de ce type sur le village.</i></p> <p><i>L'impact sera donc mineur, voir faible, car la majorité des demandes de permis ne concerne pas la création de logements locatifs sociaux</i></p>
Dem-05 (PJ-06 & PJ-07) – Reg-09 –	LPC	<p>OAP - Exigence d'un Label Eco quartier dans les OAP</p>	<p><i>Il ne s'agit pas de l'objet de la présente procédure. Ces objets pourront être étudiées lors d'une procédure ultérieure d'évolution du document d'urbanisme.</i></p> <p><i>Sous réserve que cela soit envisageable dans le cadre de la procédure actuelle (voir avis de la métropole,) Il est proposé que l'OAP du ROURE soit développée sous la forme d'un label environnemental type Eco quartier ou Quartier Durable Méditerranée (QDM). Cette mention pourra être ajoutée dans l'OAP ROURE.</i></p>
Dem-05 (PJ-06 & PJ-07) – Reg-09 –	LPC	<p>OAP - Obligation de végétalisation dans les OAP. Si certains lotissements sont arborés (exemple hameau de Lydie, d'autres n'ont aucun arbre (exemple Clos du Roure ou Hameau de Florent). Proposition : 1 arbre par logement + réseau d'arrosage</p>	<p><i>Il ne s'agit pas de l'objet de la présente procédure. Ces objets pourront être étudiées lors d'une procédure ultérieure d'évolution du document d'urbanisme.</i></p> <p><i>La végétalisation du Hameau de Florent sera réalisée une fois l'ensemble des lots bâtis.</i></p> <p><i>Un arbre par logement pourrait être demandé dans les composantes paysagères des OAP.</i></p> <p><i>Concernant l'arrosage, la commune veille à ce que les nouveaux projets soient desservis en eau d'arrosage lorsque techniquement c'est possible. Cette mention peut être rajoutée dans les OAP si c'est possible.</i></p>

Référence observation	Nb	Arguments [NDCE]	[Réponse commissaire enquêteur] <i>Réponse Métropole/ Commune de Mallemort</i>
Dem-05 (PJ-06 & PJ-07) – Reg-09 –	LPC	<p>Photovoltaïque en toiture</p> <ul style="list-style-type: none"> - prise en compte des nouvelles directives faisant suite à la loi d'accélération des énergies renouvelables et au nouvel arrêté tarifaire. - Orientation des bâtiments pour panneaux solaires en zone d'activité <p><u>Proposition</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans toutes les zones, supprimer l'obligation d'intégration au plan de la toiture (l'installation peut être surimposée) - Dans le périmètre des monuments historiques : reprendre la formulation du PLU actuel qui précise que les installations solaires sont autorisées sauf avis contraire et dûment justifié de l'architecte des bâtiments de France. - En zone UE, 1AUe et 2AUe, le photovoltaïque est recommandé. Il est recommandé que les nouvelles toitures soient orientées de façon à ce qu'au moins la moitié de la surface soit orientée au sud et être structurellement capables de recevoir des panneaux solaires. 	<p><i>La règle n'est pas modifiée mais le paragraphe est seulement déplacé pour plus de lisibilité.</i></p> <p><i>Les installations photovoltaïques dans le périmètre des monuments historiques ne sont pas interdites mais simplement soumis à l'avis de l'ABF.</i></p> <p><i>La préconisation de l'association consistant à « recommander que les toitures soient orientées de façon à ce qu'au moins la moitié de la surface soit orientée au sud et être structurellement capables de recevoir des panneaux solaires » est intéressante. Elle pourrait être inscrite en zone 1AUe et 2AUe.</i></p>
Dem-05 (PJ-06 & PJ-07) – Reg-09 –	LPC	<p>Innovation zonage</p> <p>Définition d'une « zone agricole environnementale » en bord de Durance (permet au loueur d'imposer des règles écoresponsables sur les parcelles qu'il loue (exemple : culture bio))</p>	<p><i>Il ne s'agit pas de l'objet de la présente procédure. Ces objets pourront être étudiés lors d'une procédure ultérieure d'évolution du document d'urbanisme.</i></p> <p><i>Cette clause ne peut pas être intégrée au PLU, il s'agit de dispositions contractuelles liant un bailleur à un preneur dans le cadre d'un bail rural.</i></p>
Dem-05 (PJ-06 & PJ-07) – Reg-09 –	LPC	<p>Article 7 du règlement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inscription au PLU de bâtiments et ouvrages remarquables : trois villas 1900, prise du Canal des Alpines et maison éclusière, Roue à godets, Pompe à manèges, bornes cadastre napoléonien, cabanons agricoles,...(des propositions précises pourront être faites par l'association) - Protection des arbres, des alignements remarquables et des haies (des propositions précises pourront être faites par l'association) 	<p><i>Il ne s'agit pas de l'objet de la présente procédure. Ces objets pourront être étudiés lors d'une procédure ultérieure d'évolution du document d'urbanisme.</i></p> <p><i>-Bâtiments et ouvrages remarquables : ce travail pourra être pensé lors de l'élaboration du PLUi car celui-ci ne rentre pas dans l'objet de la modification N°2 et devra faire l'objet d'une analyse fine, à partir d'un relevé précis du territoire.</i></p> <p><i>-Arbres, des alignements remarquables et des haies : ce travail pourra être pensé lors de l'élaboration du PLUi car celui-ci ne rentre pas dans l'objet de la modif N°2 et devra faire l'objet d'une analyse fine, à partir d'un relevé précis du territoire</i></p>
Dem-05 (PJ-06 & PJ-07) – Reg-09 –	LPC	<p>Réseaux</p> <p>Rappel de la réglementation concernant l'installation des réseaux télécom</p>	<p><i>Il ne s'agit pas de l'objet de la présente procédure. Ces objets pourront être étudiés lors d'une procédure ultérieure d'évolution du document d'urbanisme.</i></p>

Référence observation	Nb	Arguments [NDCE]	[Réponse commissaire enquêteur] <i>Réponse Métropole/ Commune de Mallemort</i>
			<p><i>L'article 4 du règlement de chaque zone rappelle que les projets de construction doivent être raccordés aux réseaux d'électricité et de téléphone. La réglementation de Télécom ne peut pas être rappelée plus précisément dans le cadre du PLU. En effet, chaque réglementation évolue et la faire apparaître à un instant « t » risque de la « figer » et de générer des difficultés au niveau de l'instruction du dossier.</i></p>
<p>THÈME 01c – MODIFICATION n°2 : justification et toilettage</p>			
<p>Ora-02 – Ora-18 – Reg-05a – Reg-05b – Reg-06 – Reg-11 – Dem-03 (PJ-01 à PJ-03) –</p> <p>(suite)</p>	<p>11</p>	<p>Hameau de Pont-Royal Sud - Route du Gros Mourre – Chemin du Vabre</p> <p>« Nous, Propriétaires sur le hameau de Pont Royal Sud, demandons que nos terrains placés actuellement en Zone Naturelle, soient reclassés comme la zone du hameau : Zone Urbaine, puisque nous détenons les mêmes commodités.</p> <p>Nous pensons qu'une erreur manifeste d'appréciation a été faite en 2017 et que cette nouvelle modification du PLU sur la commune sera utilisée, entre autre, pour rectifier le zonage »</p> <p><u>Arguments :</u></p> <p>1- raccordement au réseau EU. « Les installations principales, bateau d'accès, raccordement au réseau principal EU, le réseau AEP sur rue, sont déjà existantes, PLAN N°3 ». Or les critères de classement N sont inondabilité, secteur boisé et non raccordement à l'assainissement.</p> <p>2- il s'agit d'une erreur matérielle</p> <p>3- « Cette Zone Naturelle est inscrite au centre des Zones urbaines Ua, Ub, Uc et Up, PLAN N°1, Elle est elle-même recouverte d'habitations à plus de 80%, La notion de « Naturelle » doit correspondre aux potagers de chaque jardin... »</p> <p>4- « Il y aurait lieu de l'intégrer à la Zone Urbaine la plus proche, Ub par exemple, »</p> <p>5- « Surtout éviter que les quelques parcelles non construites de cette partie déjà urbanisée restent vouées à l'abandon et ou aux dépôts en tous genres... »</p> <p>- Interrogation sur le devenir du quartier, [certains] ne sont pas favorables à une densification (proximité École St Michel)</p>	<p><i>Il ne s'agit pas de l'objet de la présente procédure. Cette demande nécessite une procédure d'évolution du document d'urbanisme qui sera étudiée ultérieurement.</i></p> <p><i>Concernant le hameau de Pont Royal :</i></p> <p><i>En 2017 avec la loi ALUR, les anciennes zones Nb, dont ce secteur fait partie (zone d'habitat diffus), disparaissent. Ces zones sont destinées à devenir constructibles ou classées en zone N ou A.</i></p> <p><i>À l'époque, le caractère diffus, additionné à l'insuffisance des réseaux et voirie a justifié un classement en zone N, validé par les services de l'état.</i></p> <p><i>À ce jour, il convient d'avoir une vision globale de l'ensemble du secteur située au Sud de la RD7N au niveau des zones N et A.</i></p> <p><i>En effet, différents types de constructions cohabitent dans ce secteur pour lesquelles il faudra être attentifs.</i></p> <p><i>Cette réflexion pourra être menée avec des outils spécifiques (ex : OAP, détermination de sous destinations) afin de permettre une mise en valeur du territoire tout en prenant en considération l'existant.</i></p> <p><i>L'existence du réseau public d'eau et d'assainissement est un préalable nécessaire au développement du secteur. Cela facilitera par la suite l'urbanisation du secteur.</i></p> <p><i>Toutefois compte tenu des contraintes liées à la loi 3DS relative au « zéro artificialisation net des sols », une analyse</i></p>

Référence observation	Nb	Arguments [NDCE]	[Réponse commissaire enquêteur] <i>Réponse Métropole/ Commune de Mallemort</i>
Reg-07 –	1	<p>Hameau de Pont-Royal – Sud RD 17D « Pourquoi les parcelles D577 et D903 resteraient en zone A alors que l'ensemble des autres parcelles deviendraient UPe ? Il n'y a jamais eu et il n'y aura jamais d'exploitation agricole possible sur ces parcelles. »</p>	<p><i>fine au regard de l'urbanisation future souhaitée sur l'ensemble du territoire devra être menée.</i></p> <p><i>L'objectif de la modification est de créer au sein de la zone UP, un sous-secteur UPe où sont installées des activités commerciales et de services pour permettre le développement de ce micro secteur situé en entrée de ville. Les parcelles concernées sont les D580, D831, D785, D832, dont une petite partie de la D580 (10 m2) se situe en zone agricole et comporte une partie du bâtiment existant. La zone agricole n'est pas concernée.</i></p>
Ora-09 – Dem-08 – Reg-12 –	2	<p>Zone artisanale du « Coup Perdu » Refus changement de destination zone A. « Notre parcelle n°1302 situé 531 chemin de Sénas – Quartier le coup perdu est occupé par un hangar qui lors de sa construction était en zone NAE (Activité économique). En 2017, le PLU a été modifié positionnant notre parcelle en zone Agricole. Malheureusement nous n'avions pas été informés de cette modification au moment venu. Aujourd'hui, notre terrain a perdu de sa valeur et nous subissons les contraintes de la zone A du PLU 2018 qui nous permet pas d'exploiter celui-ci. Au regard de son emplacement ainsi que des occupations environnante, cette zone est composé majoritairement d'habitation. Nous ne sommes pas en accord avec la modification n°2 du PLU, concernant les articles A.1 et A.2 du chapitre 4, interdisant tout changement de destination ou la création de gîtes ruraux. »</p>	<p><i>Le classement de la zone NAE du POS en zone agricole au sein de l'approbation du PLU n'a pas de lien avec les objets de la présente procédure.</i></p> <p><i>En 2017, l'ancienne zone NAE a été proposée en zone agricole car celle-ci représentait davantage un quartier d'habitat diffus qu'une zone d'activité. D'ailleurs la chambre du commerce et de l'industrie en a été d'accord.</i></p> <p><i>Cette zone a donc basculé en zone agricole en 2017 au moment de l'approbation du PLU. Depuis le règlement de la zone agricole interdit les changements de destination (cela n'étant pas prévu dans les travaux autorisés). Afin d'améliorer la lecture du règlement, notamment sur le fait que les changements de destination sont interdits, il est mentionné expressément cette interdiction.</i></p>
Ora-10 –	1	<p>Rond-Point Douneau Il existe un projet de route qui passera contre les maisons : [opposition à] ce projet qui nuit à la tranquillité du quartier.</p>	<p><i>RAS (pas de lien identifié avec la procédure en cours).</i></p>
Ora-12 – Ora-22 – Reg-13 (PJ-08 & PJ-09) – Dem-05 (PJ-06 & PJ-07) –	1	<p>Camping Fontenelle vers Douneau zone NBb au POS passée en zone N : demande à retrouver le STECAL en Nt comme « prévu initialement pour le PLU de 2017 ». Argumentaire : - ne peut respecter ses obligations PMR et celles de conformité ou mise aux normes (sanitaires, cuisines), - risque de déclassement par l'organisme officiel (catégorie *** actuellement), - ne peut développer une activité existante et évolutive, ni « améliorer notre offre</p>	<p><i>Il ne s'agit pas de l'objet de la présente procédure. Cette demande nécessite une procédure d'évolution du document d'urbanisme qui sera étudiée ultérieurement.</i></p> <p><i>Le camping de M. Degiovanni a été sollicité et reçu de la même manière que le camping de Fontenelle au moment de l'approbation du PLU en 2017 à la demande du préfet, afin de définir ensemble les besoins à inscrire dans le cadre d'un</i></p>

Référence observation	Nb	Arguments [NDCE]	[Réponse commissaire enquêteur] <i>Réponse Métropole/ Commune de Mallemort</i>
Dem-05 (PJ-06 & PJ-07) –		<p><i>d'hébergement touristique »,</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - différence de traitement avec le camping Durance-Lubéron qui a bénéficié du STECAL, au dernier moment avant approbation du PLU 2017 sous prétexte qu'il y en avait trop, - camping de 3ha installé lors de la création du canal EDF en 1980 par rétrocession sur un remblai artificiel important « <i>recouverts d'une couche de terre très argileuse pour éviter les infiltrations vers le canal, ce qui rend le terrain impropre à la culture »,</i> - forte demande en locatif résidentiel avec impact notoire sur l'économie locale par ruissellement, avec besoin de 30 emplacements supplémentaires pour y répondre, - « <i>Si la philosophie générale de cette modification N°2 reste la correction d'erreurs manifestes d'appréciation sans pour cela bousculer l'économie générale du PLU, alors nous l'espérons, serons-nous bénéficiaires de ce « toilette » nécessaire. »</i> 	<p><i>STECAL.</i></p> <p><i>M. Degiovanni (camping de Fontenelle) ayant indiqué l'absence de besoin particulier, aucun STECAL n'a été créé. Il ne s'agit donc pas d'erreur matérielle.</i></p> <p><i>D'ailleurs la décision de la CAA du 27/10/2023 le confirme. Toutefois une mise aux normes de son camping pourrait être envisagé selon le type de travaux nécessaires.</i></p> <p><i>Enfin, l'instauration d'un nouveau STECAL pourra être réfléchi dans le cadre du PLUi.</i></p>
LPC		<p><i>« Ainsi nous n'avons pas pu réitérer notre demande de correction d'une erreur manifeste concernant la suppression du classement en STECAL pour le Camping Fontenelle »</i></p>	
Ora-17 – Ora-19 –	2	<p>Quartier Cave coopérative, face à la cave</p> <p>Les parcelles sont reclassées en zone A ne repasseront plus en agriculture ; elles sont raccordées et viabilisées. Les habitants souhaitent agrandir et/ou construire.</p>	<p><i>Il ne s'agit pas de l'objet de la présente procédure. Cette demande nécessite une procédure d'évolution du document d'urbanisme qui sera étudiée ultérieurement.</i></p> <p><i>Ce secteur a été classé en zone agricole car il est situé en dehors des limites déterminantes à l'urbanisation et au sein d'une vaste zone agricole.</i></p> <p><i>Toutefois une attention particulière pourra être menée dans le cadre du PLUi sur ce site spécifiquement et son environnement.</i></p>
Dem-04 (PJ-04 & PJ-05) – Reg-08 – Dem-07 –	CIQ	<p>Hameau de Bramejean</p> <ul style="list-style-type: none"> - référence à l'arrêt CAA Marseille 22 octobre 2022 « <i>annulant la délibération du conseil municipal du 11 octobre 2017, en ce qu'elle classe le hameau de Bramejean en zone agricole »</i> - hameau non agricole (erreur d'appréciation) - « <i>aucune modification de ce dernier n'a été entreprise afin d'exécuter l'arrêt »</i> qui est devenu définitif « <i>Dès lors que le projet de modification du PLU a pour finalités de clarifier la règle du PLU, corriger les erreurs matérielles et apporter des modifications au zonage du PLU, le CIQ de Bramejean entend donc, par la présente, vous alerter sur cette situation et vous remercie de bien vouloir consigner cette observation. »</i> 	<p><i>Il ne s'agit pas de l'objet de la présente procédure. Cette demande nécessite une procédure d'évolution du document d'urbanisme qui sera étudiée ultérieurement.</i></p> <p><i>Par délibération en date du 04/06/2021, la Métropole Aix Marseille Provence a engagé la modification N°2 du PLU dont l'objet est précisément limité. La décision rendue en date du 27/10/2022 par la cour d'appel ne rentre pas dans l'objet de la modification N°2. Ainsi elle ne peut pas être pris en compte dans cette procédure. Elle le sera dans le cadre d'une procédure ultérieure.</i></p> <p><i>D'autre part, il convient de préciser que par un arrêté du 13/04/2022, le conseil d'état a gagné contre le CIQ de Bramejean en ce que le plan de prévention des risques</i></p>

Référence observation	Nb	Arguments [NDCE]	[Réponse commissaire enquêteur] <i>Réponse Métropole/ Commune de Mallemort</i>
			<i>naturels d'inondation de la basse vallée est validé. Autrement dit, quelle que soit la qualification retenue sur le secteur, ce sont les dispositions du PPRI qui s'appliqueront.</i>
RÈGLEMENT & OAP : Clarifier la règle du PLU, corriger les erreurs matérielles			
THÈME 02.a – RÈGLEMENT – dispositions générales			
Dem-05 (PJ-06 & PJ-07) –	LPC	<p>Article 15 : Protection des hirondelles « S'agit-il d'une exigence à respecter ou d'une simple recommandation ? AVIS FAVORABLE »</p> <p>Article 16 : Suppression du recul par rapport aux voies piétonnes ou cyclables - Cette modification a-t-elle pour objectif de permettre des constructions en bordure immédiate des trottoirs dans l'ensemble des zones Ua, Ub et UC et donc dans les lotissements existants ? - Quelles cohérence avec les PLU des autres communes ? - Le futur PLUi permettra-t-il un retour en arrière ? »</p> <p><u>Proposition</u> « Ne faut-il pas limiter cette modification au cas de l'avenue Joliot-Curie récemment réaménagée ? »</p>	<p><i>Il s'agit d'une obligation</i></p> <p><i>Il s'agit de modifier la définition donnée au terme « voies ouvertes à la circulation générale » pour préciser qu'elles n'incluent pas les voies piétonnes et cyclables, car, en effet, ces voies ne sont pas ouvertes à la circulation routière des véhicules à moteur.</i></p> <p><i>L'objectif de cette modification est de permettre aux propriétaires d'unités foncières riveraines d'une piste cyclable ou d'un cheminement doux de pouvoir construire en limite. Ainsi la règle du PLU n'exigera plus de recul des constructions le long de ces voies, et permettra une densification du tissu urbain le long de ce maillage de circulation piétonne et cyclable.</i></p> <p><i>Le futur PLUi sera lancé prochainement. La phase d'élaboration du règlement n'a pas été encore abordée.</i></p> <p><i>En effet, il est question de permettre en zone UB et UC d'implanter des constructions le long des voies piétonnes ou cyclables selon les dispositions de l'article 7 et non de l'article 6.</i></p> <p><i>En zone UA l'implantation en bord de voie reste la règle.</i></p>
THÈME 02.b – RÈGLEMENT – clôtures			
Dem-05 (PJ-06 & PJ-07) –		« En prescrivant de simples soubassements de 50cm à 80cm surmontés de grilles ou grillages et obligatoirement doublés d'une haie vive, le PLU de 2017 a rendu le	<i>Dans les zones A, N, Nc, Ntp, Nt, seules les dispositions relatives aux clôtures doivent être revues pour une</i>

Référence observation	Nb	Arguments [NDCE]	[Réponse commissaire enquêteur] <i>Réponse Métropole/ Commune de Mallemort</i>
(suite)		<p><i>paysage urbain plus vert, plus agréable et plus accueillant.</i></p> <p><i>La modification proposée (suppression des soubassements et haie non obligatoire) constituerait un retour en arrière sur le plan de la qualité paysagère et du vivre ensemble dans notre commune.</i></p> <p><i>Certes, cette modification permet de réduire les frais d'entretien d'une haie (arrosage, taille). En cela elle répond à des demandes particulières mais ne répond pas à l'intérêt général du « vivre ensemble dans un paysage accueillant ».</i></p> <p><i>Cette modification porte atteinte au principe d'égalité en exonérant des charges d'entretien une partie de la population ... En effet, le vivre ensemble doit être une question à partager pour tous</i></p> <p><i>Par ailleurs, cette modification va à l'encontre de la démarche de végétalisation et de lutte contre les îlots de chaleur récemment initiée par la commune et portée par le comité consultatif environnement. »</i></p> <p><u>Proposition</u></p> <p><i>« ne rien changer au règlement actuel. Prévoir une dérogation possible en cas de voisinage avec une zone d'activité »</i></p>	<p><i>clarification du texte.</i></p> <p><i>L'objectif poursuivi par la commune est de permettre une évolution de l'aspect architectural des constructions en dehors des secteurs soumis à une protection patrimoniale, soit dans les secteurs non soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).</i></p> <p><i>Dans les secteurs soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), les règles ne sont pas modifiées. Elles sont améliorées dans leur formulation tout en respectant les principes énoncés par l'ABF dans le règlement rédigé conjointement pour l'approbation du PLU.</i></p> <p><i>Concernant les clôtures : avant l'institution du PLU, les clôtures n'étaient pas réglementées.</i></p> <p><i>Sous PLU, elles l'ont été de manière extrêmement restrictive. Afin de répondre davantage aux besoins du territoire tout en maintenant un cadre général assurant la qualité paysagère. Il est proposé de revoir la hauteur du soubassement maçonné, afin de permettre la continuité des murs existants et de rendre facultatif les haies végétales.</i></p> <p><i>Toutefois, au vu des politiques actuelles tendant au maintien de la végétalisation en ville, le maintien des haies peut être conservé. Remarque prise en compte.</i></p>
THÈME 02.c – RÈGLEMENT – Aspect extérieur des constructions			
		[aucune observation]	RAS
THÈME 02.d – RÈGLEMENT – Reconstruction à l'identique en zone agricole			
Dem-02 – Reg-03 –	1	<p>Art. 3 Règlement</p> <p><i>Sachant que le village de Mallemort et ses hameaux ont une Histoire, une antériorité certaine, que l'on retrouve même sur la carte de Cassini, voire avant, construits aussi bien en zone agricole, que rurale, qu'advierait-il de ces maisons, des mas, des constructions en général, qui représentent une grande partie de l'immobilier de Mallemort, construits aux siècles derniers, bien avant l'application de la loi du 15 juin 1943 relative à l'obligation de permis de construire ?</i></p>	<p><i>L'objectif de la modification apportée à l'article 3 : Réglementation relative au droit des sols, est de corriger et simplifier l'écriture de la règle relative à la reconstruction et la restauration de bâtiments détruits ou démolis, et de ne plus faire référence à la notion de sinistre.</i></p> <p><i>La règle est déjà existante. Il s'agit uniquement de la clarifier afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.</i></p>

Référence observation	Nb	Arguments [NDCE]	[Réponse commissaire enquêteur] <i>Réponse Métropole/ Commune de Mallemort</i>
		<p><i>Il est clair que si ce paragraphe devait s'appliquer, en cas de catastrophe naturelle par exemple les 3/4 de l'immobilier local serait définitivement rayé du paysage immobilier de notre commune. (...)</i></p> <p><i>Malheureusement le bon sens est de nos jours souvent mis à l'écart dans un monde qui change et où tout devient très compliqué...</i></p> <p><i>Pour toutes ces raisons, je vous sollicite afin que ce paragraphe soit plus explicite et surtout protège toutes ces œuvres d'Arts témoins de notre beau patrimoine provençal.</i></p>	<p><i>L'écriture est modifiée afin d'être plus claire.</i></p> <p><i>Il s'agit de permettre à toute construction régulièrement édifiée, de pouvoir être reconstruite dans un délai de 10 ans, sauf si les dispositions du PPRI ne l'interdisent.</i></p> <p><i>Le sens de la nouvelle écriture est donc plus avantageux pour les constructions car il n'est plus fait référence à la nécessité d'un sinistre.</i></p> <p><i>Ainsi, les constructions, situées en dehors des contraintes du PPRI, qui ont obtenu un permis ou qui ont été construites avant 1943 conservent un droit à la reconstruction dans un délai de 10 ans.</i></p> <p><i>Autrement dit, les maisons, les mas, les constructions en général, qui représentent une grande partie de l'immobilier de Mallemort, ne seront pas rayés du paysage en cas de démolition.</i></p> <p><i>Enfin il s'agit d'une réglementation nationale sur laquelle la commune n'a pas la maîtrise du contenu</i></p>
<p>Dem-05 (PJ-06 & PJ-07) –</p> <p>(suite)</p>		<p>« La modification proposée remplace la notion de « bâtiment régulièrement édifié » figurant dans l'article L111-15 du CU par celle de « bâtiment ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme » qui est beaucoup plus restrictive. En conséquence, selon le PLU modifié les bâtiments anciens régulièrement construits à une époque où les autorisations d'urbanisme n'existaient pas ne pourraient pas être reconstruits !!!</p> <p>Rappel : Un article de PLU ne peut pas modifier un texte de loi.</p> <p><u>PROPOSITION</u></p> <p>Conserver la rédaction du PLU initial en précisant la notion de « bâtiment régulièrement édifié » :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit le bâtiment dispose d'une autorisation d'urbanisme - Soit il est démontré que le bâtiment a été construit avant le 15 juin 1943, date de l'instauration du permis de construire » 	<p><i>L'objectif de cette modification est de clarifier la règle avec une écriture plus simple qui permettra de la rendre plus compréhensible aux pétitionnaires.</i></p> <p><i>La règle n'est pas modifiée.</i></p> <p><i>Proposition prise en compte :</i></p> <p><i>Afin de prendre en compte les deux cas de figure (constructions avec permis et constructions édifiées avant 1943, date de l'entrée en vigueur de la réglementation sur les permis de construire) il convient d'être plus explicite</i></p>
<p>THÈME 02.e – RÈGLEMENT – Stationnement</p>			
<p>Reg-01 –</p>	<p>1</p>	<p><u>Parkings</u></p> <p>« J'ai trouvé dans le texte une obligation louable : « Plantation obligatoire d'un arbre pour quatre places de parkings (publics ou privés). Je ne crois pas que cette obligation soit suivie dans les parkings municipaux ? (cf. la maison des associations).</p>	<p>[art. 1AUe-13 du règlement – OAP « la Verdière »]</p> <p><i>La procédure ne concerne pas la modification de cet article.</i></p> <p><i>Avis favorable de la commune sous réserve :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Que cela rentre dans l'objet de la procédure en cours,

Référence observation	Nb	Arguments [NDCE]	[Réponse commissaire enquêteur] <i>Réponse Métropole/ Commune de Mallemort</i>
Dem-05 (PJ-06 & PJ-07) –	LPC	<p>« Pourquoi supprimer la règle concernant le stationnement pour les logements locatifs sociaux dans le golf ? Il ne coûte rien de la laisser. On peut espérer qu'un jour le concept de mixité sociale s'appliquera au golf comme dans le reste de la France et que l'on y conventionnera des logements sociaux pour les gens qui ont un emploi sur place. »</p> <p><u>Proposition</u> AVIS FAVORABLE concernant d'une place supplémentaire pour 5 lots dans les nouveaux lotissements.</p>	<p>- Que la rédaction soit mise au conditionnel : « Plantation obligatoire d'un arbre pour quatre places de parkings (publics ou privés) quand la faisabilité du projet le permet »</p> <p>RAS</p> <p>Concernant le Golf : Il s'agit d'un oubli, cette mention va être rajoutée.</p>
THÈME 02.f – RÈGLEMENT – Protection des canaux			
Reg-01 –	1	<p>Pourquoi répète-t-on sans arrêt que la bande non constructible au bord des canaux et des routes doit être diminuée pour respecter l'<u>objectif communal de progression démographique</u> ?</p> <p>Cet objectif date d'une vingtaine d'années et doit être revu à la baisse. La sécheresse et la fragilité des nappes phréatiques ne permettent plus de créer sans arrêt de nouveaux lotissements gourmands en eau (→ piscines!)</p>	<p>Lors de l'approbation du PLU actuellement en vigueur, les exigences de la Loi ALUR relative à la densification n'ont pas pu être prises en considération.</p> <p>La commune souhaite donc clarifier les règles de distance à respecter pour l'implantation des constructions par rapport aux canaux dans un objectif de densification en zone urbaine. Ainsi, concernant le canal de Craponne, l'ASA Compagnie de Craponne a précisé que le recul peut être réduit à une distance de 4 mètres pour assurer la préservation des canaux et permettre une densification des secteurs situés en bordure du canal, de façon à généraliser cet objectif aux autres canaux présents sur le territoire communal, Les services techniques de la commune ont informé qu'une distance de 3 mètres est nécessaire et suffisante à l'entretien des canaux, en raison de l'usage d'un petit matériel.</p> <p>L'atteinte de l'objectif de croissance démographique de la commune dépend entre autre du nombre de dépôt de permis de construire et donc de la faisabilité des projets. Réduire en zone urbaine la distance d'1 m par rapport aux canaux contribue à une plus grande faisabilité donc à l'effort de production de logements.</p>
Dem-05 (PJ-06 & PJ-07) –		« Modification des distances de construction aux canaux et aux ruisseaux : cette	L'objectif de cet article est de clarifier les règles de distance à

Référence observation	Nb	Arguments [NDCE]	[Réponse commissaire enquêteur] <i>Réponse Métropole/ Commune de Mallemort</i>
		<p><i>modification constitue une atteinte à la trame verte et sa généralisation aux zones A et N n'est pas justifiée »</i></p> <p><u>Une modification contraire aux orientations du PADD</u> « On note la contradiction qu'il y a à réduire la distance aux canaux dans les zones A et N afin soit disant « d'améliorer leur densification » alors que ces zones ne sont pas ouvertes à l'urbanisation !!! »</p> <p><u>Des incohérences entre communes</u> « Il est à noter que dans la commune d'Alleins les abords du Canal de Craponne et du canal d'Alleins sont particulièrement préservés et mis en valeur. Les constructions et clôtures respectent les distances aux canaux. Les canaux forment ainsi de véritables « coulées vertes » qui aèrent le village et participent à son charme. A contrario à Mallemort /Pont-Royal, le canal de Craponne est un no man's land où règne le laisser faire : la règle des 10m n'est pas respectée et les clôtures sont positionnées directement sur les berges. Il est impossible de circuler en bordure du canal de Craponne pour en assurer l'entretien. Le seul accès possible est le fond du canal. »</p> <p><u>Proposition</u> « Afin de respecter le PADD et de préserver les continuités écologiques (trames verte et bleue), les dispositions suivantes sont proposées : <ul style="list-style-type: none"> - la réduction de distance doit être limitée au seul canal de Craponne et aux seules zones Ua et Ub concernées (Réduire la distance pour permettre une densification de l'habitat dans les zones A ou N n'a pas de sens et est contraire aux orientations du PADD) - En compensation de cette réduction les arbres qui bordent le canal de Craponne doivent être préservés et classés comme Espaces Boisés Classés (classement EBC sur toute la longueur du canal) - Ne pas réduire la distance aux constructions pour les autres ruisseaux : la réduction de 1 mètre nuit aux continuités écologiques sans permettre de densification réelle - Des règles concernant le canal des Alpines et le canal de Boisgelin doivent également être précisées » </p>	<p><i>respecter pour l'implantation des constructions par rapport aux canaux, dans un objectif de densification en zone urbaine et afin de permettre l'entretien des canaux et ce de façon homogène sur le territoire.</i></p> <p><i>Dans le règlement actuel, il est prescrit « les canaux existants ainsi que leur ripisylve doivent être préservés » en zones A, N, Nr, Nc, Ng, Ntp (article 13).</i></p> <p><i>De plus, concernant le canal de Craponne, le service instructeur de la Mairie a dû gérer des divisions foncières et des opérations d'aménagement de lotissement en bordure de canal, au Hameau de Pont Royal, dont les opérations ont été rendues difficiles du fait de la règle de recul de 10 mètres, recul trop important et inadapté. De ce fait, en accord avec l'ASA Compagnie de Craponne, la règle de recul est réduite à une distance de 4 mètres pour assurer la préservation des canaux. De façon à généraliser cet objectif aux autres canaux présents sur le territoire communal, les services techniques de la ville gestionnaire des canaux en régie, ont été consultés. Une distance de 3 mètres est nécessaire et suffisante à l'entretien des canaux, en raison de l'usage d'un petit matériel.</i></p> <p><i>Les demandes formulées pourront être étudiées dans une procédure ultérieure d'évolution du document d'urbanisme ou dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal.</i></p>
THÈME 02.g – RÈGLEMENT – Bonus de constructibilité			
Ora-24 –	1	<p>Bonus de constructibilité « J'habite dans un secteur pavillonnaire, et des bâtiments ont été construits, une barre</p>	<p>[Art. 12 dispositions générales] <i>La Métropole dispose, depuis 2018, de la compétence en</i></p>

Référence observation	Nb	Arguments [NDCE]	[Réponse commissaire enquêteur] <i>Réponse Métropole/ Commune de Mallemort</i>
		<p>à deux étages [R+2] : cela a détruit l'ambiance, car ceux qui habitent juste en face se retrouvent en vis-à-vis, voire carrément en surplomb, et sont obligés de construire des murs de clôture pour compenser cette situation qui va à l'encontre du « vivre ensemble ». Sans parler de la dévalorisation du bien.</p> <p>Il faut penser à la « vie du village », donc bien choisir l'emplacement des nouvelles futures constructions.</p> <p>Comment c'est décidé ? La commune ? La métropole ? Les opérateurs et/ou bailleurs sociaux ? Les projets sont visiblement faits à la va vite et c'est du gâchis ! »</p>	<p>matière de PLU et de documents en tenant lieu. A cet effet, elle travaille de concert avec les communes qui la composent.</p> <p>Cette contribution pourra être étudiée dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal.</p>
Dem-05 (PJ-06 & PJ-07) – Reg-09 –	LPC	<p>Construction en R+2 & création de logements locatifs sociaux</p> <p>- cette modification ne garantit aucunement la construction de logements sociaux supplémentaires. Elle remet en cause les principes de mixité sociale et de non-discrimination actuellement appréciés dans la commune. Une approche alternative est proposée.</p> <p>[Lors de la réunion du 14 mars] « La salle est quasi unanime sur le fait que le R+2 est contraire au principe de mixité sociale et qu'il convient de freiner le phénomène de périurbanisation. Un promoteur présent dans la salle a estimé que le R+2 était nécessaire pour réduire le coût du foncier pour la réalisation de logements sociaux (mais non pas pour construire plus de logement sociaux au total ?). »</p> <p>Une modification non nécessaire et qui prête à polémique</p> <p>« La limitation actuelle en R+1 n'empêche absolument pas la réalisation de programmes d'habitat social dans les zones Ub ou Uc. Depuis 2017, 5 permis d'aménager ont été accordés dans le respect de cette limitation.</p> <p>Un nouveau projet (OAP10) a été présenté le 16 mars dernier, ce projet prévoit 2 bâtiments en R+1 pour un total de 16 logements sociaux et 4 maisons privées sur un terrain de 2500m². Des adaptations ont été nécessaires afin de ne pas permettre de visibilité sur le voisinage depuis les logements sociaux. Respecter ce souhait (pas de vue sur les piscines !) ne sera pas possible en R+2. »</p>	<p>L'objectif de cette disposition est d'augmenter le bonus de constructibilité des opérations en zones UB et UC, pour la réalisation de programmes de logements locatifs sociaux. En effet, en application des articles L302-5 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, la commune est soumise à des objectifs triennaux de rattrapage de son déficit en logements locatifs sociaux, en vue d'atteindre en 2025, le taux de 25 % de logements locatifs sociaux dans son parc de résidences principales.</p> <p>Voir réponse ci-dessous</p> <p>L'objectif de cette disposition est d'augmenter le bonus de constructibilité des opérations en zones UB et UC, pour la réalisation de programmes de logements locatifs sociaux. En effet, en application des articles L302-5 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, la commune est soumise à des objectifs triennaux de rattrapage de son déficit en logements locatifs sociaux, en vue d'atteindre en 2025, le taux de 25 % de logements locatifs sociaux dans son parc de résidences principales.</p> <p>Voir réponse ci-dessous</p> <p>Cette modification vise à mettre en cohérence les règles du PLU avec les règles de la construction afin de permettre au bailleur de créer un « vrai second étage ».</p> <p>La finalité est de sécuriser la délivrance des permis pour les projets de ce type et non de créer davantage de logements sociaux.</p> <p>Rappelons que la commune de Mallemort est exemplaire en termes d'obligation de création de logements locatifs sociaux dans les OAP, avec 50%.</p>

Référence observation	Nb	Arguments [NDCE]	[Réponse commissaire enquêteur] <i>Réponse Métropole/ Commune de Mallemort</i>
		<p><u>Proposition</u> <i>Pour garantir la réalisation d'un plus grand nombre de logements sociaux, tout en maintenant une typologie non discriminante et en respectant les contraintes de voisinage, il est proposé :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>D'augmenter le nombre de logements sociaux exigés dans les OAP</i> - <i>De rester en R+1 pour les logements sociaux mais de porter leur emprise au sol à 54% (au lieu de 40%). Voir l'exemple de l'OAP10.</i> 	<p><i>A ce jour, atteindre les 50% de logements locatifs sociaux est complexe compte tenu du fait qu'il s'agit de petites unités avec de fortes contraintes, à la fois financières et réglementaires. Cela amène la commune à « aider » les opérateurs, en prenant en charge les extensions ENEDIS par exemple ou à verser des subventions d'équilibre car l'équilibre d'opérations est rarement atteint</i> <i>Il n'est donc pas possible d'augmenter le nombre de logements locatifs sociaux dans les OAP.</i></p>
THÈME 02.h – RÈGLEMENT – Règles de recul			
Ora-04 –	1	<p>Présidente AFUL Pont-Royal - concernant l'installation de panneaux solaires par les habitants en maisons individuelle, l'association demande que les panneaux photovoltaïques soient installés au moins à 18 m des limites du golf : cela évite que les balles viennent casser les panneaux, que le golf reçoive des procès, et de devoir placer des filets qui défigureraient le site.</p>	<p>[l'article UB7 du règlement page 41 mentionne expressément cette prescription, sans préciser qu'elle s'applique également aux panneaux photovoltaïques] <i>Il ne s'agit pas de l'objet de la présente procédure. Cette demande nécessite une procédure d'évolution du document d'urbanisme qui sera étudiée ultérieurement.</i></p> <p><i>Avis favorable de la commune pour des raisons sécuritaires.</i></p>
Dem-05 (PJ-06 & PJ-07) – Reg-09 –	LPC	<p>Modification des distances de construction aux canaux et aux ruisseaux : cette modification constitue une atteinte à la trame verte et sa généralisation non aux zones A et N n'est pas justifiée</p>	<p><i>L'objectif de cet article est de clarifier les règles de distance à respecter pour l'implantation des constructions par rapport aux canaux, dans un objectif de densification en zone urbaine et afin de permettre l'entretien des canaux et ce de façon homogène sur le territoire.</i> <i>Dans le règlement actuel, il est prescrit « les canaux existants ainsi que leur ripisylve doivent être préservés » en zones A, N, Nr, Nc, Ng, Ntp (article 13).</i> <i>De plus, concernant le canal de Craponne, le service instructeur de la Mairie a dû gérer des divisions foncières et des opérations d'aménagement de lotissement en bordure de canal, au Hameau de Pont Royal, dont les opérations ont été rendues difficiles du fait de la règle de recul de 10 mètres, recul trop important et inadapté. De ce fait, en accord avec l'ASA Compagnie de Craponne, la règle de recul est réduite à une distance de 4 mètres pour assurer la préservation des canaux. De façon à généraliser cet objectif aux autres Canaux présents sur le territoire communal, les services</i></p>

Référence observation	Nb	Arguments [NDCE]	[Réponse commissaire enquêteur] <i>Réponse Métropole/ Commune de Mallemort</i>
			<p><i>techniques de la ville gestionnaire des canaux en régie, ont été consultés. Une distance de 3 mètres est nécessaire et suffisante à l'entretien des canaux, en raison de l'usage d'un petit matériel.</i></p> <p><i>Hormis la distance du canal de Craponne, la réduction de la distance de 4m à 3m n'est applicable qu'en zone urbaine UA UB et UC.</i></p>
		« On note que les cas du canal des Alpines et de l'ancien canal de Boisgelin ne sont pas abordés »	<p><i>Concernant l'ancien canal de Boisgelin : celui-ci a été comblé donc aucune règle de recul n'y est applicable.</i></p> <p><i>Concernant le canal des Alpines, c'est la réglementation générale des canaux qui s'y applique.</i></p>
Dem-05 (PJ-06 & PJ-07) –	LPC	<p><u>Article 3 zones UB, UC et UP</u></p> <p><u>PROPOSITION</u></p> <p>« Préciser que le recul de 5m du portail en fond d'impasse n'est pas obligatoire à condition de ne générer aucune gêne pour les autres accès de l'impasse. »</p>	<p><i>La modification doit permettre de sécuriser le document réglementaire du PLU et rendre la mise en application adaptée à la situation des flux de circulation en fond d'impasse (en zones UB, UC et UP).</i></p> <p><i>La règle de recul pour l'implantation d'un portail ne doit pas s'appliquer en fond d'impasse du fait que peu d'habitations sont desservies et donc la gêne à la circulation est moindre.</i></p> <p><i>Remarque prise en compte, cette mention pourrait être rajoutée.</i></p>
THÈME 02.i – RÈGLEMENT – Règles d'implantation			
		<p><u>Article 6 (toutes zones)</u></p> <p><i>AVIS FAVORABLE aux corrections liées à la loi Barnier.</i></p>	RAS
THÈME 02.j – RÈGLEMENT – Règles de la zone agricole et de la zone naturelle			
Dem-05 (PJ-06 & PJ-07) – Reg-09 –	LPC	<p><u>Habitation en zone agricole</u></p> <p>- proposition, à débattre, de limiter de la surface de plancher pour limiter la tentation d'opérations immobilières</p> <p>« <i>Souhait de construction de logement en zone agricole pour les agriculteurs : Les zones agricoles sont par nature inconstructibles sauf pour les constructions nécessaires à l'exploitation, ce qui n'est pas le cas des logements (beaucoup d'agriculteurs n'habitent pas sur leurs terres). Des dérogations sont possibles pour l'élevage mais pas</i></p>	<p><i>La proposition nécessiterait de définir des zones agricoles inconstructibles. Il ne s'agit pas de l'objet de la présente procédure. Cette demande nécessite une procédure d'évolution du document d'urbanisme qui sera étudiée ultérieurement.</i></p> <p><i>L'objet de la modification N°2 n'envisage pas de revoir les</i></p>

Référence observation	Nb	Arguments [NDCE]	[Réponse commissaire enquêteur] <i>Réponse Métropole/ Commune de Mallemort</i>
		<i>pour le maraîchage (voir jurisprudence). Le PLU ne peut pas contourner la loi. »</i>	<i>droits à construire attribués aux habitations en zone agricole. Seule une réécriture des articles est proposée afin de rendre la règle plus lisible. Cette réflexion pourra être menée dans le cadre du PLUi.</i>
Dem-05 (PJ-06 & PJ-07) –		<p><u>Occupation du sol en zone agricole</u> <i>Sont interdits dans l'ensemble de la zone A :</i> - La création de gîtes ruraux - tout dépôt de quelque nature qu'il soit - tout changement de destination AVIS FAVORABLE (Zones A & N) « Toutefois il convient de rappeler que l'article 2 de l'arrêté du 12 septembre 2014 autorise les dépôts temporaires (1 an ou 3 ans selon les cas) » <u>PROPOSITION</u> « Pour les constructions à usage d'habitation en zones agricole et pour éviter la tentation d'opérations plus immobilières que véritablement agricoles, il est proposé de réfléchir à la réduction de la surface de plancher autorisée pour les habitations (voir zones UE de la commune) »</p>	<i>Cette proposition ne peut pas être rédigée telle qu'elle car non réglementaire.</i>
Dem-05 (PJ-06 & PJ-07) –		<p><u>occupation du sol en zone Nt</u> <u>Précision sur les droits à construire pour le Camping Durance Luberon</u> AVIS FAVORABLE <i>Toutefois cette modification n'était pas prévue par l'arrêté de mise en modification</i> <u>PROPOSITION</u> « Par souci d'équité, il conviendrait de traiter tous les campings de la commune de la même manière. Le camping de Fontenelle devrait également bénéficier d'un STECAL et de droits à construire adaptés à ses besoins »</p>	<p><i>Cette disposition est prévue dans les objectifs de la modification permettant d'établir un balayage réglementaire et de clarifier le règlement.</i> <i>La modification a pour objet de corriger des erreurs en précisant les constructions admises au sein du STECAL en cohérence avec le projet de développement du camping, ainsi que les emprises au sol et les règles de recul par rapport au Canal EDF. L'article Nt9 est complété pour prendre en considération les besoins du camping.</i></p> <p><i>Le camping de Fontenelle a été sollicité et reçu de la même manière et à la même époque, pour les mêmes raisons (à la demande du préfet) afin de définir les besoins à inscrire dans le STECAL. Ce dernier (camping de Fontenelle) ayant indiqué l'absence de besoin, aucun STECAL n'a été créé. C'est donc en toute équité que les démarches ont été menées.</i> <i>Concernant les modifications en secteur Nt, il s'agit d'une erreur matérielle au moment de l'approbation du PLU en 2017 : les besoins apparaissent en termes d'emprise au sol</i></p>

Référence observation	Nb	Arguments [NDCE]	[Réponse commissaire enquêteur] <i>Réponse Métropole/ Commune de Mallemort</i>
Dem-05 (PJ-06 & PJ-07) –		<p>Autre proposition de modifications</p> <p><i>En l'absence de concertation ou de consultation préalable, le contenu de la modification n°2 se réduit à des corrections d'erreurs ou à des demandes particulières soulevées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Si elle avait été consultée notre association aurait pu proposer d'autres sujets répondant plus largement à l'intérêt général.</i></p> <p><i>Par exemple : la rectification du zonage Piboulon : suppression zonage Npv suite à l'abandon du projet de Parc Photovoltaïque.</i></p>	<p><i>dans le rapport de présentation du PLU mais ont été oubliées dans la partie réglementaire.</i></p> <p><i>La commune souhaite corriger cette erreur.</i></p> <p><i>Il ne s'agit pas de l'objet de la présente procédure. Ces objets pourront être étudiés lors d'une procédure ultérieure d'évolution du document d'urbanisme.</i></p>
THÈME 02.k – RÈGLEMENT – Prise en compte des prescriptions du SDIS			
Dem-05 (PJ-06 & PJ-07) –		AVIS FAVORABLE	
THÈME 02.I – OAP – Orientations d'Aménagement et de Programmation			
Dem-05 (PJ-06 & PJ-07) –		<p>Corrections erreurs OAP4</p> <p>AVIS FAVORABLE</p> <p>Remarques sur le document d'OAP</p> <p><i>Dans le document d'OAP le paragraphe relatif aux « Transports et Déplacement s» dans les différentes OAP n'a pas été mis à jour. Les lignes de transport suivantes sont toujours mentionnées alors qu'elles ont été supprimées et ne sont plus disponibles pour les usagers :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- La ligne 087 : Cavaillon – Aix-en-Provence (réseau Carreize)</i> <i>- La ligne 12 : Charleval-Salon (réseau Libébus).</i> <i>- La ligne 37 : Charleval-Sénas (réseau Libébus).</i> <p><i>Aujourd'hui Mallemort n'est plus desservi que par :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- La ligne 86 (La Roque – Salon, 18 aller-retour dans la journée)</i> <i>- La ligne 287 (Charleval – Aix, un seul aller-retour dans la journée)</i> <i>- Le Transport à la demande (TAD) dans un périmètre limité</i> <p><i>L'OAP4 n'est plus desservie par la ligne 86</i></p>	<p><i>Cette remarque ne concerne pas les objets de la présente procédure de modification n°2 du PLU. Elle nécessite une procédure d'évolution du document d'urbanisme qui sera étudiée ultérieurement.</i></p> <p><i>Avis favorable mais attention car les lignes évoluent et ce qui est vrai en 2023, ne le sera peut-être en 2024.</i></p>

Référence observation	Nb	Arguments [NDCE]	[Réponse commissaire enquêteur] <i>Réponse Métropole/ Commune de Mallemort</i>
LE ZONAGE : Apporter des modifications au zonage du PLU			
THÈME 03.a – ZONAGE – Supprimer ou modifier des emplacements réservés – ER [pièce 1.2.c]			
Ora-17 – Ora-07 –	1	<p>ER 11 sur la D23a</p> <p>Il prévoit d'élargir la voie <u>entre la place Raoul Coustet et l'avenue Joliot-Curie</u> sur la D23a empiète sur les bâtiments existants et sur la salle Dany ; de plus l'élargissement serait accidentogène. Il est demandé l'abandon de cette portion d'emplacement réservé.</p>	<p>[Visite sur place le jeudi 23 mars – avis favorable de madame le Maire pour abandonner cette portion d'ER 11]</p> <p><i>La suppression de l'ER n°11 n'est pas inscrite comme objet de la présente procédure. Elle pourra être prise en considération lors d'une prochaine procédure d'évolution du document d'urbanisme ou dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal.</i></p> <p><i>Le bénéficiaire de cet ER est le département et non la commune. Si la rétrocession à la commune aboutie alors une réflexion pourra être menée.</i></p>
Ora-20 –	1	<p>ER 35 – Hameau de Pont Royal Sud</p> <p>Cet emplacement réservé ne se justifie pas et sur toute sa longueur, car les accès sont privés, sans circulation externe que les locaux.</p>	<p><i>La suppression de l'ER n°35 n'est pas inscrite comme objet de la présente procédure. Elle pourra être prise en considération lors d'une prochaine procédure d'évolution du document d'urbanisme ou dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal.</i></p> <p><i>La commune a souhaité conserver cet ER en vue d'une urbanisation future du secteur. Toutefois sa pertinence pourra être étudiée à nouveau lorsque ce secteur sera ouvert à l'urbanisation.</i></p>
Dem-05 (PJ-06 & PJ-07) – (suite)		<p>PROPOSITION</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vérifier les actes de propriétés de la commune avant de supprimer les emplacements réservés - Pour l'ER n°42 (office du tourisme) pourquoi ne pas étendre cet emplacement à la parcelle n°88 plutôt que de le réduire ? En attendant il est proposé de ne rien modifier 	<p><i>L'emplacement réservé est une servitude qui permet de geler une emprise délimitée par un plan local d'urbanisme en vue d'une affectation prédéterminée. En attendant la réalisation du projet, l'instauration d'un emplacement réservé limite la constructibilité du terrain qui ne peut plus recevoir de travaux non conformes au projet justifiant la servitude. En contrepartie, elle ouvre au propriétaire la possibilité d'un droit de délaissement.</i></p> <p><i>La commune n'est pas dans l'obligation d'être propriétaire d'un emplacement réservé. Il n'y a donc pas de lien entre les actes de propriété de la commune et la suppression des</i></p>

Référence observation	Nb	Arguments [NDCE]	[Réponse commissaire enquêteur] <i>Réponse Métropole/ Commune de Mallemort</i>
			<i>emplacements réservés.</i>
THÈME 03.b – ZONAGE – Erreur matérielle sur linéaire commercial en zone UB (oubli)			
Dem-05 (PJ-06 & PJ-07) –		AVIS FAVORABLE	RAS
THÈME 03.c – ZONAGE – Création d'un sous-secteur UPe en zone UP			
Reg-07 –	1	<p>Hameau de Pont-Royal – Sud RD 17D <i>Appellation LOGEMENT DE FONCTION</i> <i>Je suis propriétaire de cet ensemble immobilier depuis 2007 pour les avoir acquis déjà bâtis. Depuis l'origine, cet ensemble immobilier est constitué de locaux professionnels, bureaux, services et habitation, sans qu'il y ait un lien entre les baux professionnels et les baux habitation.</i> <i>Les locataires des locaux professionnels résident sur le secteur Mallemortais et ses environs proches, avec leur propre habitation. Ils n'ont donc pas l'usage de logement de fonction et ce depuis l'origine du bâtiment.</i> <i>Je demande donc que l'appellation LOGEMENT DE <u>FONCTION</u> ne soit pas maintenue dans votre modification du PLU.</i></p>	<p><i>Il ne s'agit pas de l'objet de la présente procédure.</i> <i>De plus, la règle s'applique pour les nouvelles constructions.</i></p> <p><i>L'objet de la présente modification est de prendre en compte les activités commerciales et de bureau.</i> <i>Cette modification n'a pas vocation à prendre en compte les logements existants. Toutefois le règlement du secteur UPe autorise « les extensions mesurées des constructions existantes, dans la limite de 30% de surface de plancher ». La notion de logement de fonction est maintenue.</i></p>
(suite)	1	<p>Hameau de Pont-Royal – Sud RD 17D <i>Plafonnement à 50m²</i> <i>(...) Dans votre modification, il est prévu de limiter la surface des logements à 50 m² de surface de plancher par logement. Hors, avant mon achat en 2007, et depuis, les logements loués ont une surface maximum de 100 m².</i> <i>Je demande donc que cette surface de 50 m² soit révisée pour coller à la réalité de l'existant (...)</i> <i>Pour rappel, je vous précise que lors de mon achat en 2007, l'ensemble immobilier était déjà composé et loué de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- locaux professionnels et bureaux.</i> <i>- Logements d'une surface maximum de 100 m².</i> <p><i>Sans qu'il n'y ait de lien entre les locataires de logements et les locataires de surfaces professionnelles.</i></p>	<p><i>La modification doit limiter la surface des logements de fonction autorisés à 50 m² de surface de plancher au lieu de 80 m² et ce hors sous-secteur Upz.</i> <i>De plus, la règle s'applique pour les nouvelles constructions.</i></p> <p><i>D'une manière générale, la surface des logements de fonction sur la commune est limitée, quel que soit la zone concernée, à 50m². Cette disposition reste inchangée.</i> <i>Attention il ne s'agit pas de régulariser les logements existants ou d'en créer de supplémentaires. Cette disposition vient en accompagnement des activités existantes.</i> <i>Des contrôles sont effectués.</i></p>
Dem-05 (PJ-06 & PJ-07) –		AVIS FAVORABLE	RAS

Référence observation	Nb	Arguments [NDCE]	[Réponse commissaire enquêteur] <i>Réponse Métropole/ Commune de Mallemort</i>
THÈME 03.d – ZONAGE – Classement conforme d'une parcelle (Golf)			
Dem-05 (PJ-06 & PJ-07) –		AVIS FAVORABLE	RAS

Aucune observation n'est personnelle. Toutes sont liées à l'enquête. Les réponses sont donc reprises dans le rapport selon le thème les regroupant.

Abréviations :

- rgt = règlement
- [CE] = commissaire enquêteur
- LPC = La Parole aux Citoyens, représentation collective
- CIQ = Comité d'Intérêt de Quartier, représentation collective