



## PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Direction départementale  
des Territoires et de la Mer

Marseille, le 14 MARS 2017

Le Préfet de la Région  
Provence-Alpes-Côte-d'Azur  
Préfet de la zone de défense et de sécurité Sud,  
Préfet des Bouches-du-Rhône

à  
Madame le Maire de Mallemort  
Hotel de ville

**Objet :** avis après arrêt de l'État sur le projet  
de plan local d'urbanisme de Mallemort

Par délibération en date du 14 décembre 2016, votre conseil municipal a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune. Vous m'avez transmis le dossier de PLU, visé en sous-préfecture d'Arles le 20 décembre 2016, pour consultation et avis des services de l'État conformément à l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme.

Je vous fait part ci-après de **l'avis favorable** de l'État sur votre projet de PLU, assorti des réserves et observations, détaillées en annexe, qui subsistent après la phase d'association.

En introduction je tenais à souligner la qualité de l'association des services de l'État, que vous avez permise tout au long de la procédure d'élaboration du PLU de Mallemort, malgré les délais limités par l'échéance d'approbation fixée au 27 mars 2017 par la loi ALUR.

Les remarques formulées lors des réunions techniques sur le projet de PLU et lors des réunions des personnes publiques associées ont été globalement bien prises en compte dans votre document d'urbanisme.

Votre projet témoigne de la volonté de maintenir les grands équilibres entre espaces urbains, agricoles et naturels et affiche l'ambition d'économiser l'espace.

Je vous félicite notamment pour l'évolution dans l'effort de densification de votre PLU permise notamment par l'accompagnement des architecte et paysagiste conseils de la DDTM.

Le dossier de PLU présenté est de qualité dans sa forme. Cependant certains aspects du projet méritent d'être complétés ou amendés, notamment :

- **Les STECAL concernant les zones Nc, NL, Nr, Npv, inutiles, doivent impérativement être supprimés. Il suffit d'associer à ces zonages un règlement adapté.**



**Les autres STECAL (Nt, Nt2, Ntp) doivent être strictement limités aux seules emprises correspondant à des besoins éventuels de construction, avec la définition de règles de surface de plancher ou d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation.**

- **La partie de l'OAP n°11 potentiellement urbanisable doit être reclassée en zonage 2AU.**  
En effet, le secteur des arènes est en totalité défini au SCOT comme espace naturel d'indice 1 qui doit faire l'objet de mesures de protection adaptées.  
Aussi, une réflexion approfondie doit être menée pour mesurer les enjeux naturels et environnementaux de ce secteur et mieux qualifier l'articulation entre la partie urbanisée et le secteur « La Grande Terre » à restructurer.
- **La totalité du secteur du Roure doit être classée en 2AU.**  
Ce site est identifié dans le contrat de mixité sociale comme mobilisable au-delà de 2020. Par ailleurs, un potentiel à investir prioritairement est identifié en renouvellement urbain. Aussi, afin d'assurer la maîtrise de l'urbanisation du secteur du Roure, il est préconisé de la classer en 2AU avec un principe de phasage (2AU1 et 2AU2).
- **La zone Ue dans le secteur de la Confrérie/Mille Bouquets doit être réduite en retirant la partie sud au-delà de la RD7n.**  
En effet le PADD mais aussi le ScoT fixe notamment la RD7n comme une limite déterminante à l'urbanisation.

Je vous invite donc à poursuivre le travail d'élaboration du PLU de Mallemort et à améliorer votre projet de PLU en apportant, avant approbation, les modifications et compléments sur l'ensemble des points soulevés dans l'avis et détaillés en annexe.

Je vous rappelle que conformément aux dispositions de l'article R.153-8 du Code de l'Urbanisme, cet avis devra être joint au dossier d'enquête publique que vous allez mettre en œuvre.

Le Préfet  
  
Stéphane BOUILLON





## PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE

### **Note technique de l'Avis Après Arrêt du PLU de la commune de Mallemort**

Cette note technique s'articule autour de grandes thématiques portant sur les principaux enjeux communaux. Elle traite successivement du choix de développement, de la prise en compte de l'environnement et de l'agriculture, de la prise en compte des risques et du volet sanitaire.

#### **I. CHOIX DE DÉVELOPPEMENT :**

##### **Objectif démographique**

La méthodologie utilisée pour construire les projections démographiques est explicitée par le rapport de présentation. La progression démographique annuelle a été fixée à 1 % en cohérence avec les hypothèses du SCoT Agglopolé approuvé le 15 avril 2013. Compte tenu des autres phénomènes intervenant sur le parc de logement (renouvellement du parc, desserrement des ménages, évolution du nombre de résidences secondaires, nombre de logements vacants), la population de la commune devrait atteindre 7000 habitants en 2025.

##### **Besoin en logements**

Concernant les capacités d'accueil de logements, un repérage des dents creuses au sein du tissu urbain a tout d'abord été réalisé, ainsi que l'identification des différents tissus urbains existants. Les dents creuses exploitables ont fait l'objet d'une évaluation de leur capacité : 88 logements. En outre, ce sont 11 OAP qui ont été élaborées sur les périmètres urbains, permettant la réalisation de 274 logements sur 10,4 ha. Le travail mené au cours de l'association a permis d'améliorer les densités des secteurs à proximité de zones denses (centre-village et pôles urbains secondaires) de manière mesurée et raisonnée. La commune a également identifié dans le secteur des arènes au nord-ouest du centre village, la possibilité de réaliser un projet d'habitat : il fait l'objet de l'OAP n°11 « entre deux canaux ».

La capacité d'accueil dans l'enveloppe urbaine existante étant connue, la superficie supplémentaire nécessaire aux besoins en logements a conduit à classer 8,94 ha en zone AU (1AU et 2AU). L'aménagement de ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation qui prévoit la réalisation de 180 logements.

Concernant les obligations de production de logements locatifs sociaux, l'élaboration du contrat de mixité sociale signé le 31 janvier 2017 a été menée en parallèle à l'élaboration du projet de PLU. Cette préoccupation permanente a notamment conduit à inscrire dans toutes les OAP une obligation de respecter une part significative de LLS. Sur l'ensemble des 11 OAP « dents creuses », elle est en moyenne de 48,9 % de LLS et sur l'OAP du secteur du Roure (zones AU), elle est de 50 % de LLS.

D'une part, il conviendra de s'interroger sur le cas spécifique du secteur « entre deux canaux » qui a fait l'objet de l'ajout de l'OAP n°11 après le processus d'association. En effet, le secteur des arènes est en totalité identifié comme espace naturel d'indice 1 au SCoT qui doit faire l'objet de mesures de protection adaptées. En outre, il est situé entre le tissu urbain existant au sud et le secteur de « la Grande Terre » au nord-ouest, secteur classé 2AU qui doit faire l'objet d'une restructuration à long terme.

**Il convient de s'interroger sur sa compatibilité avec le SCoT.**

**À ce stade il est préférable de classer la partie potentiellement urbanisable de l'OAP n°11 en 2AU (elle est en Ub au projet de PLU) afin d'étudier les enjeux naturels et environnementaux, et de mieux qualifier l'articulation entre la partie urbanisée et le secteur « La Grande Terre » à restructurer.**

D'autre part, le projet de PLU dans sa dimension habitat étant étroitement lié au contrat de mixité sociale signé le 31 janvier 2017, il convient de s'interroger sur le classement du secteur du Roure et sur la meilleure manière pour la commune d'assurer la maîtrise de l'urbanisation. En effet, la cartographie de contrat de mixité sociale mentionne pour le secteur du Roure « logements sociaux prévus à partir de 2020 ».

**En tenant compte de la première phase du projet sur 6,54 ha et de sa possibilité d'extension en seconde phase sur 2,40 ha, la totalité du secteur du Roure devrait être classée en 2AU, avec des sous-zonages 2AU1 et 2AU2 correspondant à ce phasage.**

#### Zones d'activités

Le projet de PLU ouvre à l'urbanisation 10,93 ha destinés à accueillir des entreprises en deux phases : 7,94 ha à court/moyen terme puis 2,99 ha en fonction des demandes et des besoins des entreprises, à long terme. Cette future zone d'activités du chemin de Salon est contiguë à la zone existante de La Verdière.

La zone Ue dans le secteur de La Confrérie/Mille Bouquets a été étendue vers l'ouest pour englober une activité existante et vers le sud traversant ainsi la RD7n. Cette extension n'est ni expliquée, ni justifiée. En toute état de cause, il convient de rappeler que le PADD mais aussi le SCoT fixe notamment la RD7n comme une limite déterminante à l'urbanisation de Mallemort.

**Cette zone doit être réduite en conséquence.**

#### ZAC du Moulin de Vernègues

Dans le cadre du projet de PLU, le choix a été fait d'intégrer la ZAC du Moulin de Vernègues à périmètre constant afin de ne pas avoir à réengager la procédure de dossier de réalisation de la ZAC et ainsi ne pas retarder l'approbation du PLU. Cependant, la zone Uez2 au sud-ouest de la ZAC apparaît aujourd'hui comme une enclave dont le classement en zone Ue n'est pas opportun. En effet, cette zone est isolée du reste de la ZAC par une infrastructure routière classée à grande circulation : la RD7n. De plus, elle est enserrée dans le massif forestier qui est soumis à un risque feu de forêt en aléa moyen à fort.

**Il conviendra de reclasser cette zone en N par une procédure ultérieure.**

## **Gestion économe de l'espace et les choix d'urbanisation :**

Les choix d'urbanisation font ressortir que 53,8 % des surfaces mobilisées pour le développement de l'habitat le sont en enveloppe agglomérée en cohérence avec le SCoT Agglopoles qui prescrit 50 % de développement en renouvellement urbain.

Globalement, la densité brute s'établit à 26 logts/ha pour l'ensemble des OAP et 18,5 logts/ha pour les OAP couvrant les périmètres des nouveaux quartiers communaux (NQC) définis au SCoT. Cette densité est cohérente avec la prescription du SCoT d'une densité minimale de 15 logts/ha.

Ensuite, l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur du Roure a été définie en cohérence avec le SCoT Agglopoles qui définit le secteur du Roure comme une opération urbaine de rang SCoT (OURS), avec notamment une densité minimale de 25 logts/ha sur un secteur de 10 ha .

Le SCoT Agglopoles prévoit un site économique d'intérêt local (SEIL) de 10 ha au Roure (coté chemin de Salon) que la commune a fait le choix d'inscrire dans son PLU en deux phases. En revanche, le PADD de la commune dans son orientation-cadre n°2 « une typologie de bourg à conforter et à structurer » ayant défini des « limites claires à l'urbanisation du village, en appui des barrières physiques et naturelles évidentes (route, canal, Durance) », elle a choisi de ne pas étendre l'urbanisation à l'est du canal EDF (secteur de la Crau de Saint-Pierre).

## **II. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'AGRICULTURE :**

### **Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités**

Le règlement du projet de PLU mentionne 8 secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) dont la superficie représente 268,35 ha soit 9,5 % de la totalité du territoire communal : tous les secteurs ne relevant pas d'un zonage N ordinaire ou A ordinaire sont entrés dans la catégorie STECAL.

#### **Il semble qu'il y ait une incompréhension dans l'utilisation de l'outil STECAL.**

Il convient de rappeler que l'article L.151-13 du code de l'urbanisme énonce : « *Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueils limités dans lesquels peuvent être autorisés : 1°) des constructions ; (...)* ».

Par conséquent, seuls les secteurs A et N indicés dont la vocation justifie des constructions pérennes permettraient de leur donner la qualité de STECAL.

Ce n'est pas le cas des sous-zones **Nc** (carrière en bord de Durance), **NL** (secteur à vocation de loisir des 2 canaux qui devraient ne recevoir que des aménagements légers), **Nr** (site de l'ancienne décharge en cours de requalification, susceptible de devenir un parc photovoltaïque), **Npv** (site dont la vocation est d'accueillir un parc photovoltaïque).

**Ces STECAL inutiles sont à supprimer, il suffit d'associer à ces zonages un règlement adapté.**

#### **Concernant les autres STECAL :**

Les sous-zones **Nt** (camping de Fontenelle) et **Nt2** (camping et centre équestre du Vergon) doivent faire l'objet d'une analyse de l'existant et des besoins futurs pour justifier leur maintien en STECAL.

Les STECAL concernant les zones Ntp (zones de travaux pratiques du Centre de formation aux Travaux Publics Emile Picot) couvrent deux secteurs pour une surface totale de 57,2 ha qui comprennent essentiellement des zones d'exercice.

**Ils doivent être limités aux seules emprises correspondants à des besoins éventuels de création ou d'extension de bâtiments et locaux d'accueil nécessaires à l'activité du centre.**

**En outre, ces secteurs Ntp englobent des terres agricoles (serres notamment) qu'il conviendra de sortir du zonage.**

**Concernant le STECAL de la zone Ae, s'agissant d'un fabricant de béton, des polygones d'implantation pourraient être ajoutés afin de minimiser les nuisances vis-à-vis de la zone agricole et de préserver les continuités écologiques.**

Pour tous les STECAL qui seront conservés ou modifiés le règlement devra traduire les besoins de droits à construire sous forme de surface de plancher ou d'emprise au sol et de hauteur, voire d'implantation par des polygones, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone (article L.151-13 du code de l'urbanisme).

### Zonage et règlement :

Les articles 10, concernant les hauteurs maximum autorisées de l'ensemble des sous-zones N et N indicé (Nc, Ntp, Nt, NL, Nr, Npv), semblent avoir été écrits sur le même modèle : « 7 m à l'égout de la toiture pour les constructions à destination d'habitat ; 3,50 m à l'égout de la toiture pour la hauteur des annexes des constructions à destination d'habitat ; 12 m au faîtage pour les autres constructions. » sans tenir compte de la vocation des différentes sous-zones.

**Ces précisions réglementaires ne sont pas adaptées à la vocation des zones N et sont à modifier en les justifiant.**

Enfin concernant les zones NB du POS, il convient de souligner qu'à l'exception du secteur « La Grande Terre/Arènes » et du hameau de Pont-Royal situés dans le prolongement de l'urbanisation existante, tous ces secteurs ont été reclassés en zone N ordinaire ou N indicé en fonction de leur vocation actuelle ou de la vocation que la municipalité souhaite leur donner.

### Volet environnemental

#### **Etat initial**

Les enjeux liés à la biodiversité et aux trames vertes et bleues sont significatifs sur le territoire de la commune de Mallemort. Ces enjeux se traduisent notamment par la présence de plusieurs périmètres à statut environnemental :

- ➔ réseau Natura 2000 au titre des directives européennes habitats et oiseaux
  - ZSC n° FR9301589 « La Durance » (Zone Spéciale de Conservation)
  - ZPS n° FR9312003 « La Durance » (Zone de Protection Spéciale)
  - ZPS n° FR9310069 « Garrigues de Lançon et Chaînes alentours »
- ➔ réserve de Biosphère n°6300009 « Lubéron Lure »
- ➔ ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique)

- ZNIEFF de type I n° 930020453 « La basse Durance, des Iscles des Grands Campas aux Iscles de la Font du Pin »
  - ZNIEFF de type II n° 930012394 « La basse Durance »
  - ZNIEFF de type II n°930012448 « Plateau de Vernègues et de Roquerousse »
- ➔ réservoir de biodiversité identifié dans le SRCE

La Durance et sa ripisylve constituent un corridor écologique majeur dont les enjeux de préservation sont extrêmement élevés. Le milieu jouxtant la Durance comporte de nombreuses zones humides dont l'intérêt écologique est fort.

De plus, la commune de Mallemort est concernée par le domaine vital de l'Aigle de Bonelli dans sa partie sud dans la ZPS « Garrigues de Lançon et Chaînes alentours ».

Malgré quelques imprécisions ou omissions, la plupart de ces périmètres ont été mentionnés dans l'état initial de l'environnement, les corridors écologiques principaux ont été identifiés.

Néanmoins, cet état initial aurait utilement pu être complété :

- par une cartographie des zones humides
- en délimitant des espaces naturels d'indice 1 et 2 identifiés dans le SCoT
- en identifiant les continuités écologiques supra-communale ; en effet, les enjeux de préservation des haies et ripisylves ont bien été notés, cependant de nombreuses haies se prolongent sur plusieurs communes.

### **Evaluation des effets du PLU sur l'environnement**

Afin de permettre au lecteur de mieux appréhender les effets du PLU sur l'environnement, il aurait été utile de cartographier les changements de zonage intervenus entre le POS et le PLU.

De plus, les secteurs présentant des enjeux écologiques (réservoirs de biodiversité, continuités écologiques,...) auraient pu être croisés avec les secteurs sur lesquels des OAP sont prévues.

### **Prise en compte de l'environnement par le PLU**

Le dossier présenté a bien identifié les enjeux significatifs présents sur le territoire communal.

Des mesures en faveur de la préservation des ces enjeux ont été prises notamment le classement en zone N du réservoir de biodiversité du SRCE sur le plateau de Vernègues.

Cependant, les mesures et les dispositions suivantes dans le règlement auraient permis une meilleure prise en compte de l'environnement :

- afin de préserver les motifs écologiques assurant un rôle de continuité, le classement en EBC ou les articles L.151-23 et R.151-43 5°) sont des outils qui auraient pu être mobilisés.
- **le zonage dédié à la carrière des Iscles doit être limité à la stricte emprise de la carrière qui sera autorisée. Le domaine public fluvial pourrait alors bénéficier d'un zonage N.**
- les enjeux écologiques présents dans sur les secteurs des OAP auraient pu être évités : par exemple, l'OAP « entre 2 canaux » pourrait être revue pour intégrer le corridor écologique intercommunal qui longe la RD23, en allant de la Durance jusqu'à Alleins, qui est probablement utilisé par les chiroptères.
- après la cartographie des zones humides, un règlement et un zonage adapté aurait pu être mis en œuvre afin de permettre leur maintien en bon état conformément aux orientations du SDAGE et aux prescriptions du SCoT.
- des règles d'éloignement des constructions par rapport aux canaux, cours d'eaux et leurs ripisylves auraient pu être fixées.

### **III. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES :**

Le choix a été fait d'ajouter à l'annexe « Servitudes d'utilité publique » le document « Information des Acquéreurs-Locataires (IAL) sur les risques – Dossier communal d'information » avec l'arrêté préfectoral relatif à l'état des risques.

Cependant, il date du 8 février 2006, il conviendrait donc de le remplacer par le dernier en date du 30 mai 2016 ou d'informer le public sur la disponibilité de ce document sur le site de la préfecture.

#### **Le risque inondation :**

A la page 156 du tome 1 du rapport de présentation, il est indiqué que la carte du PPRi Durance présentée, permet d'identifier trois niveaux d'aléa (faible, modéré et fort). La grille d'aléa ne comporte que deux types d'aléa lié à la crue de référence, modéré et fort, auquel s'ajoute un aléa exceptionnel (crue exceptionnelle). Globalement le PPRi approuvé le 12 avril 2016 est décrit de façon correcte.

A la page 6 du tome 2 du rapport de présentation, il est indiqué dans les enjeux environnementaux, que le développement urbain est interdit dans les zones soumises à un risque fort, inondation principalement. Il serait opportun de rappeler le principe de prévention inscrit dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône-Méditerranée (SDAGE) 2010-2015, réaffirmé dans le SDAGE 2016-2021 approuvé par arrêté du 03/12/2015 et renforcé par son intégration aux dispositions prévues par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) approuvé par arrêté du 07/12/2015. Ce principe est le suivant :

*« Les zones non urbanisées et inondables, et ce quelque-soit le niveau d'aléa, n'ont pas vocation à être urbanisées, et doivent de fait être globalement non constructibles. »*

Le SDAGE et le PGRI s'imposent dans un rapport de compatibilité aux PLU.

Seules les OAP 1, 2, 9, 10 et 11 se situent en zone de risque « aléa exceptionnel ». L'objectif de ces OAP est de participer à la production de logements, y compris sociaux, et sont compatibles avec le PPRi approuvé le 12 avril 2016.

**Pour chaque zone du PLU impacté par le risque inondation (UB, UE, 2AU, A, N, Nc, Ntp, NL et Nr), le règlement du PLU doit faire référence au PPRI Basse Vallée de la Durance (zonage et règlement) qui est une servitude d'utilité publique et non pas au plan de zonage du PLU ou au Chapitre 6 du règlement du PLU.**

**L'ensemble des pièces du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles - Inondation approuvé le 12 avril 2016 doivent figurer dans leur intégralité dans une annexe « Servitude d'Utilité Publique » spécifique : « Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles - Inondation ».**

#### **Le risque sismique et mouvements de terrain :**

##### **Risque sismique**

Le risque sismique est bien mentionné dans le rapport de présentation, mais il faut tenir compte de l'entrée en vigueur du nouveau zonage sismique de la France et de la nouvelle réglementation parasismique le 1<sup>er</sup> juin 2011. De ce fait, le territoire communal se situe actuellement en zone de sismicité 4 (moyenne).

L'ensemble des pièces du Plan de Prévention des Risques séisme et mouvements de terrain approuvé le 21 avril 1997 doivent figurer dans leur intégralité dans une annexe « Servitude d'Utilité Publique » spécifique : « Plan de prévention des risques naturels prévisibles – Séismes / Mouvements de terrain ». Il est nécessaire de remplacer le catalogue des règles parasismiques

figurant dans le dossier par celles entrées en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juin 2011.

En revanche, il n'est pas fait référence au courrier préfectoral en date du 27 avril 2015 relatif à la révision des PPR séisme et mouvements de terrain et au rappel à la réglementation en vigueur, qui a été adressé à la commune.

Dans ce courrier sont précisées les règles de construction parasismique à appliquer et de plus, est explicitée la manière dont il faut mettre en œuvre le PPR existant dans l'attente de la révision de ce dernier.

En effet les données techniques mentionnées dans ce PPR relatives à la prise en compte de l'aléa sismique, en particulier les caractéristiques et l'accélération du sol ne sont plus exploitables.

**Ce courrier doit figurer dans l'annexe « Plan de prévention des risques naturels prévisibles – Séismes / Mouvements de terrain ».**

Le courrier préfectoral en date du 7 juillet 2015 qui a été adressé à la commune de Mallemort sous la forme d'une Transmission d'Informations au Maire (TIM) relative au risque sismique (note synthétique), figure en annexe mais n'est pas mentionné dans le rapport de présentation du dossier PLU.

Outre la note synthétique jointe au courrier préfectoral du 7 juillet 2015, il était également indiqué qu'un document complet était consultable et téléchargeable sur le site Internet des Services de l'Etat dans le département à l'adresse suivante :

<http://www.bouches-du-rhone.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite/Securite-civile/La-prevention/Porter-a-Connaissance-des-risques-Sismique-et-Retrait-Gonflement-des-Argiles/Le-Risque-Sismique>

Ce dossier avait, entre autres, pour objectifs de sensibiliser les acteurs de la gestion du risque (Etat, collectivités), d'informer la population, c'est pourquoi ce dossier complet concernant le risque sismique en général (phénomène géologique, réglementation, construction, prévention, protection, etc.) devrait figurer dans une annexe informative ou dans l'annexe « Plan de prévention des risques naturels prévisibles – Séismes / Mouvements de terrain » du PLU.

Contrairement à ce qui est indiqué dans le dossier toutes les OAP sont concernées par le risque sismique.

Les OAP sont situées dans les zones B1 à B3 (exposées au risque sismique seul, pas aux mouvements de terrain du type chutes de blocs, glissement et effondrement).

En outre, toutes les OAP sont exposées au risque de retrait-gonflement des argiles.

### **Risque mouvements de terrain**

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles est mentionné dans le rapport de présentation.

Cependant, il convient de rappeler que par courrier préfectoral en date du 27 avril 2015 un Porter à Connaissance (PAC) retrait-gonflement des argiles a été adressé à la commune de Mallemort qui devra le mettre à la disposition du public. Ce porter à connaissance spécifique n'est pas mentionné dans le rapport de présentation.

Bien que ce PAC constitue des dispositions constructives et non d'urbanisme, l'annexe technique de ce dernier (carte de zonage, dispositions constructives et environnementale,...) doit figurer **dans une annexe informative spécifique** en tant que conditions spéciales de construction.

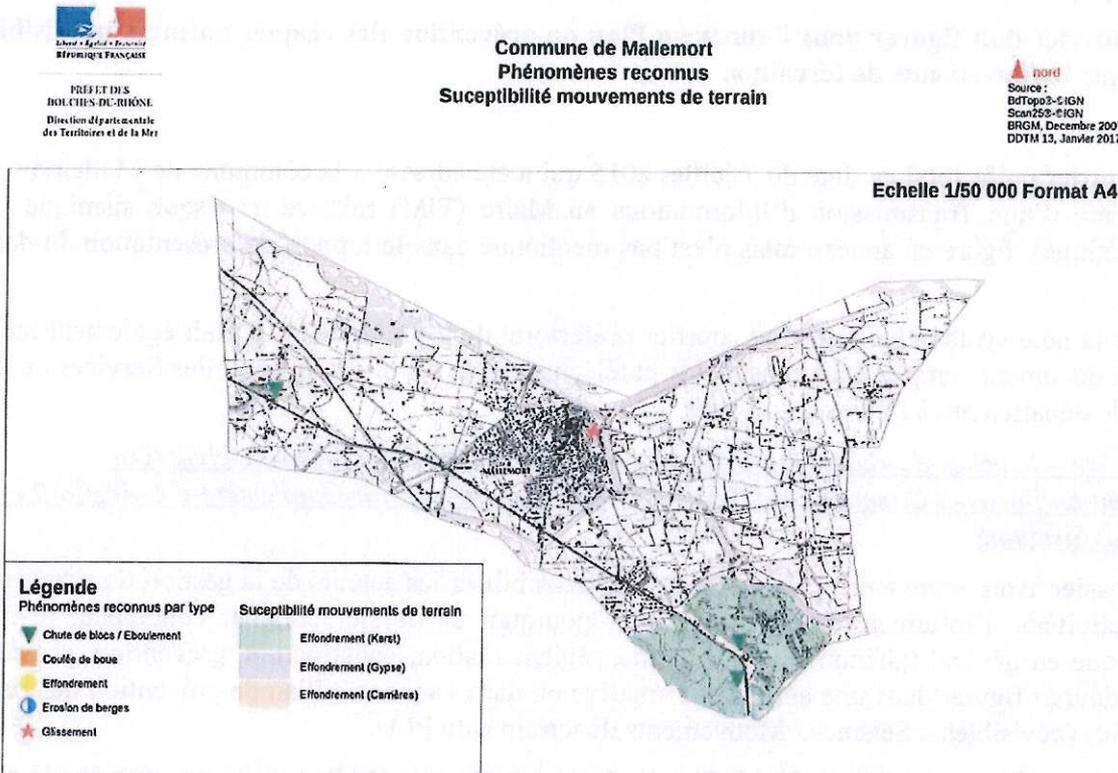
En application de l'article R.151-31 2°) du Code de l'Urbanisme le document d'urbanisme devra faire apparaître sur le zonage PLU ou sur un plan spécifique la délimitation des zones affectées par

ce phénomène.

D'une manière générale, les pièces constitutives de ce PAC sont consultables et téléchargeables sur le site internet des services de l'Etat dans le département à l'adresse suivante :

<http://www.bouches-du-rhone.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite/Securite-civile/La-prevention/Porter-a-Connaissance-des-risques-Sismique-et-Retrait-Gonflement-des-Argiles/Le-Risque-Retrait-Gonflement-des-Argiles/Le-Porter-a-Connaissance-PAC>

Il serait utile d'ajouter la carte des phénomènes reconnus (ci-dessous) dans une annexe informative.



D'après l'étude de cartographie régionale des mouvements de terrain réalisée par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières de 2005 (actualisée en 2013), on peut noter que :

- Le secteur « Pas des Lanciers » est ponctuellement exposé au phénomène de chutes de blocs, mais il est classé en zone N du PLU. En revanche, la zone située en contre-bas, avec constructions existantes est classée en zone A du PLU.
- La zone UC directement située à l'est du centre-bourg est ponctuellement exposée au phénomène de glissement.
- La zone UEz2 située dans le périmètre de la ZAC du Moulin de Vernègues ainsi que la zone N sont exposées au phénomène de chutes de blocs provenant de la falaise (en zone N).

Dans ces secteurs, en l'absence d'étude géotechnique (réalisée par la commune) qui permette d'une part de vérifier la faisabilité des projets et d'autre part de définir (si faisabilité) les moyens à mettre en œuvre (parades, protections, etc.) pour se prémunir du risque de mouvements de terrain, les projets doivent être interdits.

Enfin, l'article 9 des dispositions générales du règlement devra être complété afin de mentionner l'ensemble des risques et de mieux informer sur le contenu du PLU. Il conviendra d'y faire figurer :

- le risque sismique, en mentionnant que le PPR séisme et mouvements de terrain approuvé est annexé au PLU et qu'il doit être mis en œuvre avec le courrier du 27 avril 2015. On rappellera que la commune est située en zone 4 (moyenne).
- le risque mouvement de terrains (chute de blocs et glissement).
- le risque retrait-gonflement des argiles.
- le risque inondation. l'article 9 doit faire référence au PPRI Basse Vallée de la Durance (zonage et règlement) qui est une servitude d'utilité publique et non pas au plan de zonage du PLU ou au Chapitre 6 du règlement du PLU

#### Risque feu de forêt

La carte du risque feu de forêt présentée à la page 159 du volet 1 du rapport de présentation représente l'aléa induit ; il conviendra donc de la remplacer par la carte d'aléa subi et de reprendre l'analyse du risque sur le secteur à enjeux que représente l'interface sud-ouest avec la ZAC du Moulin de Vernègues.

### IV. VOLET SANITAIRE :

#### Alimentation en eau potable

- Le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable en zones U (excepté dans la ZAC du Moulin de Vernègues), AU, Ntp, Nc, NL et Nr.
- En zone Nt, le règlement est moins clair puisqu'il précise que ce raccordement est obligatoire lorsqu'il est « possible ». En tout état de cause, ce raccordement au réseau public d'eau potable devra être rendu obligatoire et notamment en zone Nt2 (secteur du Vergon).
- Concernant la ZAC du Moulin de Vernègues, le règlement autorise le raccordement sur un réseau collectif en zone UAz, UBz, UCz, UEz et UPz (station de potabilisation du domaine du Golf). Compte tenu des possibilités d'extension de cette ZAC, il paraît nécessaire que soit étudié si la rétrocession à la commune des l'ensemble des installations d'eau de cette ZAC (station de traitement et réseaux) est possible. En effet, conformément aux dispositions de l'article R.151-18 du code de l'urbanisme, les zones U doivent être équipées de réseaux publics d'eau potable.
- Les périmètres de protection des captages existants sur la commune, à savoir les captages de la Crau-de-Saint-Pierre ont bien été identifiés et les périmètres de protection de ces captages figurent sur les plans et dans la liste des servitudes d'utilité publique. **Toutefois, il conviendra que l'arrêté du 24 juin 2009 instituant ces périmètres soit inclus dans l'annexe des servitudes. Le règlement devra explicitement rappeler dans le préambule de chacune des zones concernées par ces périmètres de protection, que des prescriptions particulières définies par l'arrêté susmentionné sont applicables en plus du règlement de zone.** Il faut noter que le gestionnaire de ces servitudes est la Délégation Départementale 13 de l'ARS PACA et non la DDASS.
- Le rapport de présentation et les annexes sanitaires précisent que la commune ne bénéficie que d'une sécurisation partielle en matière d'eau potable et indique qu'un projet de recherche de nouveau captage ainsi que d'une augmentation du stockage et du rendement des réseaux sont prévus. Des problèmes de quantité existent également. Cette nouvelle ressource devra donc être effective avant tout développement de l'urbanisation et les services de l'ARS

devront être associés aux futures études.

- Le hameau de Bramejean n'est pas raccordé au réseau public d'eau potable. Dans ce secteur classé en zone agricole, il conviendra de ne pas autoriser de nouvelle construction ou d'extension tant qu'un réseau public d'eau potable n'aura pas été mis en place.
- Le rapport de présentation précise que de nombreux captages privés existent sur la commune. Il conviendra qu'un état des lieux précis soit établi en ce qui concerne les captages notamment dans les secteurs où il existe des constructions relativement proches les unes des autres. En effet, il existe des secteurs d'habitat regroupé dans la plaine agricole et des risques sanitaires importants peuvent être engendrés lorsque ces captages se situent à proximité des dispositifs d'assainissement non collectifs. Il pourrait être rappelé dans les dispositions générales du règlement que tout dispositif d'assainissement doit être implanté à une distance au moins égale à 35 mètres de tout captage d'eau potable. Dans le cas où il serait impossible de respecter cette distance, il conviendra de ne pas autoriser de nouvelle construction ou d'extension tant qu'un réseau public d'eau potable n'aura pas été mis en place.

### Assainissement

- Le règlement impose le raccordement au réseau d'assainissement collectif dans les zones 1AU, 1AUE et U sauf en UE et UP où les extensions des constructions existantes sont possibles dans l'attente du réseau. **Dans ces secteurs, l'article 4 (dernier alinéa) devra être complété comme suit : « Les constructions nouvelles sont interdites et seules les extensions des constructions existantes sont autorisées sous réserve de l'aptitude des sols dans le respect du zonage d'assainissement et conformément à la réglementation en vigueur. ».**
- Le dimensionnement de la station d'épuration communale (STEP) apparaît actuellement suffisant. En effet, sa capacité est de 8000 équivalent-habitants et il semble que la population actuellement raccordée et les 1000 habitants supplémentaires (environ) prévus au PLU n'entraîneront pas un dépassement de la capacité de la STEP.
- La carte de zonage d'assainissement sur laquelle sont représentées les zones d'assainissement collectif et non collectif est cohérente avec le PLU.
- Il y a une contradiction en ce qui concerne le hameau de Bramejean. Il est indiqué en page 80 du rapport de présentation que ce hameau est raccordé au réseau collectif d'assainissement de la ZAC de Vernègues et il est indiqué le contraire en page 48 « justification des choix » dans le volet 2 de ce même rapport. Cette contradiction devra être corrigée.
- Il conviendra de compléter la notice sur l'assainissement en précisant l'état des dispositifs d'assainissement non collectifs sur l'ensemble de la commune (cf. rapport SPANC).
- Enfin, il est important de rappeler que le zonage d'assainissement de la commune devra faire l'objet d'un examen au cas par cas conformément à l'article R.122-17 du code de l'environnement.

## V. REMARQUES SUR LES DIFFERENTS DOCUMENTS

### Règlement et plans de zonage

La lisibilité des plans de zonage devra être améliorée : compte tenu de la forme de certains zonages, il conviendra notamment d'ajouter en de nombreux points l'indication du nom des zones (U, AU, A, N).

Pour mémoire, depuis la recodification du livre Ier du code de l'urbanisme, les dispositions concernant les éléments de patrimoine à protéger et mettre en valeur sont codifiées à l'article L.151-19 pour le patrimoine bâti et L.151-23 pour les éléments paysagers. Cette remarque est importante pour la rédaction de l'article 7 des dispositions générales du règlement (p.11-12) et la liste des éléments à protéger figurant aux pages 166-167 du règlement.

Concernant le secteur « La Grande Terre » classé 2AU, il est situé à proximité immédiate du pont suspendu, MH classé, et devra faire l'objet d'une étude particulière d'insertion paysagère lors de la procédure qui permettra son ouverture à l'urbanisation.

D'autre part, le règlement de la zone UA (centre ancien) a fait l'objet de plusieurs réunions de concertation avec l'ABF. Il reste quelques observations de détails :

- à la page 24 (article UA.6) : la deuxième phrase « *Toutefois, lorsque les constructions marquent un retrait par rapport à la limite de la voie* » est incomplète
- à la page 25 (article UA.11) : au 11-1-b, il est écrit : « *Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection (...) doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leur intérêt, tels qu'ils seront présentés en annexe du règlement.* ». Or, ces caractéristiques n'y figurent pas, en tout cas pas au tableau de la page 167. Il devrait y avoir au minimum dans ce tableau une photo et une phrase expliquant l'intérêt de cet élément.

De plus, la liste du patrimoine architectural figurant à la page 167 est très limitée et pourrait être enrichie, à partir des connaissances existantes du patrimoine de la commune qui est plus riche que cette liste pourrait le laisser croire.

### Liste et plans des servitudes d'utilité publique

Sur la liste des servitudes, le service responsable de la servitude AC1 est la Direction Régionale des Affaires Culturelles / Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine pour la servitude des abords du monument, et le Conservatoire Régional des Monuments Historiques pour la servitude concernant le monument lui-même.

D'autre part, tous les monuments ne sont pas classés : l'oratoire est inscrit (arrêté 22 juillet 1935), ainsi que le donjon (5 février 1937), seul le pont est classé depuis le 19 juin 2014, et la maison du gardien reste inscrite (2 juin 1986).

Les plans des SUP ne portent aucun repérage des différentes SUP, il conviendrait de corriger ce point afin que les SUP soient aisément identifiables.

L'église est indiquée en violet foncé, ce qui est inexact, elle n'est pas protégée. Il manque à côté de l'entrée du pont suspendu la maison du gardien qui est inscrite Monument Historique et doit figurer en violet foncé.

## **VI. DIVERS**

Il est important de rappeler que les abords des monuments historiques ont fait l'objet d'une étude en vue de la création d'un « périmètre de protection modifié », qui est devenu depuis la loi LCAP du 8 juillet 2016 un « **périmètre délimité des abords** ». **Ce dossier a été reçu favorablement par la commune, et fera l'objet d'une procédure de création et d'une enquête publique conjointe avec le dossier du PLU.**