

Département des Bouches du Rhône

Commune de MALLEMORT

Enquête publique du 15 mai au 19 juin 2017

Projet de Plan Local d'Urbanisme

Projet de zonage d'assainissement

**Projet de périmètre délimité aux abords de
l'Oratoire et du Donjon**

Annexes au rapport du commissaire enquêteur

1. Délibérations du conseil municipal en date du 16/12/2016 Concertation et bilan	16 pages
2. décision du Tribunal Administratif 14/03/2017	1 page
3. Rectificatif du Tribunal Administratif du 6/04/2017	1 page
4. Arrêté municipal en date du 18/04/2017	7 pages
5. Publication dans les journaux	1 page
6. Courrier aux propriétaires concernés par les OAP	1 page
7. Courrier aux propriétaires concernés de Coup Perdu	1 page
8. Courrier aux propriétaires concernés Hameau de Pont Royal	1 page
9. courrier aux propriétaires de Bramejean	1 page
10. Photo de l'affiche à l'entrée de la mairie	1 page
11. Grille de réponses aux PPA	Pages 36 à 41
12. Procès verbal de synthèse	Pages 42 à 61
13. Contrôle inopiné STEP de Bramejean	pages 62 à 68
14. Remarques de la ZAC du Moulin de Vernègues+remarques générales	pages 69 à 80
15. Remarques "La parole aux citoyens"	pages 81 à

Annexe 1 Conseil municipal du 16/12/2016, Concertation et Bilan (16 pages)

**COMMUNE DE MALLEMORT
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Nombre de conseillers

En exercice : 29

Présents : 23

Votants : 28

L'an deux mille seize**Le 14 Décembre**Date de la convocation

06 Décembre 2016

A 18 h 30, le Conseil Municipal de la commune de Mallemort, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Madame Hélène GENTE, Maire.

Présents : Mesdames et Messieurs les membres du Conseil Municipal à l'exception de :

Absents excusés :

Valentine HENTIC a donné procuration à Hélène GENTE

Emmanuelle AZARD a donné procuration à Régine LEMAITRE

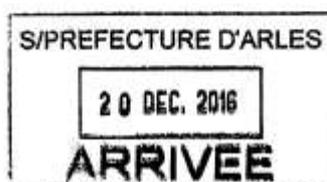
Vincent DAVAL a donné procuration à Henri RICARD

Paula EIDENWEIL a donné procuration à Philippe PIGNET

Nadine POURCIN a donné procuration à J.Pierre CHABERT

Absent sans procuration : Michel MARTIN

Secrétaire de séance : Christian BRONDOLIN



Objet de la délibération : Révision du Plan d'occupation des sols (POS) de la Commune de Mallemort avec élaboration du Plan local d'urbanisme (PLU) – Délibération portant arrêt du bilan de la concertation (article L. 103-6 du code de l'urbanisme) et du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) (article L. 153-14 du code de l'urbanisme).

N°88 -2016

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.123-9, L.303-2, L303-6, L151-1 et svts, L153-1 et svts, L153-8, L153-14, L153-16, R123-1, R153-3 et svts et R.123-18 ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 28 août 2008 ayant prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) communal, par la mise en révision générale du plan d'occupation des sols (POS) et ayant défini les modalités de la concertation ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 7 septembre 2016, par laquelle la commune de Mallemort a précisé et complété les objectifs poursuivis, ainsi que les modalités de la concertation ;

Vu le porter à connaissance de l'Etat ;

Vu les débats en Conseil municipal, en date du municipal des 11 mars 2013, 16 juin 2013, 08 juillet 2015 et 05 octobre 2016 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (article L.123-9 du Code de l'urbanisme) ;

Vu la concertation publique qui s'est déroulée dans les conditions déterminées par la commune et qui a donné lieu au bilan ci-dessous (art. L.300-2 du Code de l'urbanisme),

Vu le projet de plan local d'urbanisme (PLU), prêt à être arrêté par le conseil municipal, et notamment le : rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement écrit et graphique et les annexes ;

Vu l'avis favorable de la commission d'urbanisme tenue le lundi 05 décembre 2016,

EXPOSE PRELIMINAIRE

PROCEDURE DE REVISION DU POS AVEC ELABORATION DU PLU

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la Commune de Mallemort a été approuvé par délibération du conseil municipal du 12 octobre 1987, et modifié par délibération du conseil municipal du 18 décembre 1991.

Par délibération du conseil municipal en date du 28 août 2008, la commune de Mallemort a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols avec élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal, et définit à ce titre les objectifs poursuivis, ainsi que les modalités de la concertation.

Au vu des évolutions des contextes législatif, réglementaire et de son territoire, par délibération du conseil municipal en date du 7 septembre 2016, la Commune de Mallemort a précisé et complété les objectifs poursuivis, ainsi que les modalités de la concertation.

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables PADD ont été débattues en Conseil municipal les 11 mars 2013, 16 juin 2013, 08 juillet 2015 et 05 octobre 2016.

Le projet de PLU est aujourd'hui élaboré. Conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, il comprend notamment un rapport de présentation incluant notamment une évaluation environnementale, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), un règlement écrit avec ses documents graphiques des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), et des annexes.

L'élaboration du projet de PLU s'est réalisée en concertation avec les personnes publiques associées et organismes ayant demandé à être consultés. Cette concertation a notamment pris la forme de réunions en mairie qui ont donné lieu à des échanges sur les pièces du dossier en cours d'élaboration : Les PPA se sont réunies depuis 2014 à 5 reprises les 17/12/2014, 13/01/2015, 18/03/2016, 20/09/2016 et 08/11/2016.

L'élaboration du PLU s'est également réalisée en concertation avec la population, conformément aux modalités prescrites par délibérations en date du 28 août 2008 et du 07 septembre 2016.

Le bilan de cette concertation est établi ci-après.

BILAN DE LA CONCERTATION

L'article L.103-6 du code de l'urbanisme dispose : « à l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L. 103-3 en arrête le bilan ».

ORGANISATION DE LA CONCERTATION

Selon les dispositions de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme :

« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme »

Les modalités de la concertation, ont été définies par le conseil municipal par délibérations en date des 28 août 2008 et du 07 septembre 2016.

Les modalités de la concertation définies par la délibération du Conseil municipal en date du 28 août 2008 étaient les suivantes :

- Sous la forme d'un dossier enrichi lors des principales étapes de l'élaboration du PLU : diagnostic et PADD consultable par le public ;
- Sous la forme d'information dans le bulletin municipal ;
- Par, au minimum une réunion publique avant l'arrêt du PLU ;
- Par la mise à disposition du public, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture, d'un registre destiné à recueillir l'ensemble des observations de toute personne intéressée tout au long de la procédure.

Par la délibération du Conseil Municipal en date du 07 septembre 2016, les modalités de la concertation ont été complétées, en retenant de manière consolidée les modalités suivantes :

- une information dans le bulletin municipal sur les modalités de la concertation et le projet en cours d'élaboration ;
- un dossier comportant notamment les plans, études, avis le cas échéant requis à ce stade et autres documents relatifs au projet, au fur et à mesure de leur élaboration, mis à la disposition du public en mairie aux jours et heures habituels, et consultable sur le site internet de la Commune suivante : www.mallemortdeprovence.com
- un registre destiné aux observations de toutes personnes intéressées mis à la disposition du public en mairie aux jours et heures ouvrables habituels ; le public pourra aussi adresser toutes correspondances à Madame le Maire, Mairie de MALLEMORT, Cours Victor Hugo, 13370 MALLEMORT, ou par courriel à l'adresse mairie@mallemort13.fr ou via le site internet de la Commune, lesquels seront annexés au registre de concertation ;
- une réunion publique au moins concernant le projet en cours d'élaboration sera organisée à destination de toutes personnes intéressées.

La concertation du public s'est ainsi tenue avec une première période dès les premières études réalisées à partir de 2013 pour établir le diagnostic et ensuite une deuxième période à compter de la mise en place de la nouvelle municipalité en 2014

Les modalités de la concertation ont été mises en œuvre de la manière suivante :

- Une information dans le bulletin municipal sur le projet en cours d'élaboration : Parution dans le Mallemort Infos -Juillet Août Septembre 2015 et deux Lettres du Maires dédiées au PLU en avril 2016 et novembre 2016.
- Un dossier comportant notamment les plans, études, avis le cas échéant requis à ce stade et autres documents relatifs au projet, au fur et à mesure de leur élaboration, mis à la disposition du public en mairie aux jours et heures habituels, et consultable sur le site

internet de la Commune suivante : www.mallemortdeprovence.com :

- ✚ Dossier PLU joint au registre à disposition du public en mairie : le diagnostic dès sa réalisation en 2012 et le PADD dès le premier débat du PADD réalisé conseil municipal en 2013,
- ✚ La définition des besoins en logements, les OAP, règlement et zonage ont été diffusés dès stabilisation du projet et présentation en réunion publique du 08 novembre 2016,
- ✚ Dossier PLU accessible sur le site internet www.mallemortdeprovence.com de la mairie ; l'ensemble des pièces décrites ci-dessus sont directement disponibles sur le site internet de la commune.

- Un registre destiné aux observations de toutes personnes intéressées mis à la disposition du public en mairie aux jours et heures ouvrables habituels ; le public pourra aussi adresser toutes correspondances à Madame le Maire, Mairie de MALLEMORT, Cours Victor Hugo, 13370 MALLEMORT, ou par courriel à l'adresse mairie@mallemort13.fr ou via le site internet de la Commune, lesquels seront annexés au registre de concertation : Ce registre disponible aux horaires d'ouverture de la mairie (8H30-12H00 et 13H30 – 17H00) a été ouvert le 22 mars 2013 :

- ✚ Information auprès du public de la mise à disposition du registre
- ✚ Registre mis à disposition du public aux horaires d'ouverture de la mairie

- Une réunion publique au moins concernant le projet en cours d'élaboration sera organisée à destination de toutes personnes intéressées : au moins 3 réunions d'organisées

- ✚ 09 juillet 2014 : diaporama de présentation du bilan intermédiaire du projet de PLU avec compte rendu et 10 questions posées
- ✚ 21 avril 2016 : diaporama de présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- ✚ 08 novembre 2016 : diaporama de présentation du projet de PLU sur les OAP – règlement et zonage avec rappel des besoins en logements avec compte rendu et quelques questions autour de 4 thèmes : les OAP, le secteur de Bramejean, l'instruction des permis et le nombre important de résidences principales créées.
- ✚ Pour chacune de ces réunions il y avait au moins 50 personnes présentes dans la salle et 80 personnes pour la dernière. Des échanges actifs ont été réalisés après présentation du diaporama. Les élus et techniciens étant à la disposition des Mallemortais pour toute question. Les réunions étaient annoncées sur le site internet ainsi qu'en affichage classique. Des flyers annonçant les réunions ont été distribués dans la boîte aux lettres de chaque Mallemortais au moins 3 jours avant.

De même, il convient de noter :

- La tenue d'une réunion le 19 avril 2016 ouverte aux propriétaires directement concernés par les projets d'OAP pour présentation du projet PLU sur leurs parcelles (32 propriétaires concernés). Les personnes ont pu être informées par la suite des changements intervenus sur les OAP jusqu'à l'arrêt du PLU.
- L'envoi d'un courrier en septembre 2016 aux propriétaires des parcelles situées au Coup Perdu pour les informer du basculement envisagé de leurs parcelles actuellement en zone NAE au POS en zone agricole au PLU (21 propriétaires concernés)

- L'envoi d'un courrier en novembre 2016 aux propriétaires des parcelles situées au Hameau de Pont Royal pour les informer du basculement envisagé de leurs parcelles actuellement en zone NBa au POS en zone naturelle au PLU (18 propriétaires concernés)
- L'envoi d'un courrier en novembre 2016 aux propriétaires des parcelles situées à Bramejean pour les informer du basculement envisagé de leurs parcelles actuellement en zone UD au POS en zone agricole au PLU avec la prise en compte par le PLU du PPRI.
- La réunion d'un comité extra municipal composé de 19 membres divers. Ce comité a pour objectif de réunir des personnes représentatives de la vie Mallemortaise : commerçants, Domaine de Pont Royal, association Parole aux citoyens etc.

Ce comité a été réuni à 2 reprises : pour présentation des OAP en avril 2016 et en date du 07 décembre pour présentation globale du projet de PLU. A chaque réunion de nombreux participants sont venus.

RESULTATS DE LA CONCERTATION

1- Analyse du registre de la concertation

Le registre de la concertation a été ouvert et est consultable depuis le 22 mars 2013. Au total, ce sont 9 pages sur lesquelles la population a écrit ses remarques ou ses questions.

Ce sont principalement des remarques de M. PLATON s'exprimant au nom de l'association « La Parole aux citoyens » qui ont été écrites. On note 7 observations inscrites sur le registre entre le 29 mars 2013 et 02 décembre 2016. Celles-ci concernent les thèmes suivants :

- la trop grande taille de la Zone d'Activités, et donc de la consommation d'espaces agricoles par celle-ci,
- la compatibilité du PLU avec le SCOT notamment à propos de la zone d'activités,
- la remise en cause des chiffres notamment ceux de l'évolution démographique, du desserrement de la population et du nombre de logements sociaux
- des observations sur les OAP présentées en réunion publique

D'autre part, des notes/courriers concernant la remise en cause des chiffres de population, le desserrement de la population et des besoins en logements ont également été transmis par l'association en mairie.

De manière générale, tel déjà explicité dans les courriers de réponse faits par la commune auprès de l'association, le projet de PLU est compatible avec le SCOT tant en termes de projection démographique, de desserrement urbain et de développement économique et répond aux demandes de l'Etat quant à la production de logements sociaux.

Une remarque de M. et Mme Nicole et Daniel GUYON en 2013 : la superficie de la ZA initialement prévue en 2013 au PLU est considérée comme trop importante (75 à 80ha).

Le Projet de PLU prévoit cependant aujourd'hui une nouvelle zone d'activité sur 10,93ha.

2- Autres contributions

○ *Avis des associations : Contribution de l'Association « La Parole aux citoyens »*

Tout au long de l'élaboration du PLU, l'association « La Parole aux citoyens » a fait parvenir plusieurs courriers à la mairie de Mallemort.

15 courriers ont été ainsi envoyés et sont datés du : 16 avril 2013, le 3 mai 2013, le 31 décembre 2013, le 18 décembre 2014, le 7 février 2015, le 7 mars 2015, en mai 2015, le 29 juin 2015, le 6 et 7 novembre 2015, le 10 août 2016, le 02 décembre 2016 et également un courrier reçu suite à la réunion publique du 29 avril 2016.

Les remarques faites vis-à-vis du PLU correspondent à :

- Des demandes pour prendre part à la concertation et aux travaux du PLU (participation aux réunions de travail) ;
- Les contradictions entre le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et la création de la Zone d'Activités de la Crau Saint-Pierre, avec la proposition d'autres alternatives ;
- La remise en cause de la croissance démographique projetée pour Mallemort ;
- La remise en cause de l'hypothèse du desserrement des ménages projeté à 2,2 en 2015, jugée beaucoup trop forte pour l'association ;
- Une incohérence entre le SCOT et le PLU en termes de production de logements sociaux pour les années à venir.
- Des observations sur les OAP présentées en réunion publique

En l'occurrence, le projet de PLU est bien compatible avec les documents supra communaux et notamment le SCOT d'Agglopolo Provence.

○ *Analyse des autres courriers envoyés*

21 demandes concernant le PLU ont été formulées par courrier. L'ensemble de ces demandes portent sur des questions liées à des changements de zone ou d'acquisition de constructibilité. Aucune de ces remarques ne porte sur des questions d'ordre général du PLU.

9 de ces requêtes ont trouvé une issue favorable dans le cadre de l'élaboration du projet dans la mesure où les demandes concernées étaient compatibles avec le projet de PLU et notamment avec les objectifs recherchés. Il s'agit de celles formulées par les :

- Propriétaires situés sur le secteur du ROURE pour un classement en zone constructible,
- Propriétaires situés sur le secteur du chemin de Salon pour un classement en zone constructible sans surface minimum constructible,
- Propriétaires situés sur le rond-point Douneau pour un classement en zone constructible d'activité,
- Propriétaires situés sur le secteur Pas des Lanciers pour un classement en zone agricole,
- Propriétaires situés sur le secteur de Grandes Terres pour un classement en zone constructible,

- Propriétaires situés sur le secteur Nord du hameau de Pont Royal pour un classement en zone constructible,
- 12 de ces requêtes ont trouvé une issue défavorable dans le cadre de l'élaboration du projet. Il s'agit des requêtes suivantes :
- 8 demandes ont été formulées par des propriétaires dont leur parcelle est située en zone agricole en vue d'un classement en zone constructible. Sont concernés les secteurs suivants : la coopérative vinicole (3 demandes), les Vernégaux, Bramejean en dehors du hameau, Milles Bouquet (2 demandes) et Les Bosses.
- Propriétaires situés sur le secteur Sud du hameau de Pont Royal pour un classement en zone constructible,
- Propriétaires situés sur le secteur de Bramejean pour un maintien en zone constructible,
- Propriétaires situés sur le secteur du ROURE pour un classement en zone constructible à vocation d'habitat,

Une réponse favorable n'a pas pu être donnée pour les raisons suivantes :

- Le PLU entend préserver les zones agricoles de la commune et ne pas les déclasser. Le projet de PLU respecte notamment les prescriptions du SCoT et les dispositions de la loi ALUR et LAAF, et s'appuie sur un parti fort de préservation des espaces agricoles.
- Respect des limites déterminantes à l'urbanisation en cohérence d'ailleurs avec les orientations du SCoT,
- Absence d'équipements et d'infrastructures suffisantes,
- Prise en compte du PPRI approuvé en février 2016

Nombre d'observations	Réponse	Rapporté au total
9	Favorable	43%
12	Défavorable	57%
21	Total observations	100%

3. Bilan Total

Il n'apparaît pas d'opposition notable au projet du PLU, en particulier concernant le projet d'ensemble porté par le document :

Les observations et contre-propositions du public sont restées limitées. Elles ont été prises en compte dans l'élaboration du projet, et intégrées dans la limite de l'intérêt collectif du projet.

Nombre d'observations	Réponse	Rapporté au total
10	Favorable	22,7%
12	Défavorable	27,3%
22	Sans réponse à l'Association « Parole aux Citoyens »	50%
44	Total observations	100%

ARRET DU PROJET DE PLU

OBJECTIFS POURSUIVIS

Les objectifs poursuivis, définis par les délibérations du conseil municipal en date du 28 août 2008 et du 07 septembre 2016, sont les suivants :

- La mise en compatibilité du document d'urbanisme avec les différentes réglementations applicables sur le territoire (SRCE de la région PACA ou SDAGE Bassin Rhône Méditerranée) et les documents supra communaux rendus exécutoires (SCoT Agglopoles Provence, PLH Agglopoles Provence ou PDU Agglopoles Provence).
- Affirmer la position de Mallemort au sein de l'axe de développement du Val Durance ;
- Conforter et revaloriser le centre-ville et conforter la position du hameau de Pont Royal ;
- Reconsidérer le développement de l'urbanisation en se fixant des objectifs de modération de la consommation de l'espace ;
- Satisfaire les besoins présents et futurs de la population en matière d'habitat, notamment par une production appropriée de logements avec des formes d'habitats diversifiées ;
- Répondre au mieux aux besoins de mobilités, développer un maillage de liaisons douces ;
- Prévoir et organiser le développement urbain dans le temps en adéquation avec les besoins de la population, des usagers et la capacité des équipements ;
- Renforcer le dynamisme économique de la Commune en confortant notamment son tissu d'activités, de commerces et de services de proximité et en confortant ;
- Affirmer la vocation économique de la plaine agricole de la Durance et consolider les activités et espaces agricoles correspondants ;
- Poursuivre la protection des espaces naturels et de la biodiversité, préserver voire restaurer les continuités écologiques pour la mise en place de la trame verte et bleue, maintenir la qualité des paysages, ses massifs et ses vues remarquables ;
- Assurer la sécurité et la salubrité publiques, la prévention des risques ;
- Promouvoir un environnement de qualité et le développement des communications électroniques.

TRADUCTION DES OBJECTIFS POURSUIVIS DANS LE PROJET DE PLU

Le projet de PLU élaboré répond aux objectifs poursuivis qui ont été définis par les délibérations du conseil municipal en date du 28 août 2008 et du 07 septembre 2016.

Les principales traductions sont synthétisées ci-après. Celui-ci s'inscrit en outre dans le cadre défini par le Code de l'urbanisme et de la hiérarchie des normes.

Objectifs poursuivis	Traduction dans le projet de PLU
<p>Affirmer la position de Mallemort au sein de l'axe de développement du Val Durance tel que défini d'ailleurs par le SCOT, en veillant notamment à la préservation de la qualité du cadre de vie</p>	<p>Constituer un tri-pôle Sénas-Mallemort-Charleval afin d'y recentrer la croissance constitue l'une des orientations cadres du PADD.</p> <p>Le PLU prévoit une urbanisation en adéquation avec les équipements publics existants et futurs de manière à assurer un taux de croissance de 1% et ainsi affirmer sa place au sein du bassin de vie Val de Durance.</p>
<p>Conforter et revaloriser le centre-ville avec notamment ses équipements, services, commerces de proximité, ses espaces publics, son patrimoine, son accessibilité, qui participe de manière essentielle à la vitalité et à la qualité du cadre de vie ; conforter le hameau de Pont Royal qui assure également une mixité de fonctions urbaines et de centralité</p>	<p>Conforter et revaloriser le centre-ville constitue l'une des orientations cadres du PADD.</p> <p>Le PLU identifie les linéaires commerciaux situés en centre village : Fernand Pauriol, Frères Roqueplan, Victor Hugo et RN7 au niveau de Pont Royal. Il s'agit d'interdire le changement de destination des RDC vers d'autres destinations que le commerce ou l'artisanat le long de ces rues.</p> <p>Par ailleurs le PLU n'autorise l'implantation de commerces qu'en zone UE et UA afin de soutenir le commerce de centre-ville et en zone d'activité exclusivement.</p> <p>Différents emplacements réservés pour la réalisation d'équipements collectifs sont identifiés en centre-ville. Par ailleurs un secteur Up correspondant aux pôles d'équipements publics ou d'intérêt collectifs est identifié au sein du village.</p> <p>Quel que soit le zonage les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisés sauf en zone N et A où ces dernières devront être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.</p> <p>Des éléments paysagers tels que des alignements d'arbres ont été identifiés afin d'être mieux préservés.</p> <p>Des éléments du patrimoine bâti ont été également identifiés de manière à être préservés et de cette façon contribuer à maintenir une bonne qualité du cadre de vie.</p>

<p>Reconsidérer le développement de l'urbanisation en se fixant des objectifs de modération de la consommation de l'espace. Il s'agit notamment de permettre une urbanisation équilibrée entre comblement des dents creuses, densification des espaces existants et une urbanisation périphérique. Cette extension de l'urbanisation se fera en continuité de l'existant en veillant à une bonne intégration dans les paysages et en intégrant les exigences du SCOT (25 logements à l'hectare)</p>	<p>Le PADD fait de la planification en lien avec les réseaux une orientation majeure. Repenser les modes d'habitat et d'urbanisation en se fixant des objectifs de modération de la consommation d'espace et de limitation de l'étalement urbaine constitue l'une des orientations cadres du PADD.</p> <p>Le PLU permet la production de 584 logements sur 10 ans dont 386 issus des zones U et 198 issus des zones 1AU et 2AU. 66% de la production de logements résulte des Nouveaux Quartier Communaux, OAP, densification et renouvellement en enveloppe agglomérée situées au sein du village.</p> <p>La réalisation des zones 2AU se fera après comblement des dents creuses, qui dépendront des initiatives privées, et une fois la zone 1AU urbanisée.</p> <p>L'OAP ROURE située en périphérie de l'urbanisation définit des contraintes paysagères qui assureront une bonne intégration avec les constructions existantes. Plus de 64.13 hectares initialement inscrits au P.O.S en zone NB pour l'habitat ont fait l'objet d'un déclassement au profit des zones agricoles et naturelles.</p> <p>Enfin le règlement des zones U prévoit des règles visant à densifier : pas de retrait minimum systématique par rapport aux voies, pas de distance minimum entre les bâtiments ou encore possibilité d'implantation en limites séparatives.</p>
<p>Satisfaire les besoins présents et futurs de la population en matière d'habitat, notamment par une production appropriée de logements avec des formes d'habitats diversifiées. En vue de répondre aux objectifs de la Loi SRU et dans la perspective du contrat de mixité sociale, assurer notamment une augmentation significative de l'offre de logements locatifs sociaux</p>	<p>Instaurer des mesures de diversification du parc de logements notamment en créant davantage de logements sociaux constitue l'une des orientations cadres du PADD.</p> <p>Le règlement du PLU inscrit l'obligation de réalisation de logements sociaux à hauteur de 25% minimum dès la création de 4 logements et 30% dès la création de 10.</p> <p>Les OAP en impose au moins 50%. Elles organisent également les densités et les formes urbaines à développer sur ces sites en fonction des contraintes issues du SCOT (habitat individuel, collectif et intermédiaire).</p> <p>L'ensemble organise la réponse aux critères de la loi actuelle en matière de logements locatifs sociaux et un rattrapage non négligeable du retard passé.</p>

<p>Répondre au mieux aux besoins de mobilités, développer un maillage de liaisons douces (piéton vélo), favoriser les modes alternatifs à l'usage individuel de la voiture, veiller à une bonne articulation entre l'urbanisation et la desserte par les transports collectifs</p>	<p>Structurer les déplacements dans le bourg constitue l'une des orientations cadres du PADD.</p> <p>Le PLU identifie de nombreux emplacements réservés dédiés à la création d'axes inter quartiers et d'autres axes routiers stratégiques de manière à faciliter le maillage village et reste du territoire. Des parking relais sont identifiés et des voies vertes également.</p> <p>L'OAP ROURE privilégie la création d'un parking mutualisé.</p> <p>L'ensemble des OAP ont été étudiées en prenant en compte la desserte en transports collectifs.</p>
<p>Prévoir et organiser le développement urbain dans le temps en adéquation avec les besoins de la population, des usagers et la capacité des équipements</p>	<p>Planifier le développement urbain constitue l'une des orientations cadres du PADD avec un taux de croissance démographique retenu à 1%.</p> <p>Le PLU organise l'urbanisation en zone U - IAU et 2AU selon une croissance définie.</p> <p>L'urbanisation est prévue au PLU en adéquation notamment avec les schémas directeurs d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées. Le PLU intègre un zonage d'assainissement des eaux pluviales.</p> <p>Les zones à urbaniser couvrent au P.L.U seulement 1% du territoire communal, contre 24% au P.O.S. Cette réduction significative des surfaces à urbaniser s'inscrit dans l'objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain</p>
<p>Renforcer le dynamisme économique de la Commune en confortant notamment son tissu d'activités, de commerces et de services de proximité, en assurant le développement de sa zone d'activité existante en entrée de ville ; conforter également la place du tourisme et des loisirs à Mallemort, qui bénéficie notamment du label station verte de vacances et de la présence du golf international de Pont Royal</p>	<p>Renforcer le dynamisme économique de la Commune constitue l'une des orientations cadres du PADD.</p> <p>Dans le PLU, 54.2 hectares sont dédiés à l'activité économique avec 46.8 ha classées en UE et 7.4 hectares classés en réserve foncière d'activités à court terme.</p> <p>En vue de renforcer la dynamique économique le PLU prévoit un zonage spécifique dédié au développement économique UE. Il s'agit des zones existantes. Dans le village : secteur de la ZA d'Intermarché, la Confrérie et EDF.</p> <p>L'article 1 et 2 précise ce qu'il est permis de faire et de ne pas faire (ex : logement de fonction admis à hauteur de 50m² et intégré dans le bâti existant). Il en est de même dans</p>

	<p>en secteur UE de la ZAC.</p> <p>Pour permettre de répondre aux besoins existants et renforcer le dynamisme économique une future zone d'activité est prévue par le PLU dite ZA « chemin de Salon » dédiée principalement à l'activité artisanale. Une OAP définit les grandes orientations d'aménagement et aucun logement de fonction n'y est autorisé.</p> <p>Afin de redynamiser le centre-ville (rue Fernand Pauriol) et la vitrine commerçante du hameau de Pont Royal, l'implantation de commerces et de locaux artisanaux n'est possible que dans ces deux secteurs. En dehors de ces secteurs un commerce ne peut pas s'implanter notamment dans les zones d'habitat.</p> <p>Par ailleurs le PLU identifie les linéaires commerciaux situés en centre village et sur le hameau de Pont Royal en interdisant le changement de destination des RDC vers d'autres destinations que le commerce ou l'artisanat. Il s'agit des rues : Fernand Pauriol, Frères Roqueplan, Victor Hugo et RD7N.</p> <p>Une mixité fonctionnelle sera admise sur le projet du ROURE en y admettant en RDC le commerce (inférieur à 100m²) ou des équipements publics.</p> <p>Le PLU ne retient pas la zone du Coup Perdu comme zonage économique mais compte tenu du mitage existant il le bascule en zone agricole.</p> <p>Le tourisme et les loisirs s'affirment par un zonage spécifique indicé : L spécialement dédiés aux loisirs et Z dédié à la ZAC du moulin de Vernègues correspondant au domaine du Golf.</p>
<p>Affirmer la vocation économique de la plaine agricole de la Durance qui constitue plus de la moitié de la surface du territoire communal avec de très bonnes conditions d'irrigation, mais aussi les coteaux viticoles de la chaîne des Costes classé en AOC, et consolider les activités et espaces agricoles correspondants</p>	<p>Affirmer la vocation économique de la plaine agricole de la Durance constitue l'une des orientations cadres du PADD.</p> <p>Le PLU dans son règlement protège les zones agricoles en limitant les constructions autorisées à celles prévues par les articles L. 151-11 et L. 151-12 du code de l'urbanisme c'est-à-dire : sont autorisés</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole : ○ L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation

	<p>○ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics,</p> <p>La zone agricole s'étend davantage au PLU. Le projet de PLU redonne à l'espace agricole le secteur de Bramejean compte tenu de l'absence de réseaux publics et de la présence du PPRI. Il redonne également le secteur du coup Perdu.</p> <p>Au total les zones agricoles ont progressé sensiblement passant de 58,5% à 62% entre le P.O.S et le P.L.U.</p> <p>Le projet de PLU et notamment les OAP veillent à prendre en compte le réseau d'irrigation quand il existe afin de mieux le préserver. Le rapport de présentation d'ailleurs identifie clairement les canaux d'irrigation.</p>
<p>Poursuivre la protection des espaces naturels et de la biodiversité, marqués notamment par la présence des sites Natura 2000 autour de la Durance et des Garrigues de Lançon et des chaines alentours, préserver voire restaurer les continuités écologiques pour la mise en place de la trame verte et bleue, maintenir la qualité des paysages, avec notamment les structures paysagères liées à la Durance et constitutives de l'identité agricole de la Commune, mais aussi ses massifs et ses vues remarquables</p>	<p>Le PADD retient les continuités écologiques aquatiques et terrestres à maintenir comme une orientation cadre.</p> <p>Le rives de la Durance sont considérées au règlement du PLU comme un corridor écologique. Ainsi le zonage N permet d'assurer la continuité des trames vertes et bleues en y interdisant toute construction.</p> <p>Des alignements d'arbres ont été identifiés au titre de l'article L 151-23 du CU.</p> <p>Les Espaces Boisés Classés sont maintenus. Un recul obligatoire est imposé dans le règlement par rapport aux rives des canaux et un recul des clôtures est exigé lorsqu'il existe des haies végétalisées le long des canaux.</p>
<p>Assurer la sécurité et la salubrité publiques, la prévention des risques, et en particulier les risques de feux de forêts liés aux massifs présents sur le territoire communal, ainsi que les risques d'inondation liés en particulier à la Durance, en veillant également à la préservation des champs d'expansion de crues</p>	<p>Le PADD retient la prise en compte des risques naturels comme une orientation cadre.</p> <p>Le projet de PLU a tenu compte des risques naturels existants sur le territoire lors de l'élaboration du zonage et du règlement.</p> <p>Le secteur de Bramejean bascule en zone agricole du fait des contraintes issues la présence d'un PPRI. Cela représente 5,25 ha basculés en zones A.</p> <p>Le règlement et les OAP tiennent compte du schéma directeur des eaux pluviales en cours d'élaboration en imposant notamment dans les secteurs identifiés comme inondable une surélévation du plancher.</p> <p>D'une manière générale le règlement et/ou</p>

	les annexes du PLU mentionnent les plans de prévention de risques ou ainsi que les règles ou prescriptions correspondantes.
Promouvoir un environnement de qualité, contribuer à l'adaptation au changement climatique, notamment en favorisant la maîtrise de la consommation d'énergie, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la production énergétique à partir de sources renouvelables pour les besoins des constructions comme pour les centrales de production ; promouvoir le développement des communications électroniques.	<p>Le PADD retient l'Amélioration de la performance énergétique des constructions et la production d'énergies renouvelables comme une orientation cadre.</p> <p>Les règles architecturales et paysagères inscrites dans le règlement et dans les OAP ont été définies de manière à assurer une bonne intégration dans l'environnement existant et assurer un cadre de vie de qualité. L'article 11 de chaque règlement de zone est détaillé sur : les façades, les ouvertures, les toitures, les devantures, les clôtures et les équipements divers en façade.</p> <p>Le règlement s'appuie notamment sur la charte de couleur élaborée par le CAUE obligatoire en zone UA.</p> <p>Il prévoit notamment dans ses dispositions générales le bonus de constructibilité défini à l'article L.151-28 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : un dépassement des règles relatives au gabarit peut être autorisé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.</p> <p>Le zonage retient deux zones Npv, secteurs dédiés à l'exploitation des énergies renouvelables.</p>

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation relative à l'élaboration du P.L.U a été réalisée par le bureau d'étude ECOMED, de manière à assurer une certaine objectivité dans l'analyse du document d'urbanisme.

L'évaluation environnementale a été menée en même temps que l'élaboration du PLU, et non a posteriori.

Le travail d'évaluation ayant été itératif, les évolutions du projet ont permis d'intégrer au mieux les enjeux environnementaux.

Il en ressort que le projet de PLU apporte une plus-value environnementale globale en matière de gestion et de préservation des paysages et du patrimoine par la définition d'orientations et de principes d'aménagement du territoire selon les principes de développement durable : densification et intensification des espaces urbains, protection des éléments patrimoniaux vernaculaire, préservation de la morphologie urbaine,

Des mesures d'atténuation d'incidences prouvent qu'en prenant une série d'actions, les projets peuvent encore réduire leur incidence sur l'environnement :

- Mesure R1 : Maintien des haies structurantes et du réseau hydrique
- Mesure R2 : Adaptation du calendrier des futurs travaux à la phénologie des espèces à enjeux

ARRET DU PROJET DE PLU

La procédure se situe à présent en phase d'arrêt du projet. A ce stade de la procédure, le dossier est élaboré techniquement mais n'est pas opposable aux tiers sous réserve de sursis à statuer, car il est susceptible de modifications liées à la consultation des personnes publiques associées et aux résultats de l'enquête publique à venir. La procédure sera ainsi poursuivie selon les conditions définies par les articles L. 153-19 à L. 153-22 du code de l'urbanisme.

Le document de projet du PLU comporte l'ensemble des pièces réglementaires suivantes décrites aux dispositions de l'article L.151-2 du code de l'urbanisme :

- Le rapport de présentation (comportant le dossier d'évaluation environnementale) ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable(PADD) ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- La partie graphique du règlement ;
- La partie écrite du Règlement ;
- Les annexes (servitudes d'utilité publique, zonage d'assainissement collectif, ...) ;
- Les informations générales.

A ce stade de la procédure, l'article L. 153-14 du code de l'urbanisme dispose que : « (...) le Conseil municipal arrête le projet de plan local de l'urbanisme ».

Le projet de PLU est présenté au conseil municipal afin qu'il l'arrête, considérant qu'il est techniquement achevé et prêt à être soumis, pour avis, aux personnes publiques associées à son élaboration ainsi que, à leur demande, aux organismes cotés au même titre.

Entendu l'exposé préliminaire et notamment le bilan de la concertation publique (article L.103-2 du code de l'urbanisme),

Vu le projet de plan local de l'urbanisme (PLU) et notamment le rapport de présentation, le projet de d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement écrit et graphique et les annexes ;

Considérant la phase de concertation menée en mairie depuis la délibération de prescription jusqu'à la présente délibération ;

Considérant que le projet de PLU répond aux objectifs fixés par les délibérations du conseil municipal en date du 28 août 2008 et du 07 septembre 2016 ;

Considérant que le projet de PLU est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration ainsi que, à leur demande, aux organismes cotés au même titre.

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal, à la **Majorité** de ses membres,

Tire le bilan de la concertation considérant que les modalités ont été mises en œuvre et que les observations ont été prises en compte dans les limites de l'intérêt collectif et de la législation en vigueur ;

Arrête le projet de plan local de l'urbanisme (PLU) de la commune de Mallemort ;

Autorise Madame le Maire à entreprendre toute démarche et signer tout document visant à la réalisation des présentes ;

Précise que :

- Le projet de plan local de l'urbanisme (PLU) sera communiqué pour avis (article L153-16 et suivants du code de l'urbanisme) :
 - A l'ensemble des personnes publiques associées à son élaboration,
 - Aux organismes ayant demandé à être consultés,
 - Aux présidents d'associations agréées en ayant fait la demande.
- La présente délibération et le projet de PLU annexé à cette dernière seront transmis à la préfecture des Bouches du Rhône,
- La présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R 153-3 du code de l'urbanisme, d'un affichage en Mairie durant un mois.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Hélène GENTE
Maire de Mallemort



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MARSEILLE

14/03/2017

N° E17000024 /13

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation commission ou commissaire

Vu enregistrée le 06/02/2017, la lettre par laquelle le Maire de la commune de MALLEMORT DE PROVENCE demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet **le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mallemort de Provence.**

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2017 ;

DECIDE

Article 1er : M. Michel DEPOUX est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Article 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance par la législation en vigueur.

Article 3 : La présente décision sera notifiée au Maire de la commune de MALLEMORT DE PROVENCE et à M. Michel DEPOUX.

Fait à Marseille, le 14/03/2017

P. Le Président,
Le 1^{er} Vice-président,


G. FEDOU

3. Rectificatif du Tribunal Administratif du 6/04/2017 (1 page)

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MARSEILLE

06/04/2017

N° E17000024 /13

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Rectification d'une erreur matérielle

Vu enregistrée le 06/02/2017, la lettre par laquelle Mme le Maire de la commune de Mallemort de Provence demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet le projet de Plan Local d'Urbanisme, le projet de périmètre délimité aux abords de l'Oratoire et du Donjon et du zonage d'assainissement de la commune de Mallemort de Provence.

Vu l'ordonnance du 14/03/2017 désignant M. Michel Depoux comme commissaire enquêteur ;

Vu l'erreur matérielle entachant la décision susvisée ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code du patrimoine ;

DECIDE

Article 1er : Dans le 1^{er} visa de la décision susvisée, l'objet de l'enquête est remplacé par l'objet suivant : désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet le projet de Plan Local d'Urbanisme, le projet de périmètre délimité aux abords de l'Oratoire et du Donjon et du zonage d'assainissement de la commune de Mallemort de Provence.

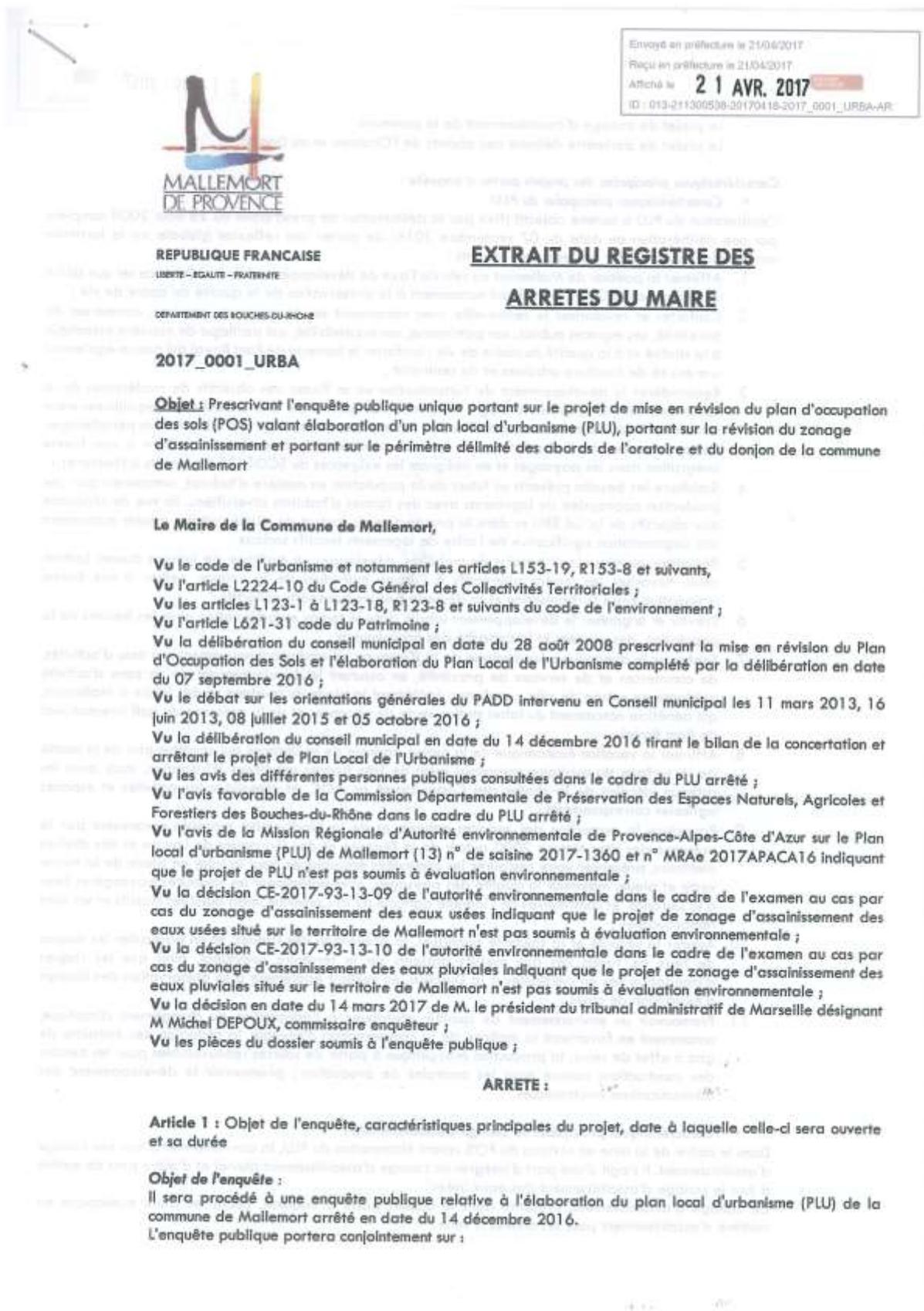
Article 2 : La présente décision sera notifiée au Maire de la commune de Mallemort de Provence et à M. Michel Depoux.

Fait à Marseille, le 06/04/2017

P. Le Président,
Le 1^{er} Vice-président,


G. PEDOU

4. Arrêté municipal en date du 18/04/2017 (7 pages)



- Le projet de zonage d'assainissement de la commune
- Le projet de périmètre délimité des abords de l'Oratoire et du Donjon

Caractéristiques principales des projets portés à enquête :

Caractéristiques principales du PLU

L'élaboration du PLU a comme objectif (fixé par la délibération de prescription du 28 août 2008 complété par une délibération en date du 07 septembre 2016) de porter une réflexion globale sur le territoire communal, en particulier sur les points suivants :

1. Affirmer la position de Mallemort au sein de l'axe de développement du Val Durance tel que défini d'ailleurs par le SCOT, en veillant notamment à la préservation de la qualité du cadre de vie ;
2. Conforter et revaloriser le centre-ville avec notamment ses équipements, services, commerces de proximité, ses espaces publics, son patrimoine, son accessibilité, qui participe de manière essentielle à la vitalité et à la qualité du cadre de vie ; conforter le hameau de Pont Royal qui assure également une mixité de fonctions urbaines et de centralité ;
3. Reconsidérer le développement de l'urbanisation en se fixant des objectifs de modération de la consommation de l'espace. Il s'agit notamment de permettre une urbanisation équilibrée entre comblement des dents creuses, densification des espaces existants et une urbanisation périphérique. Cette extension de l'urbanisation se fera en continuité de l'existant en veillant à une bonne intégration dans les paysages et en intégrant les exigences du SCOT (25 logements à l'hectare)
4. Satisfaire les besoins présents et futurs de la population en matière d'habitat, notamment par une production appropriée de logements avec des formes d'habitats diversifiées. En vue de répondre aux objectifs de la Loi SRU et dans la perspective du contrat de mixité sociale, assurer notamment une augmentation significative de l'offre de logements locatifs sociaux
5. Répondre au mieux aux besoins de mobilités, développer un maillage de liaisons douces (piéton vélo), favoriser les modes alternatifs à l'usage individuel de la voiture, veiller à une bonne articulation entre l'urbanisation et la desserte par les transports collectifs ;
6. Prévoir et organiser le développement urbain dans le temps en adéquation avec les besoins de la population, des usagers et la capacité des équipements ;
7. Renforcer le dynamisme économique de la Commune en confortant notamment son tissu d'activités, de commerces et de services de proximité, en assurant le développement de sa zone d'activité existante en entrée de ville ; conforter également la place du tourisme et des loisirs à Mallemort, qui bénéficie notamment du label station verte de vacances et de la présence du golf international de Pont Royal ;
8. Affirmer la vocation économique de la plaine agricole de la Durance qui constitue plus de la moitié de la surface du territoire communal avec de très bonnes conditions d'irrigation, mais aussi les coteaux viticoles de la chaîne des Costes classé en AOC, et consolider les activités et espaces agricoles correspondants ;
9. Poursuivre la protection des espaces naturels et de la biodiversité, marqués notamment par la présence des sites Natura 2000 autour de la Durance et des Garrigues de Lançon et des chaînes alentours, préserver voire restaurer les continuités écologiques pour la mise en place de la trame verte et bleue, maintenir la qualité des paysages, avec notamment les structures paysagères liées à la Durance et constitutives de l'identité agricole de la Commune, mais aussi ses massifs et ses vues remarquables ;
10. Assurer la sécurité et la salubrité publiques, la prévention des risques, et en particulier les risques de feux de forêts liés aux massifs présents sur le territoire communal, ainsi que les risques d'inondation liés en particulier à la Durance, en veillant également à la préservation des champs d'expansion de crues ;
11. Promouvoir un environnement de qualité, contribuer à l'adaptation au changement climatique, notamment en favorisant la maîtrise de la consommation d'énergie, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la production énergétique à partir de sources renouvelables pour les besoins des constructions comme pour les centrales de production ; promouvoir le développement des communications électroniques.

Caractéristiques principales du zonage d'assainissement :

Dans le cadre de la mise en révision du POS valant élaboration du PLU, la commune met à jour son zonage d'assainissement. Il s'agit d'une part d'intégrer un zonage d'assainissement pluvial et d'autre part de mettre à jour le zonage d'assainissement des eaux usées.

Ce zonage d'assainissement, présenté dans le dossier porté à enquête, décrit les choix municipaux en matière d'assainissement pour les années à venir.

Horaires d'ouverture :

Du lundi au vendredi, de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h00.

Toutefois le registre sera mis à la disposition du public le samedi 20 mai 2017 de 8h00 à 11h00 et le lundi 19 juin 2017 jusqu'à 17h30.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur les registres d'enquête.

Toute correspondance relative à l'enquête peut être adressée par écrit au commissaire enquêteur au siège de l'enquête publique, à l'adresse suivante :

MAIRIE DE MALLEMORT
HOTEL DE VILLE
Cours Victor Hugo – BP40
13370 MALLEMORT

En précisant :

A l'attention du Commissaire Enquêteur

Références : Enquête publique relative à l'élaboration du PLU et/ou relative au zonage d'assainissement et/ou relative au périmètre délimité des abords de l'Oratoire et du Donjon.

Article 5 : Lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations

Le commissaire enquêteur recevra personnellement le public en mairie de MALLEMORT (adresse précisée à l'article 4 ci-dessus) les jours et heures suivantes :

Lundi 15 mai de 8h30 à 12h00 (Salle 1)

Samedi 20 mai de 8h00 à 11h00 (Salle du conseil municipal)

Mercredi 31 mai de 13h30 à 17h00 (Salle 1)

Vendredi 09 juin de 13h30 à 17h00 (Salle 1)

Lundi 19 juin de 13h30 à 17h30 (Salle 1)

Article 6 : Durée et lieux de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, les registres seront clos et signés par le commissaire enquêteur qui disposera théoriquement d'un délai de trente jours pour transmettre au maire de la commune de MALLEMORT ainsi qu'au président du Tribunal Administratif son rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées.

Ces documents seront sans délai tenus à la disposition du public en mairie de MALLEMORT (adresse ci-dessus), à ses jours et heures habituels d'ouverture pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

MAIRIE DE MALLEMORT
HOTEL DE VILLE
Cours Victor Hugo – BP40
13370 MALLEMORT
Tél : 04 90 59 11 05
Ouverts du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00.

Et publiés sur le site internet de la mairie de MALLEMORT

<http://www.mallemortdeprovence.com>

Article 7 : Evaluation environnementale du PLU et du zonage d'assainissement

L'évaluation environnementale se rapportant au projet de PLU, objet de l'enquête, est intégrée dans le dossier soumis à enquête publique (elle est intégrée dans les différents contenus du rapport de présentation du PLU, conformément aux dispositions de l'article R151-3 du code de l'urbanisme) et ainsi publiée.

Par décision CE-2017-93-13-09 l'autorité environnementale dans le cadre de l'examen au cas par cas du zonage d'assainissement des eaux usées a décidé que le projet de zonage d'assainissement des eaux usées situé sur le territoire de Mallemort n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Cette étude permet de délimiter, après enquête publique :

- ✓ « Les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;
- ✓ Les zones relevant de l'assainissement non collectif, où elle est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, et si elle le décide, leur entretien ;
- ✓ Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- ✓ Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement ».

* **Caractéristiques principales du projet de périmètre délimité des abords de l'Oratoire et du Donjon**

Son objectif consiste à élaborer une protection recentrée, plus pertinente au regard des enjeux patrimoniaux liés à l'oratoire, constitués essentiellement des relations visuelles de celui-ci avec son environnement urbain. La qualité de l'espace urbain situé autour de l'oratoire et notamment au sud, constitué de zones pavillonnaires assez banales n'imposent pas leur maintien dans un périmètre protégé.

Le périmètre de protection du Donjon sera légèrement modifié afin de trouver une cohérence avec celui de l'Oratoire. En effet le périmètre du Donjon couvre le village et les abords proches de celui-ci (pled mont de la colline, rives de Durance) avec de nombreuses vues lointaines ; cependant du côté sud, pour éviter un chevauchement avec le nouveau PPM de l'oratoire il convient de resserrer à la partie centrale du village son rayon de protection.

Date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée :

L'Enquête publique sera ouverte à la date du lundi 15 mai 2017 à 8h30 pour une durée de 36 jours, soit jusqu'au lundi 19 juin 2017 inclus, à 17h30.

Article 2 : Décision(s) pouvant être adoptée(s) au terme de l'enquête et les autorisâtes compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation

Après l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le plan local de l'urbanisme (PLU), éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Le plan local de l'urbanisme approuvé sera tenu à la disposition du public.

Il en est de même pour le zonage d'assainissement et pour le périmètre délimité des abords de l'Oratoire et du Donjon. Après l'enquête publique, ces projets, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, seront approuvés par délibération du conseil municipal.

Article 3: Nom et qualités du commissaire enquêteur, et de son suppléant

Monsieur Michel Depoux, ingénieur chef du service environnement, retraité, a été désigné commissaire enquêteur titulaire par le président du tribunal administratif de Marseille.

Article 4 : Lieux, ainsi que jours et heures où le public pourra consulter le dossier d'enquête et présenter ses observations sur le registre ouvert à cet effet ; siège de l'enquête ou toute correspondance relative à l'enquête peut être adressée au commissaire enquêteur

Le dossier de projet de PLU, le dossier de projet de zonage d'assainissement, le dossier de projet de périmètre délimité des abords de l'Oratoire et du Donjon avec les pièces de chacun des dossiers l'accompagnant ainsi que les registres d'enquête conjointe à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur titulaire, seront tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête précisée à l'article 1 des présentes, à l'adresse ci-dessous, aux jours et heures habituelles d'ouverture de la mairie :

MAIRIE DE MALLEMORT
HOTEL DE VILLE
Cours Victor Hugo – BP47
13370 MALLEMORT

Par décision CE-2017-93-13-10 l'autorité environnementale dans le cadre de l'examen au cas par cas du zonage d'assainissement des eaux pluviales a décidé que le projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales situé sur le territoire de Mallemort n'est pas soumis à évaluation environnementale. L'évaluation environnementale relative au projet de PLU est donc mise à la disposition du public dans le cadre de la présente enquête publique. Le public peut formuler ses observations sur l'évaluation environnementale dans le cadre de la présente enquête publique.

Article 8 : Existence de l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement mentionne à l'article L 122-1 et L 122-7 du présent Code ou de l'article L 104-6 du Code de l'urbanisme ; lieu où il peut être consulté

L'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'Environnement, est portée à la connaissance du public dans les conditions définies par l'article R. 122-7-II du code de l'environnement, à savoir :

- Aux moyens d'insertion dans le dossier d'enquête publique,
- Sur le site internet de la mairie de MALLEMORT,
- Et sur le site internet de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'Environnement

Article 9 : Identité de la personne responsable du projet ; autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées

La personne responsable du dossier est :
Madame le Maire de MALLEMORT
HOTEL DE VILLE – cours Victor Hugo
BP47
13370 MALLEMORT

Toute information relative au projet de PLU, de zonage d'assainissement et du périmètre délimité des abords de l'Oratoire et du Donjon objet de l'enquête, pourra être obtenue auprès du maire par l'intermédiaire du :
Service Urbanisme de la Mairie de MALLEMORT
Cours Victor Hugo BP40
13370 MALLEMORT
Tél : 04 90 59 79 72

Le service urbanisme réceptionne les appels tous les matins (à l'exception du mardi et mercredi matin). Il est ouvert au public le mardi matin sur RDV et le jeudi après-midi sans RDV.

Article 10 : Adresse du site internet sur lequel des informations relatives à l'enquête pourront être consultées, ou moyens offerts au public de communiquer ses observations par voie électronique

L'adresse du site internet de la mairie de MALLEMORT sur lequel des informations relatives à l'enquête pourront être consultées est la suivante : <http://www.mallemortdeprovence.com>

Toute correspondance relative à l'enquête peut être également adressée par courrier électronique au commissaire enquêteur au siège de l'enquête publique, à l'adresse email suivante : mairie@mallemort13.fr

En précisant :
A l'attention du Commissaire Enquêteur
Références : Enquête publique relative à l'élaboration du PLU et/ou relative au zonage d'assainissement et/ou relative au périmètre délimité des abords de l'Oratoire et du Donjon.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête dès sa publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

Article 11 : Publicité du présent arrêté

Un avis d'enquête sera publié quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans le Journal La Provence, le journal Le régional et La Marseillaise diffusés dans le département des Bouches du Rhône.

L'avis d'enquête sera publié par voie d'affichage quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci aux lieux suivants :

Au niveau de l'Hôtel de ville cours Victor Hugo

Envoyé en préfecture le 21/04/2017
Reçu en préfecture le 21/04/2017
Affiché le **21 AVR. 2017**
ID : 013-211300538-20170418-2017_0001_URBA-AR

- L'avis d'enquête sera publié également :
- dans l'espace kiosque du site internet de la mairie à l'adresse suivante : <http://www.mallemortdeprovence.com>
 - sur la page Facebook de Mallemort Actus à l'adresse suivante : <https://www.facebook.com/Mallemort.actus/?fref=ts>

Le présent arrêté sera transmis à la sous-préfecture d'Aix et inscrit au recueil des actes administratifs de la commune de Mallemort. Il fera l'objet d'un affichage en Mairie.

Fait à Mallemort, le 18/04/2017

Pour le Maire empêché,

Le 1^{er} Adjoint,
Antoine ALEGRINI



Annexe 5: Publications dans les journaux

jeudi 20 avril 2017 / La Marseillaise **13**

BOUCHES-DU-RHÔNE / ANNONCES LÉGALES ET JUDICIAIRES

COMMUNE DE MALLEMORT

ENQUÊTE PUBLIQUE

RELATIVE AU PLAN LOCAL DE L'URBANISME, AU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT ET AU PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ AUX ABORDS DU DONJON ET DE L'ORATOIRE

Par arrêté n° 001-2017 URBA du 18 avril 2017, Madame le Maire de Mallemort a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme, sur le projet de zonage d'assainissement ainsi que sur le projet de périmètre délimité aux abords de l'Oratoire et du Donjon. **L'enquête publique se déroulera en Mairie de Mallemort, du lundi 15 mai 2017 au lundi 19 juin 2017 inclus** aux heures et jours habituels d'ouverture, soit du lundi au vendredi de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00.

A noter : une permanence hors horaires mairie sera tenue le samedi 20 mai de 8h00 à 11h00 et la permanence le jour de la clôture se tiendra le lundi 19 juin de 13h30 à 17h30

Le commissaire enquêteur recevra en Mairie de Mallemort : lundi 15 mai de 8h30 à 12h00, samedi 20 mai de 8h00 à 11h00, mercredi 31 mai de 13h30 à 17h00, vendredi 9 juin de 13h30 à 17h00, lundi 19 juin de 13h30 à 17h30.

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de P.L.U., sur le projet de zonage d'assainissement ainsi que sur le projet de périmètre délimité aux abords de l'Oratoire et du Donjon pourront être consignées sur les registres d'enquête respectifs déposés en mairie. Elles peuvent également être adressées par écrit, au commissaire enquêteur, en Mairie à l'adresse suivante : Mairie de Mallemort BP47 Cours Victor Hugo 13370 MALLEMORT ou par voie électronique :

mairie@mallemort13.fr 109542

Enquêtes publiques

17001978

Enquête publique

Par arrêté n° 001/2017 Urba du 18 avril 2017 Madame le Maire de Mallemort a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme, sur le projet de zonage d'assainissement ainsi que sur le projet de périmètre délimité aux abords de l'Oratoire et du Donjon.

L'enquête publique se déroulera en Mairie de Mallemort, du lundi 15 mai 2017 au lundi 19 juin 2017 inclus aux heures et jours habituels d'ouverture, soit du lundi au vendredi de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00.

A noter : une permanence hors horaires mairie sera tenue le Samedi 20 mai de 8h00 à 11h00 et la permanence le jour de la clôture se tiendra le lundi 19 juin de 13h30 à 17h30

Michel DEPOUX (demeurant Impasse Pythéas, 13300 Salon de Provence) ingénieur chef du sce environnement a été désigné par le tribunal administratif de Marseille en date du 14/03/2017.

Le commissaire enquêteur recevra en Mairie de Mallemort : Lundi 15 mai de 8H30 à 12H00/Samedi 20 mai de 8H00 à 11H00/Mercredi 31 mai de 13H30 à 17H00 /Vendredi 09 juin de 13H30 à 17H00/Lundi 19 juin de 13H30 à 17H30.

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de P.L.U., sur le projet de zonage d'assainissement ainsi que sur le projet de périmètre délimité aux abords de l'Oratoire et du Donjon pourront être consignées sur les registres d'enquête respectifs déposés en mairie. Elles peuvent également être adressées par écrit, au commissaire enquêteur, en Mairie à l'adresse suivante : Mairie de Mallemort BP47 Cours Victor Hugo 13370 MALLEMORT ou

Annexe 6. Courrier aux propriétaires dont les terrains changeaient de classement: les OAP

Mallemort le samedi 13 mai 2017

Mme BLANC Mireille
Repentance
13370MALLEMORT

*Madame le Maire de Mallemort
Vice présidente du conseil de territoire
Conseillère Départementale
Conseillère de la Métropole Aix-Marseille-Provence*

Mesdames, Messieurs, Chers Administrés,

J'ai souhaité personnellement vous écrire pour vous informer et communiquer sur des éléments d'urbanisme importants qui vous concernent.

Comme vous le savez peut-être la commune est dite « carencée » en logements sociaux et de fait, doit s'engager sur un programme précis de production de logements sociaux dans les années à venir.

Ce n'est pas de notre fait mais l'héritage d'une programmation non réalisée puisque, le bilan triennal précédent, de 2011 à 2014 la commune n'a produit aucun logement social.

Aussi le Préfet nous a vivement recommandé de travailler sur un Contrat de Mixité Sociale qui fixe un cadre opérationnel d'actions pour les années à venir sur la projection dans la commune de logements sociaux.

Dans ce cadre, une étude a été réalisée sur la commune. Il a été identifié sur le territoire des parcelles non construites entourées par des terrains bâtis permettant de favoriser l'urbanisation. Elles sont dénommées les « dents creuses ».

Votre terrain en fait partie et à ce titre je vous invite à une réunion d'information

EnMairie
Mardi 19 avril à 18h30

afin de vous présenter les éventuelles possibilités envisagées en cas de vente de votre propriété.

Il vous sera exposé le contrat de mixité sociale, élaboré en lien avec le travail réalisé dans le cadre de la révision du POS et notamment des OAP (orientations d'aménagement et de programmation) et la règlementation qui nous a conduit à ce travail. Ces OAP exposent la manière dont la commune souhaite mettre en valeur restructurer ou aménager des quartiers sur le territoire.

Bien entendu, tout ceci ne concerne votre parcelle que si une vente se dessinait. Elle ne vous oblige en rien. Si toutefois, vous ne pouvez être présent, vous pouvez contacter le service urbanisme au 04.90.59.79.72 pour obtenir des informations.

Je vous prie d'accepter mes plus sincères salutations et espère vous rencontrer pour cet échange très bientôt.

Bien Sincèrement

Hélène GENTE
Maire de Mallemort

Annexe 7. Courrier aux propriétaires dont les terrains changeaient de classement: le Coup Perdu

Mallemort, le

Madame le Maire

A

*Madame le Maire de Mallemort
Conseillère Départementale des Bouches-du-Rhône
Conseillère de la Métropole Aix-Marseille-Provence*

*Réf : HG/PYV/LG/BM/URBA/210/16
Objet : PLU
PJ : règlement zone NAE*

Madame, Monsieur,

En date du 28 août 2008 le conseil municipal a engagé l'élaboration du Plan Local de l'Urbanisme. Cette démarche vise à répondre aux objectifs posés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain en posant des orientations précises en matière d'aménagement. Ainsi l'équipe municipale a débattu des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) le 08 juillet 2015.

A cette occasion il a été décidé de stopper le développement du quartier le « Coup Perdu ». En effet, ce quartier est situé actuellement en zone NAE du POS. Ce zonage est à vocation économique, il a pour objectif de développer une zone à vocation principale d'activité. Le diagnostic en revanche révèle que ce quartier est essentiellement constitué d'habitat diffus. La volonté initiale de créer une zone d'activité n'a donc pas aboutie.

C'est pour cela qu'en l'absence de réseau d'assainissement, il n'est pas envisagé de maintenir le secteur en zone Urbaine.

Le choix de la commune, conformément au PADD débattu le 08 juillet 2015, est de classer ce secteur en zone agricole.

De ce fait et à partir de l'approbation du nouveau Plan Local de l'Urbanisme envisagé au premier trimestre 2017, toute demande d'autorisation d'urbanisme qui ne sera pas en lien avec l'activité agricole ne pourra pas être accordée.

Si vous souhaitez déposer une demande d'autorisation d'urbanisme en lien avec votre activité existante, il convient de vous rapprocher du service urbanisme dans les meilleurs délais, avant que le nouveau PLU ne soit approuvé.

Cette possibilité ne sera étudiée qu'à condition que le projet valorise une activité déjà existante. Seront privilégiés les projets d'extension et de surélévation voir de constructions nouvelles nécessaires à l'activité existante.

Enfin, conformément au décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016 relatif à la durée de validité des autorisations d'urbanisme, le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

Les travaux devront donc être commencés au plus tard la troisième année suivant l'obtention de votre permis. 31

EP E17000024/13-Annexes au rapport du CE projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mallemort de Provence

Une réunion publique présentant le futur zonage et règlement sera organisée en fin d'année, je vous invite à revenir vers mes services courant du mois d'octobre.

*

Les travaux devront donc être commencés au plus tard la troisième année suivant l'obtention de votre permis.

Une réunion publique présentant le futur zonage et règlement sera organisée en fin d'année, je vous invite à revenir vers mes services courant du mois d'octobre.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et tenais à vous informer personnellement de cette évolution afin de répondre au cas par cas aux demandes et attentes de chaque administré du secteur du Coup Perdu.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, en l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Hélène GENTE

Annexe 8. Courrier aux propriétaires dont les terrains changeaient de classement: Hameau de Pont Royal

Mallemort, le

Madame le Maire

A

*Madame le Maire de Mallemort
Conseillère Départementale des Bouches-du-Rhône
Conseillère de la Métropole Aix-Marseille-Provence*

*Réf : HG/PYV/LG/BM/URBA/256/16
Objet : PLU
PJ : règlement zone Nb*

Madame, Monsieur,

En date du 28 août 2008 le conseil municipal a engagé l'élaboration du Plan Local de l'Urbanisme. Cette démarche vise à répondre aux objectifs posés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain en posant des orientations précises en matière d'aménagement. Ainsi l'équipe municipale a débattu des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) le 05 octobre 2016.

A cette occasion il a été décidé de permettre l'urbanisation du hameau de Pont Royal dans les limites de l'enveloppe urbaine déjà aménagée.

En effet, ce hameau est situé actuellement en partie en zone Uda du POS au Nord de la RD7 et en partie en zone Nba au Sud de la RD7.

La zone Nba constitue une zone d'habitat diffus non desservie à ce jour par les réseaux d'eaux et d'assainissement. La loi SRU prévoit de faire disparaître le zonage Nb dans le cadre des futurs documents d'urbanisme.

Ce zonage ayant vocation à disparaître et compte tenu de l'état des réseaux existants, la municipalité a fait le choix dans le cadre du zonage et en application du PADD de ne pas permettre un développement de l'urbanisation en dehors du secteur classé Uda.

C'est pourquoi le secteur situé au Sud de la RD7 en Nba va être classé en zone naturelle.

De ce fait et à partir de l'approbation du nouveau Plan Local de l'Urbanisme envisagé fin du printemps, toute demande d'autorisation d'urbanisme pour la réalisation de maisons individuelles ne pourra pas être accordée.

Toutefois si vous avez un projet de construction nouvelle ou de division en vue de bâtir, il convient de vous rapprocher du service urbanisme dans les meilleurs délais, avant que le nouveau PLU ne soit approuvé.

En effet, afin de maintenir vos droits à bâtir au-delà de l'échéance du PLU sur une période de 18 mois au moins il est possible de déposer un certificat d'urbanisme de type opérationnel ou une déclaration préalable pour division. L'une ou l'autre de ces démarches vous permettra de réaliser votre projet de construction malgré le passage au PLU.

Enfin, conformément au décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016 relatif à la durée de validité des autorisations d'urbanisme, le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

Les travaux devront donc être commencés au plus tard la troisième année suivant l'obtention de votre permis.

Annexe 9. Courrier aux propriétaires dont les terrains changeaient de classement: Bramejean

Madame le Maire de Mallemort

Conseillère Départementale des Bouches-du-Rhône

Conseillère de la Métropole Aix-Marseille-Provence

Réf : HG/PYV/LG/BM/URBA/256/16

Objet : PLU

Madame, Monsieur,

En date du 28 aout 2008 le conseil municipal a engagé l'élaboration du Plan Local de l'Urbanisme.

Parallèlement le Plan de Prévention des risques Inondation a été approuvé par arrêté préfectoral le 12 avril 2016.

Ce dernier a pour objectif de garantir la sécurité des biens et des personnes situées en zone inondable et de réduire les conséquences des inondations.

Le secteur de Bramejean a été identifié comme un secteur présentant un risque important d'inondation.

D'un point de vue réglementaire cela se traduit par une limitation des droits à construire pour éviter d'exposer davantage les biens et les personnes au risque inondation.

Le PPRI sera annexé au Plan Local de l'Urbanisme en tant que servitude d'utilité publique. Cela signifie qu'il s'impose au document d'urbanisme.

C'est pourquoi la commune a fait le choix de le prendre en compte lors de l'élaboration de son PLU en redonnant au secteur de Bramejean une vocation agricole.

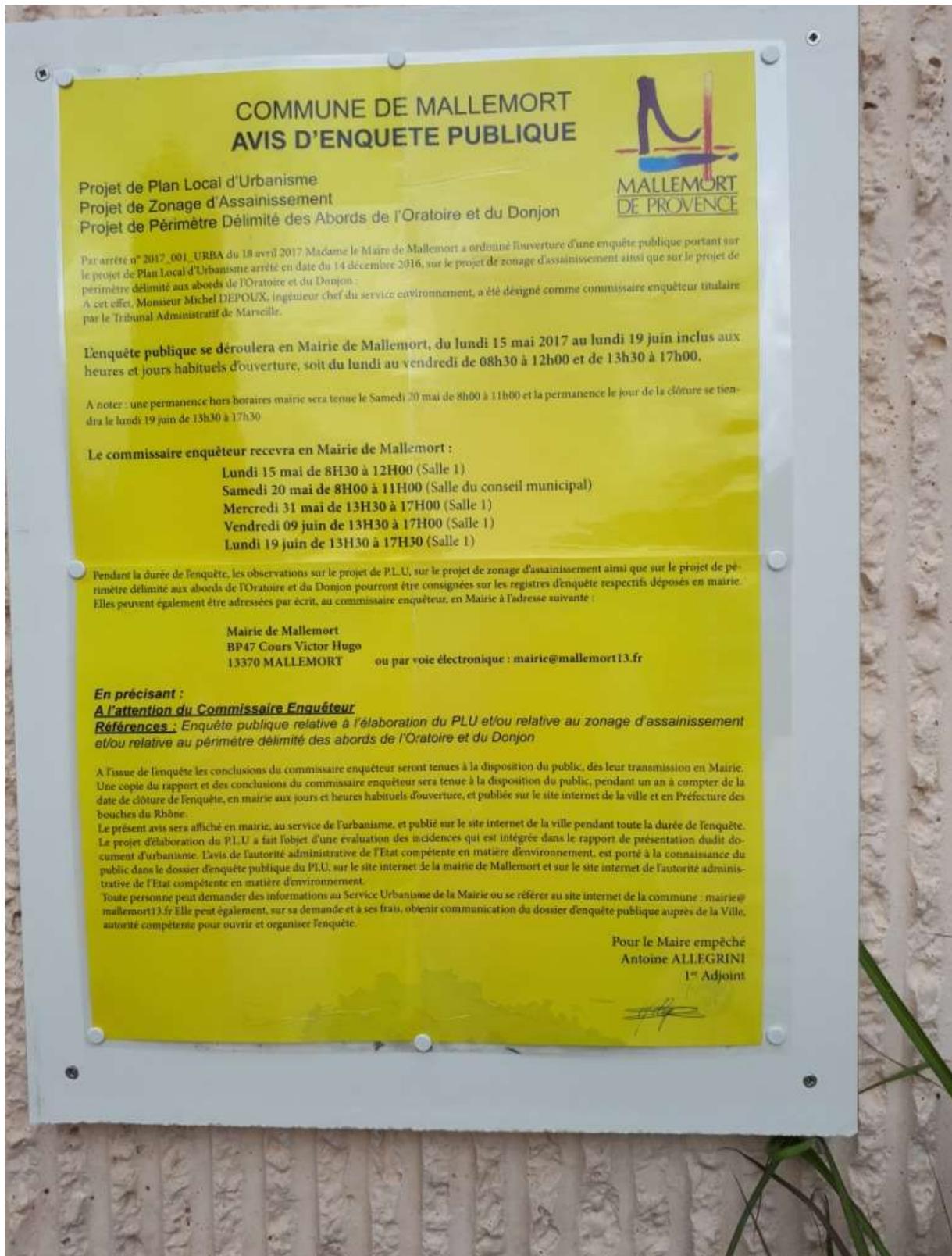
Je vous informe que le projet de PLU sera présenté en conseil municipal du 14 décembre 2016. Le dossier sera ensuite consultable en mairie et sur le site internet de la commune dans les jours suivants dans l'attente de l'enquête publique qui devrait se dérouler courant du mois d'avril ou mai.

Je reste à votre disposition pour toute interrogation relative au déroulement de cette procédure, et tenais à vous informer personnellement de cette évolution.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Hélène GENTE

Annexe 10: Photo de l'affiche à l'entrée de la Mairie



11. Grille des réponses aux PPA

Synthèse avis/ réserve	Eléments de réponse/ prise en compte par la commune					
<p><u>Observations d'ordre général :</u></p> <p>. Qualité de l'association des services de l'Etat, remarques formulées lors des réunions techniques et PPA ont été globalement bien prises en compte dans le projet de PLU</p> <p>. Le projet témoigne de la volonté de la commune de maintenir les grands équilibres entre espaces urbains, agricoles et naturels et affiche l'ambition d'économiser l'espace</p> <p>. Félicite notamment pour l'effort de densification du PLU permise par l'accompagnement des architectes et paysagistes conseils de la DDTM.</p>						/
<p>Les STECAL concernant les zones Nc, Nl, Nr, Npv sont inutiles et être supprimés. Ils ne doivent pas être qualifiés de STECAL. Il suffit d'associer à ces zonages un règlement adapté</p> <p>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.</p> <p>Pour le STECAL Ntp doivent être limités aux seules emprises correspondantes à des besoins éventuels de création ou d'extension de bâtiments et locaux d'accueil nécessaires à l'activité du centre. Les serres, terres agricoles des secteurs Ntp doivent être enlevés de ce zonage.</p> <p><i>(Voir détails dans la partie Note technique de l'avis de la DDTM annexée à l'avis)</i></p>						<p>Les secteurs Nc, Nl, Nr, Npv ne seront plus définis e tant que STECAL.</p> <p>Pour les secteurs Nt, Nt2, Ntp, des règles plus précises seront édictées (de surface de plancher o d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation maintien des droits à construire sur les camping existants (reconstruction à l'identique,...)</p>
<p>OAP n° 11 potentiellement urbanisable doit être reclassée en zonage 2AU : 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. 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.</p> <p><i>(Voir détails dans la partie Note technique de l'avis de la DDTM annexée à l'avis)</i></p>						<p>Secteur de l'OAP n° 11 : serareclassé en zone 1AU a zonage afin d'avoir une cohérence avec le secteur Grande Terre qui est classé en zone 1AU.</p> <p>Sur ce secteur, une réflexion plus poussée est e cours avec l'appui du CAUE sur le projet d'habita participatif. : volonté de conserver l'espace vert, l continuité écologique au sein du projet.</p>

Synthèse avis/ réserve	Eléments de réponse/ prise en compte par la commune					
<p>Secteur du Roure : à classer entièrement en zone 2AU</p> <p>Site identifié dans le contrat de mixité sociale comme mobilisable au-delà de 2020. Potentiel à investir prioritairement identifié en renouvellement urbain. Afin d'assurer la maîtrise de l'urbanisation du Roure, il est préconisé de a classer en 2AU avec un principe 2AU1 et 2AU2.</p> <p><i>(Voir détails dans la partie Note technique de l'avis de la DDTM annexée à l'avis)</i></p>						<p>Secteur du Roure sera reclassé en 2AU avec phases : 2AU1 et 2AU2</p>
<p>Zone Ue, secteur Confrère/mille Bouquets : à réduire en retirant la partie sud au-delà de la RD7n.</p> <p>Le PADD et le SCOT fixe notamment la RD7n comme limite déterminante à l'urbanisation.</p> <p><i>(Voir détails dans la partie Note technique de l'avis de la DDTM annexée à l'avis)</i></p>						<p>Secteur Ue, secteur Confrère/mille Bouquets suppression des parcelles situées de l'autre côté de la RD7n et reclassement de ces dernières en zone agricole.</p>
<p>ZAC du Moulin de Vernègues</p> <p>La zone Ue22 au sud-ouest de la ZAC apparaît aujourd'hui comme une enclave dont le classement en Ue n'est pas opportun. Cette zone est isolée du reste de la ZAC par une infrastructure routière classée à grande circulation : la RD7n et est enserrée dans le massif forestier soumis au risque feu de forêt en aléa moyen à fort.</p> <p>Il conviendra de reclasser cette zone en N par une procédure ultérieure.</p>						<p>Dans le cadre du projet de PLU, l'intégralité de la ZAC a été reprise. Dans le cadre de la future clôture de la ZAC, la suppression de la zone UE22 sera négociée avec l'aménageur; pour cela une modification de cette dernière devra être réalisée. Une modification du PLU sera alors apportée ultérieurement.</p>
<p>Zonage et règlement des zones N et secteurs</p> <p>Les articles 10 concernant les hauteurs maximales autorisées doivent être différenciés selon les secteurs et zone N.</p>						<p>L'article 10 des zones N et secteurs sera modifié, excepté secteur Npv qui correspond au règlement de secteur de projet photovoltaïque sur la commune d'Alleins.</p>
<p>Etat initial de l'environnement</p> <p>Aurait 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</p>						<p>Les zones humides du SCOT pourront être reprises dans l'état initial de l'environnement. Pour cela, la commune transmettra les couches SIG du SCOT G2C.</p>
<p>Evaluation des effets du PLU sur l'environnement</p> <p>Il aurait été utile de cartographier les changements de zonage intervenus entre POS et PLU</p> <p>Les secteurs présentant des enjeux écologiques auraient pu être croisés avec les secteurs des OAP</p>						<p>Une cartographie des changements de zonage sera réalisée.</p> <p>Sur les plans de zonage, notamment sur les zooms des noms de zone seront ajoutés afin de bien cerner les noms de zones périphériques. Les numéros de emplacements réservés et des éléments repérés au titre de l'article L151-23/19 du CU seront bien différenciés : mettre dans un rond les n° des ER.</p> <p>Les zooms du potentiel foncier présentent un décalage entre la zone grisée et le périmètre de l'entité : à modifier (page 123...)</p> <p>Page 80 du volet 2 des justifications : carte à décaler en page suivante.</p>

Synthèse avis/ réserve	Eléments de réponse/ prise en compte par la commune					
						La carte des infrastructures (isolement acoustique du volet 2 du RP (page 8g) est à reprendre dans le diagnostic en p 162 en supprimant celle du diagnostic.
<p>Prise en compte de l'environnement dans le PLU</p> <p>Des mesures et disposition dans le règlement auraient pu être prescrites afin d'aller plus loin dans la prise en compte de l'environnement :</p> <p>Inscription d'EBC, de corridor intercommunal pour l'OAP 11, cartographie des zones humides retranscrites dans le zonage/règlement, règles d'éloignement des constructions par rapport aux canaux, cours d'eau et ripisylves</p>						<p>Dans le règlement ont déjà été prescrits des règles d'éloignement des constructions par rapport aux canaux, cours d'eau et ripisylves</p> <p>Au plan de zonage sera repris par une hachure les zones humides et au règlement sera spécifié que ces zones humides seront préservées, les déblais et remblais sont interdits.</p>
<p>Carrière des Iscles</p> <p>Le zonage doit être limité à la stricte emprise de la carrière qui sera autorisée. Le domaine public fluvial pourrait alors bénéficier d'un zonage N.</p>						Le zonage sera modifié en conséquence. La commune transmettra les éléments à G2C.
<p>Prise en compte des risques</p> <p>Annexe, SUP, Dossier communal d'information datant de février 2006 à remplacer par celui du 30 mai 2016 ou informer le public sur la disponibilité de ce document sur le site de la Préfecture.</p>						A été mis en annexe au SUP, le dossier complet du PPRI et du PPRn séisme mouvement de terrain approuvé. Dans ce dernier, était en effet joint le dossier communal d'information, en tant que pièce du PPRn. Ce dernier sera supprimé du dossier.
<p>PPR inondation</p> <p>Rapport de présentation</p> <p>. Page 156, tome 1, carte du PPRi Durance permet d'identifier 3 niveaux d'aléas (faible, modéré, fort). La grille d'aléa ne comporte que 2 types d'aléas lié à la crue de référence, modéré et fort auquel s'ajoute un aléa exceptionnel (crue exceptionnelle). Globalement le PPRi est décrit de façon correcte.</p> <p>Page 6 , tome2 : dans le enjeux environnementaux, il est indiqué que le développement urbain est interdit dans les zones soumises à risques fort, inondation principalement. Il serait opportun de rappeler le principe de prévention inscrit au SDAGE renforcés par son intégration dans le PGRI dont le 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.</p> <p>Pour chaque zone du PLU impacté par le risque inondation (UB, UE, zAU, A, N, Nc, Ntp, NI, Nr), le règlement du PLU doit faire référence au PPRI Basse vallée de la Durance (zonage et règlement) qui est</p>						<p>. Page 6 et 156 du RP, le document sera complété/modifié dans ce sens.</p> <p>. Le risque inondation est déjà indiqué dans le règlement au chapeau des zones concernées, en plus du chapitre 6.</p> <p>. Le PPRI est déjà annexé au SUP.</p> <p>. Le PPRI et PPRn seront séparés clairement par deux sous chemises dans le dossier.</p> <p>. Au règlement des zones concernées, il s'agira de se référer au plan et règlement du PPRI et non pas au chapitre 6.</p>

Synthèse avis/ réserve	Eléments de réponse/ prise en compte par la commune					
<p>une SUP et non pas au zonage du PLU ou au chapitre 6 du règlement du PLU.</p> <p>L'ensemble des pièces du PPRi approuvé le 12 avril 2016 doivent figurer en annexe des SUP.</p>						
<p>Risques sismiques, mouvements de terrain</p> <p>Tenir compte de la nouvelle réglementation en zone sismique 4 (moyenne).</p> <p>L'ensemble des pièces du PPR séismes et mouvements de terrain approuvé le 21 avril 1997 doivent figurer en annexe des SUP. Remplacer le catalogue des règles parasismiques par celles entrées en vigueur en 2011.</p> <p>Faire référence au courrier du 27 avril 2015 relatif à la révision des PPR séisme et mouvements de terrain et au rappel de la réglementation adressé aux communes : courrier à faire figurer dans l'annexe PPR n.</p> <p>Le courrier préfectoral du 7 juillet 2015 figure en annexe mais n'est pas mentionné dans le RP</p> <p>Toutes les OAP sont concernées par le risque sismique seul : zones B1 à B3.</p> <p>Toutes les OAP sont concernées par le risque de retrait-gonflement des argiles</p>						<p>Le RP, annexes, OAP, règlement seront modifiés en conséquence.</p> <p>La commune transmettra à G2C le courrier du 27 avril 2015.</p>
<p>Risques mouvements de terrain</p> <p>Rappeler dans le RP le courrier préfectoral du 27 avril 2015 qui doit être mis à disposition du public</p> <p>L'annexe technique de ce dernier (carte zonage, dispositions constructives et environnementales,...) doivent figurer dans une annexe informative spécifique en tant que conditions spéciales de construction + carte des phénomènes reconnus</p> <p><u>Dans le règlement, article 9 des dispositions générales, ajouter :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> . le risque sismique, en zone 4 (moyenne), PPR séisme et mouvements de terrain approuvé, annexé au PLU, qui doit être mis en œuvre avec le courrier du 27 avril 2015 . le risque mouvement de terrain (chute de bloc, glissement) . le risque retrait-gonflement des argiles . le risque inondation doit faire référence au PPRi Basse vallée de la Durance (zonage et règlement) qui est une SUP et non pas au plan de zonage du PLU ou au chapitre 6 du règlement du PLU 						<p>Le RP sera complété et la carte du risque ajoutée.</p> <p>Le règlement sera modifié dans ce sens.</p>
<p>Risque feu de forêt</p> <p>Page 159 tome 1 du RP, la carte du risque indique l'aléa induit. La remplacer par la carte d'aléa subi et</p>						<p>Le RP sera modifié.</p>

Synthèse avis/ réserve	Eléments de réponse/ prise en compte par la commune					
reprenre l'analyse du risque sur le secteur à enjeux que représente l'interface sud-ouest avec la ZAC du Moulin de Vernègues.						
<p>Volet sanitaire</p> <p><u>Alimentation en eau potable</u></p> <p>. En zone Nt, le raccordement au réseau public d'eau potable doit être rendu obligatoire et notamment en Nt2 (secteur du Vergon)</p> <p><u>ZAC du Moulin de Vernègues</u></p> <p>Le règlement autorise le raccordement sur un réseau collectif en zone UAz, UBz, UCz, UEz et UPz (station de potabilisation du domaine du Golf) : doit être étudié si la rétrocession est possible (les zones U doivent être équipées de réseaux publics d'eau potable).</p> <p>. Arrêté du 24 juin 2009 instituant les périmètres de protection de captage de la Crau St Pierre doit être mis en annexe des SUP.</p> <p>Le règlement doit rappeler dans les zones concernées par ces périmètres de protection que des prescriptions particulières définies par l'arrêté ci-dessus sont applicables en plus de règlement de la zone.</p> <p>. Avant tout développement de l'urbanisation, la nouvelle ressource en eau potable devra être effective. Les services de l'ARS devront être associés aux futures études.</p> <p>Hameau de Bramejean : pas raccordé au réseau public d'eau potable, classé en zone agricole. Ne pas autoriser de nouvelles constructions ou extensions tant que le réseau public d'eau potable n'aura pas été mis en place.</p> <p>Le RP précise que de nombreux captages privés existent sur le territoire :</p> <p>Un état des lieux précis devra être établi. 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 m 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.</p>						<p>. Arrêté du 24 juin 2009 instituant les périmètres de protection de captage de la Crau St Pierre sera mis en annexe des SUP.</p> <p>. Le raccordement en zone Nt,Nt2 au réseau public d'eau potable est impossible.</p> <p>. La clôture de la ZAC va acter le fait que le réseau collectif va basculer vers le réseau public. Une modification du contrat de concession devra être réalisé. La voirie restera privée, les réseaux eau et assainissement passeront public.</p> <p>. Le règlement rappellera que dans les zones concernées par ces périmètres de protection que des prescriptions particulières définies par l'arrêté ci-dessus sont applicables en plus de règlement de la zone.</p> <p>. Secteur Bramejean est classé en zone agricole. Les extensions seront encadrés par le règlement de la zone A et les prescriptions du PPRi dans ce secteur. Le risque d'augmentation de la consommation d'eau potable est ainsi réduit car le règlement autorise la réalisation d'une pièce supplémentaire traduite en SP.</p> <p>. Pour les captages privés, un diagnostic agricole est en cours d'élaboration.</p> <p>. Le SPANC visant chaque demande, il n'est pas nécessaire d'imposer une distance minimale de tout captage d'eau potable.</p>
<p>Assainissement</p> <p>Article 4, assainissement des zones 1AU, 1AUe et U sauf UE et UP, complété le règlement par : « Les constructions nouvelles sont interdites et seules les extensions des constructions existantes sont autorisées sous réserve de l'aptitude des sols dans le</p>						<p>L'article 4 sera complété.</p> <p>La contradiction pour le hameau de Bramejean sera corrigée.</p> <p>La notice d'assainissement est déjà complète à ce stade.</p>

Synthèse avis/ réserve	Eléments de réponse/ prise en compte par la commune					
<p>respect du zonage d'assainissement et conformément à la réglementation en vigueur. »</p> <p>Contradiction concernant le hameau de Bramejean : page 80 du RP, est indiqué raccordé au réseau collectif d'assainissement de la ZAC du Moulin de Vernègues et est indiqué le contraire p48, justification des choix dans le volet 2 : à corriger</p> <p>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)</p> <p>Rappeler que le zonage d'assainissement devra faire l'objet d'un examen au cas par cas.</p>						
<p>Remarques sur le zonage/règlement</p> <p>Lisibilité des plans à améliorer, ajouter plus de noms de zone intermédiaires sur les plans</p> <p>Règlement :</p> <p>Page 24, article UA6, « Toutefois, lorsque les constructions marquent un retrait par rapport à la limite de la voie » est incomplète</p> <p>Page 25, art UA11, au AA-1-b « 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 leurs intérêt, tels qu'ils seront présentés en annexe du règlement. Ces caractéristiques ne figurent pas au tableau de la 167 : il devrait y avoir à minima une photo et une phrase expliquant l'intérêt de cet élément.</p> <p>La liste p167 est très limitée et pourrait être enrichie</p>						<p>Des noms de zones seront ajoutés sur les plans de zonage.</p> <p>Page 24, UA6 : la phrase sera complétée</p> <p>Pages 25, 167 : la commune transmettra des éléments à G2C et dans la mesure du possible la liste sera explicitée.</p> <p>La référence aux articles L151-23 et 19 du CU sera mentionnée.</p>
<p>SUP, liste et plans</p> <p>Sur la liste préciser le service responsable de la SUP AC1</p> <p>Les monuments inscrits/classés seront à préciser : Oratoire, Maison du gardien et Donjon (inscrit), le pont (classé)</p> <p>Plan des SUP : repérer les différentes SUP</p> <p>Eglise est indiquée en violet foncé : erreur, pas protégée. Manque à côté du pont suspendu la maison du gardien qui doit figurer en violetfoncé.</p>						<p>La liste des SUP sera modifiée ainsi que le plan.</p>

12. Procès verbal de synthèse du rapport

Département des Bouches du Rhône.

Commune de Mallemort

Enquête publique du 15 mai au 19 juin 2017

Projet de Plan Local d'Urbanisme

Projet de zonage d'assainissement

**Projet de périmètre délimité aux abords de
l'Oratoire et du Donjon**

**Procès-verbal de synthèse des observations des registres et
documents.**

Observations du Public

- 1. Registre projet de zonage d'assainissement**
- 2. Registre projet de Plan Local d'Urbanisme**
- 3. Registre projet de périmètre délimité aux abords de l'Oratoire et du Donjon**

Les trois registres (Registre projet de zonage d'assainissement , Registre projet de Plan Local d'Urbanisme, Registre projet de périmètre délimité aux abords de l'Oratoire et du Donjon) ont été clos par le commissaire enquêteur le 19 juin 2017 à 17h30 en présence de Lydie Guichard, responsable du service Urbanisme de la commune de Mallemort .

Plusieurs documents ont été adressés par mail au commissaire enquêteur pendant la durée de l'enquête:

- l'observation n°26 du 15/06/2017 de M.Guilhem PORTALES directeur Général de la société HECTARE.

- Deux documents rectificatifs ont été adressés par mail le 19/06, il s'agit du golf de Pont Royal et de l'AFUL, les documents remis au commissaire enquêteur étant provisoires. Observation n°33.

- Des documents en date du 9/06/17 par M.Pascal Alanic concernant l'OAP n°6. Observation n°20

- Des documents en date du 13/06/17 de Mme Toussaint. Observation n°11

Des documents en date du 18/06/17 de M.Platon. Observation n°18

Le registre du projet de périmètre délimité aux abords de l'Oratoire et du Donjon n'a pas été utilisé, il est resté vierge.

Le registre du projet de zonage d'assainissement comprend deux observations et deux dossiers joints en annexe.

Le registre de projet du Plan Local d'Urbanisme comprend 33 observations, 32 dossiers en annexe et 11 courriers provenant de Bramejean adressés au commissaire enquêteur.

Ci après, vous trouverez l'ensemble de ces observations :

1. Registre projet de zonage d'assainissement

Observation n° 1 de M.Dulout association "la parole aux citoyens". Lettre manuscrite en Annexe registres 1.1.

Demande la prise en compte des réseaux d'assainissement de Pont Royal, du hameau de Bramejean,de la station d'épuration.....et de la station d'épuration du camping du Vergon. Les différentes annexes jointes sont consultables en annexe des registres chapitre 1.1..

Observation n°2 de Mme Palix.

Mme Palix précise qu'il existe bien un réseau d'assainissement à Bramejean malgré son absence sur les plans. Et que la station d'épuration est située sur la parcelle 559 appartenant à la mairie.

2. Registre projet de Plan Local d'Urbanisme

Pour faciliter la lecture, je propose de regrouper les différentes observations suivant les chapitres suivants:

2.1. Demandes d'informations complémentaires

Observation n°2:

Paul RAVANAS, fils de Louis RAVANAS. Parcelles 508, 510 et 555 demande quelle est l'emprise de la bande le long de la nationale: 12 ou 35m?

Observation n°7:

Quelques représentants du lotissement des Fontenelles: Mme GIACOMINO, M. MAROTTA Charles, Mme RODRIGUEZ ,Mme SABATE, M. DECAVATA ,Mme et M. DIBETTA sont inquiets à propos de l'écoulement des eaux de pluie dans leur quartier et de leur évolution suite aux projets de développement envisagés dans le cadre du PLU. Y aura-t-il une conséquence positive ou négative suite aux futurs développements de cette zone.

D'autre part, Les propriétaires voisins du chemin de Fontenelle sont inquiets de l'élargissement de la voie et de sa requalification. De même, le canal d'irrigation limitrophe à la propriété de M. DIBETTA et du nouveau lotissement hameau de LYDIE va-t-il disparaître pour la construction d'une nouvelle route?

Les propriétaires sont également inquiets par l'évolution des infrastructures qu'ils ne connaissent pas. Ces infrastructures vont-elles suivre l'évolution de la population?

Ces propriétaires demandent le tenue d'une réunion de quartier pour préciser ces différents points qu'ils découvrent aujourd'hui.

Observation n°14

Mme Blanc habite la repentance. Est concernée par l'OAP n°4.

Souhaite avant de prendre une décision mieux connaître le projet et en particulier comment sera construite la route qui doit supporter un aplomb de plus de 5 m.

Mme Blanc est revenue le 19/06 et s'inquiète sur la parcelle 1751 qui ne semble pas faire partie de l'OAP n°4. Pour qu'elle raison et qui est le propriétaire de cette parcelle?

Observation n° 25

Mme Minaud

habite avenue de Craponne.

Près de l'OAP n°3.

Depuis la création du lotissement la Mignonnaire, constate une accumulation d'eau en bas de son terrain lors de gros orages.

Bien qu'approuvant le projet d'OAP , est inquiète sur l'évolution des eaux de ruissellement qui pourraient survenir. Souhaite qu'une collecte d'eau pluviale efficace soit mise en place.

Observation n°8 de l'association "Parole aux citoyens"

Cette observation manuscrite demande la communication du règlement de la ZAC du Moulin de Vernègues. (copie intégrale en annexe registres 2.1. pages 5 et 6)

2.2. Propositions de modification de projet

2.2.1. Changement de zone de classement

Observation n°1:

M. DAZIANO, propriétaire du terrain 5364 (rond point du golfe) ne comprend pas pourquoi son terrain est resté en zone Agricole alors que tous les autres du voisinage sont devenus constructibles. Les réseaux d'eau et d'assainissement passent à côté. Il demande à être raccordé et classé en zone urbaine.

Observation n°4

Mme Charbonnier Pont Royal. propriétaire de la parcelle D233. Conteste le passage en Zone N . A écrit à Mme le maire le 1/03/2017, sans réponse à ce jour.

Mme Charbonnier est raccordée au tout à l'égout ainsi que les 2/3 des voisins. par contre, 2 voisins de la zone urbaine ne sont pas raccordés. demande a être classée en zone urbaine.

Observation n°5:

M.JAURENA habite route d'Alleins, rond point du golfe. Surpris de son classement en zone Agricole. Le PADD permet l'urbanisation dans la limite des constructions existantes. La parcelle anciennement sur le POS était en zone Nb . La Safer n'a pas préempté lors du rachat il y a 4 ans car il n'y a pas d'activité agricole et le terrain ne s'y prête pas. L'extension du réseau d'assainissement d'eaux usées démontre que la parcelle est couverte par cette zone. L'école et le stade sont déjà raccordés. Deux voisins particuliers sont en zone Up. M. Jaurena demande à être classé en zone urbaine en continuité de l'OAP 6. La présence des voiries qui va être reprise, l'existence de tous les réseaux: tout à l'égout, eau, gaz transformateur électrique les arrêts de bus desservis par les lignes 12 et 37, éléments constructeurs de l'OAP 6.

M. Jaurena m'a remis un courrier de 36 pages (en annexe du registre) adressé à Monsieur le préfet de Bouches du Rhône et à Mme le Maire de Mallemort.

M. Jaurena est revenu le 19/06. Il est surpris de l'évolution du classement des parcelles 235 et 779. Elles sont en zone agricole dans le POS et sont proposées en zone économique dans le PLU . Pourquoi?

Observation n°22

Mme Darche Olivia

Souhaite vendre sa propriété mais ne trouve pas d'acquéreur pour une surface de 2500m2.

Elle propose de séparer en 3 parcelles, dont une comprenant la maison existante. Chaque parcelle serait d'environ 700m2.

Mme Darche est désolée de voir à l'entrée de village une propriété délaissée qui ne donne pas une bonne image de la commune.

Mme Darche joint 2 pages manuscrites et deux plans de situation.(Voir annexes au registre 2.5.Observation Mme Darche vente propriété et terrains, pages 17 à 20)

Observation n°23

M. Jauffret Jacques-Alfred de Pont Royal et Ollivier Pierre architecte

Propriétaire de 12ha depuis 1700.

Font des réceptions, séminaires, mariages

Propose de créer une zone sous forme d'OAP à inscrire dans le PLU de 15000m² à 20000m² sous forme d'habitats mixtes répondant au règlement de zone de densité moyenne.

Joint: photo aérienne, extraits du PLU extrait cadastral et plan de principe. Voir dans annexes au registre: 2.6. Observation de M.Jauffret pages 21 à 24.

Observation n°26 Reçue par mail le 15/06/2017 de M.Guilhem PORTALES directeur Général de la société HECTARE.

Cette observation concerne l'OAP du ROURE.

La société Hectare est titrée sur le terrain cadastré section E n°145 de 9322m². Elle a envoyé un dossier de 7 pages en annexe 2.9. parcelle 145 OAP du ROURE.

La demande:

- Revoir le périmètre de l'OAP du ROURE et sortir la parcelle n°145.
- Revoir le projet de zonage du PLU et intégrer la parcelle en zone UB.

Observation n° 27 de M et Mme Martin Georges et Christopher Martin.

Propriétaires d'une remise depuis 2001 à usage de commerce, utilisé par le fils aujourd'hui comme atelier de ferronnerie. Demandent de changer l'usage entrepôt en restaurant. Me remettent un document de 2 pages + 3 photos+ plan de cadastre. En annexe 2.10. M.Martin changement d'usage.

Observation n° 28 M BAGGIARINI Pierre

Habite le grande Terre . Dispose d'une superficie de plus d'un hectare et a présenté un projet immobilier de 30 logements dont un tiers de logements sociaux il y a à peu près deux ans. Cet emplacement est accessible et est en dent creuse par rapport à l'urbanisation actuelle. M. BAGGIARINI est surpris de la non prise en compte de son projet alors que par ailleurs des terrains agricoles ont été débloqués (Le Roure). Est toujours disponible pour toute étude de projet. S'oppose au projet de classement en 2 AU dans le PLU, souhaite un développement plus rapide.

2.2.2. Modifications de périmètre

Observation n°3:

M. BERTOLOTTI Edmond. Propriétaire habitant route d'Alleins, avenue Joliot Curie. concerné par l'OAP n°5. Conteste l'emprise de 8m sur son terrain d'habitation. Il propose de réduire cette emprise en prenant sur le chemin qui est en zone Agricole et qui n'aura plus aucune utilité. De plus, le cout serait moindre pour l'achat du terrain.

Observation n° 13

M. BOURGES représente ses parents, M.Bourges Abel qui habite 48, avenue Joliot curie.

Vient pour le projet OAP n°5. Souhaite que le projet de route (actuellement chemin privé appelé chemin des Alleins) soit déporté dans la zone agricole, ce qui a pour avantage entre autres de diminuer le cout d'acquisition.

Cette observation est identique à l'observation n°3 de M.BERTOLOTTI.

Observation n° 29

M. BOURGUES Guy Vient pour l'OAP N°5 (voir obs n°3 et 13)

Souhaite comme ses voisins l'élargissement du chemin d'Alleins vers la zone agricole

Observation n°30

Evexus promotion Gilbert Gailliou

Propose comme pour les observations 3, 13 et 29 de déplacer la voirie vers les terrains agricoles. 3 pages en annexe 2.11. OAP 5 chemin d'Alleins.

Observation n°6

Mme CELLARIER Josiane à propos du projet OAP 3 au nom de M. ESPAGNET Gilbert.

Mme Cellarier n'accepte pas le projet initial tel qu'il est présenté. Elle me remet un document faisant une contre proposition qui a été travaillé avec le service e l'Urbanisme de Mallemort et transmis à l'Etablissement Public Foncier. Bien que perturbée par ce projet, elle reste ouverte, dans le cadre de l'intérêt général à un compromis respectant ses propositions.

Observation n°9

M.Martinelli est propriétaire de deux parcelles D25 et D 26 desservies par un chemin communal partant de l'avenue Charles De Gaulle et longeant la gendarmerie. M.Martinelli demande un rendez vous pour éviter l'enclavement de ses parcelles dans le cadre du PLU.

Cette demande est dans l'annexe registres pages 10, 11 et 12.

Observation n°10

Mme et M. VERNET Marie et René habitent Pont Royal, vieux chemin de Lambesc.

Sont concernés par l'OAP n°6. Sont propriétaires de la parcelle n°3290 et leurs enfants des parcelles 4999, 5000 et 5001.

Sont inquiets par l'OAP et un éventuel projet qui engagerait leur propriété et empiéterait sur le terrain de leurs enfants. Souhaitent être rassurés et ne veulent pas vendre leur propriété.

Observation n°11

M. et Mme Toussaint (succession Vernet). en complément de l'observation n°10

Concernés par l'OAP 6.. Leurs parents, M. et Mme Vernet (voir observation n°10) ont fait une donation d'une partie de leur terrain ainsi qu'à leurs deux autres enfants en vue de constructions proches pour chacun d'entre eux. Ils souhaitent construire depuis 9 ans mais leur permis de construire a toujours été refusé. Mme Toussaint a écrit en février 2015 à Mme Sylvia Pinel, ministre du logement avec copies à Mme Gente, maire de Mallemort, Michel Cadot préfet des Bouches du Rhône, à M. ou Mme le commissaire enquêteur et à l'association "la parole aux citoyens". Ce courrier est en annexe des registres rubrique 2.8.(courrier de Mme Toussaint à Mme la ministre du logement).

Comme leurs parents, ils ne souhaitent pas vendre et se prononcent contre le projet d'OAP n°6. Les trois enfants préparent un projet de construction commun sur leurs terrains compatible avec les nouvelles règles d'urbanisme. Un courrier m'a été adressé en tant que commissaire enquêteur pour expliquer leur situation, il est consultable en annexe des registres 2.7. (Courrier Mme Toussaint au commissaire enquêteur). Mme Toussaint a joint un dossier de 36 pages en annexe.

D'autre part, des propriétaires sont vendeurs d'une superficie similaire à la leur, ce qui pourrait faire évoluer le projet d'OAP n°6. Voir l'observation n°20 ci dessous.

Observation n° 20

M ET Mme Martin Roger, Alanic Pascal, Barbier Pascal, Daziano Bernard, Galuszkiewicz Valéry

Cette observation concerne l'OAP n°6 et est à rapprocher de l'observation n° 11. Elle propose de modifier le périmètre de cette OAP afin de tenir compte de la volonté des propriétaires, certains voulant vendre et d'autres voulant rester sur leur terrain.

Deux versions sont proposées en annexe 2.4 (Observation OAP n°6 changement de périmètre).

La première version propose une superficie de 20% supérieure au projet initial, la deuxième a une superficie pratiquement identique, de l'ordre de 19000m².

D'autre part, un problème de voirie et de stationnement a été évoqué car dès aujourd'hui se pose un problème de circulation qui ne pourra que s'amplifier avec la réalisation du projet.

Observation n°12

Mme BALDOUREAUX Brigitte habite avenue de Craponne. Est inquiète par un projet de contre allée (voie rapide qui relie le rond point de Douneau). Son mari transporteur routier peut accéder à son terrain uniquement par la zone et ne souhaite pas d'ouverture ni de communication depuis la voie rapide. La configuration de son terrain rend impossible les manœuvres de son véhicule à partir de cette voie rapide . De plus, pour des raisons de sécurité et de coût, Mme Baldoureau ne souhaite pas d'ouverture côté voie rapide.

Observation n°15

Mme Julien Chemin de Salon.

A appris qu'une route devait se faire derrière sa maison. Elle n'accepte pas ce projet parce que la route serait trop près de la maison et provoquerait de nombreuses nuisances. Elle préférerait par exemple un plus large élargissement du chemin de Salon pour améliorer le trafic.

Observation n° 21

Mmes Roussier Bernadette,(Mme Ramero Josette, la maman de mme Roussier), Fallet, Julien Odile, Tosello Justamon,

Cette observation concerne l'OAP Zone d'activité du chemin de Salon

Ces dames ne s'opposent pas à l'agrandissement du chemin de Salon, mais s'opposent à la création de la route au sud (bouclage de voirie) qui prendrait sur toutes les terres agricoles et toucherait les habitations existantes.

Observation n° 32

Mme Lebert OAP du Roure

Propose de garder le tracé actuel du chemin de Fontenelle. 2.13. OAP du ROURE chemin de Fontenelle

2.2.3. Cas particulier de Bramejean

Observation n°16

Mme GIUDICELLI Eliane, copropriétaire avec sa sœur Solange, Jacqueline et Jean Luc LE NOZERH et Huguette BENELLI habitantes du hameau de Bramejean.

Ces personnes contestent le classement en zone agricole de ce hameau. Elles ont déjà contesté le PPRi et contesteront de la même façon le PLU. Elles sont surprises de l'acharnement développé pour isoler ce hameau qui va perdre toute valeur marchande.

Mme Le Nozerh n'a pas reçue la lettre de la mairie annonçant le changement de zone du hameau

les 5 personnes reçues à la permanence du 31 mai: Huguette BENELLI, Jacqueline et Jean-Luc LE NOZERH, Solange GIUDICELLI, Eliane GIUDICELLI m'ont adressé lors de la dernière permanence du 19/16 un courrier commun de 3 pages + annexe

Observation n° 17

Mme et M.Palix, MM Bernon, Bany.

Demandent le classement en AU du hameau de Bramejean. Comme les visiteurs précédents, ils sont déçus du peu d'intérêt de la commune à leur égard et citent à titre d'exemple deux anecdotes: ils ont récupéré les anciens lampadaires remplacés par des neufs en centre ville ainsi qu'un ancien abri bus.

Et demandent le raccordement en eau potable de ce hameau pour améliorer l'aspect sanitaire et surtout diminuer le risque incendie.

Ces personnes m'ont remis à la dernière permanence du 19/06 les documents suivants:

1. Un courrier de 7 pages de M° Nicolas FOUILLEUL Avocat

- conteste le classement en zone agricole du hameau de Bramejean
- souligne l'incompatibilité du PLU subordonnée au SCOT
- note l'incohérence du zonage avec le rapport de présentation du PLU.
- note le règlement non adapté au hameau qui se retrouve classé en zone agricole alors que le rapport de présentation le présente en tâche urbaine comme le PADD commande de préserver.
- signale la présence de tous les réseaux sauf l'eau potable qui pourrait arriver pour un budget de l'ordre de 300k€.

2. un rapport de 9 pages daté du 30 avril 2017 "remarques enquête publique du PLU de Mallemort hameau de Bramejean" de Gilles Bani expert en urbanisme qui demande à être classé en B1 et B2 au PPRi et en zone urbaine au PLU.

3. un rapport de 24 pages daté du 25 aout 2016 "note technique générale hameau de Bramejean" de Gilles Bani expert en urbanisme.
4. les conclusions de la commission d'enquête du PPRi pour la commune de Mallemort en 7 pages.
5. Un rapport de 7 pages "remarques sur le PLU de Mallemort" de Philippe Bernon avec 57 pages en annexes.
6. "remarques sur le PLU de Mallemort" de Mme Denise Palix (5 pages + 16 pages d'annexes). Elle explique sa demande de permis de construire refusée et une procédure en cours à ce jour. Elle n'a pas reçu la lettre d'information de la mairie et se plaint d'une visite trop courte avec le commissaire enquêteur qui a dû arrêter à 17h15 pour cause de non disposition de salle qui ne semble pour elle pas réelle.
7. Un devis d'alimentation en eau potable depuis Charleval (300k€) et un schéma directeur d'alimentation en eau potable de la commune de Charleval.

Observation n° 19

M. DARMON Jack villa des restanques Pierre esca 13112 La Destrousse

Propriétaire de la parcelle 637 section B à Bramejean

Demande le classement de son terrain en zone urbanisable. Ci après courrier de M.Darmon:

"En 2003, la commune de Mallemort qui devait réviser son POS en PLU à fait faire une étude de prise en compte de l'aléa de l'inondation par le cabinet SOGREAH (voir rapport de juin 2003 N° 860051). Hors d'après la méthodologie de ce cabinet, mon terrain et le hameau de Bramejean ne sont pas classés en aléa fort?"

Le 2 mai 2012, j'ai déposé en Mairie de Mallemort, auprès de Monsieur SOURDON un courrier à l'attention de Monsieur le Maire Daniel CONTE, concernant une requête pour la révision du zonage de mon terrain référencé SECTION B N°637 sur le hameau de Bramejean. Lettre restée sans aucune réponse à ce jour.

Cette parcelle est classée actuellement en zone agricole, comme on peut le voir sur le hameau de Bramejean et sur le plan cadastral, les constructions de la zone urbaine jouxtent ma parcelle, ainsi que le raccordement à l'égout.

Je réitère ma demande et vous sollicite pour un reclassement de mon terrain en zone urbaine.

Merci.

Cordialement

Jack DARMON

Réponse souhaitée"

Observation n°24

M.ROUBI Bramejean

Souhaite maintenir le classement en zone urbaine de Bramejean et profiter des mêmes services que le village (accès et transport au terrain de sport pour les enfants par exemple).

Signale une erreur au niveau du PLU: il n'y a pas de centre de secours à Mallemort, il y a juste un dépôt, le centre de secours de Mallemort a été jumelé à celui de Sénas il y a environ 5 ans.

Le raccordement d'eau potable a été refusé, insiste pour obtenir ce raccordement et ainsi pouvoir disposer de bornes incendie dans le hameau..

D'autre part, la municipalité doit effectuer des analyses d'eau et afficher les résultats près de l'abri de bus. Il n'y a plus d'affichage depuis plus de 18 mois.

Le débit internet est insuffisant et la 3G ne passe pas.

Le réseau pluvial n'encaisse pas toujours les forts débits d'eau et certains logements sont inondés au rez de chaussée.

Courrier n° 2 Mme Imbert

Propriétaires des parcelles 1467, 1374, 1016. N'acceptent pas le classement en zone agricole, adressent un courrier de 5 pages. courrier Imbert en annexe 2.14. pages 2 à 6.

Courrier n°3

Mme Darteil Maud. Signale que son forage est à sec. 2 pages en annexe 2.15. pages 7 et 8.

Courrier n°4

Mme Cabales Delphine et M. Machadont habitent une maison de 1775 demandent l'eau potable.

1 page en annexe 2.16. page 9

Courrier n°5

M.Bronzani Maurice fournit une attestation en 3 pages attestant sur l'honneur qu'il n'a reçu aucun courrier ou document provenant de la commune de Mallemort ayant un lien avec l'élaboration du Plan local d'Urbanisme.

Courrier n° 6

M.Robert Coste demande le maintien en zone urbaine: 2 pages en annexe 2.17.

Courrier n° 7

M.Verrand propriétaire des parcelles B655 et B 1009 n'accepte pas le classement de ses terrains en zone agricole. D'autre part, atteste sur l'honneur qu'il n'a reçu aucun courrier ou document provenant de la commune de Mallemeort ayant un lien avec l'élaboration du Plan local d'Urbanisme.

3 pages +2 attestation en annexe 2.19. pages 13 à 15.

Courrier n°8

Mme Nicole BUCCIOL

Conteste le classement en zone agricole de Bramejean 1 page en annexe 2.20. page 19.

Courrier n°9

Lettre manuscrite de Régis MARCERON de 3 pages. Propriétaire des parcelles 652, 653, 971, 1297, 1340,, 1294. Conteste le classement en zone agricole de Bramejean . D'autre part, atteste sur l'honneur qu'il n'a reçu aucun courrier ou document provenant de la commune de Mallemort ayant un lien avec l'élaboration du Plan local d'Urbanisme. Annexe 2.21. Courrier de M.Marceron.

Annexe 2.21. pages 20 à 22

Courrier n°10

Jean Marc BAUDENS-PONSI propriétaire des parcelles 1158, 1161, 1163 conteste le classement en zone agricole de Bramejean.

Annexe 2.22. JM Baudens-Ponsi 1 page

Courrier n° 11

Eloïse MOUCHET conteste le classement en zone agricole de Bramejean. . D'autre part, atteste sur l'honneur qu'elle n'a reçu aucun courrier ou document provenant de la commune de Mallemort ayant un lien avec l'élaboration du Plan local d'Urbanisme.

Annexe 2.23. Courrier n° 11 E. Mouchet pages 24 et 25

Courrier n° 12

Frédéric ALVAREZ et Stéphanie JADRE sont propriétaires des parcelles B643 et B 1159. Ils contestent le classement en zone agricole de leurs parcelles: 1 page

Annexe 2.24. Courrier 12 F.Alvarez

2.2.4. Changement de zone, de classement et de règlement

Observation n°33 ZAC de Pont Royal

J'ai reçu Catherine Grégori, directrice de l'AFUL, M^oCaviglioli Benoit, avocat, Nicolas Deschamps Aménageur, Lauredi directeur du Golf.

Ils m'ont remis les documents suivants:

- AFUL Domaine de Pont Royal 24 pages signées Benoit CAVIGLIOLI
- Golf de Pont Royal 14 pages + 3 pages en annexe signées Benoit CAVIGLIOLI
- observations sur le projet de PLU de Mallemort par SCHMITT AVOCATS, 10 pages + 2 annexes: le règlement de la ZAC du Moulin de Vernègues (47 pages) et 3 plans de cadastre.

Ces documents relèvent des écarts entre le règlement de la ZAC du Moulin de Vernègues et le projet de PLU. Ils proposent des modifications afin de rendre compatible les activités de la ZAC de Pont Royal avec le futur PLU.

Concernant l'AFUL de Pont Royal, les observations sont regroupées en deux catégories:

- les rectifications de zonage
- une modification du règlement.

1. - les rectifications de zonage

Elles sont classées en plusieurs catégories:

- 1.1. Les erreurs matérielles ayant abouti au classement en zone N de groupes de construction existants.
- 1.2. Les demandes de classement et reclassement en zones urbaines de zones non bâties à ce jour.
- 1.3. Le classement en zone Naturelle de parcelles et fractions de parcelles classées en zone U par le projet de PLU.
- 1.4. Le classement en zone Nlz des parcelles classées en zone N par le PLU correspondant à la base de loisirs de la base "Pierre et Vacances"
- 1.5. La création de Stecal autour de bâtiments indispensables à l'activité du club de golf.

2. Demandes de modification du règlement pour les zones UAz, UBz, UCz.

- 2.1. Modifications à apporter au règlement de la zone N afin de permettre l'activité du club de golf.
- 2.2. Modifications à apporter aux dispositions z du règlement des zones U afin de garantir la cohérence actuelle du domaine de Pont Royal.

Un certain nombre de propositions sont reprises dans les deux autres documents: Le golf de Pont Royal de Benoit CAVIGLIOLI et "observations sur le projet de PLU de Mallemort" du cabinet SCHMITT AVOCATS.

Toutes ces propositions de modifications des trois documents remis devront faire l'objet d'une réponse par la mairie de Mallemort.

Observation n°31

Mme MAZARI Farida Directeur centre Emile Pico me remet un dossier 7 pages référencé 2.12. CFTP Emile PICO

Souhaite pérenniser son implantation aux plateaux des Fumades en construisant en "dur" les installations actuelles qui sont démontables:

150m2 pour salles de cours, vestiaires et sanitaires.

50m2 d'atelier

une zone de lavage de 50m2. Le tout avec une hauteur inférieure à 4m.

D'autre part, une hypothèse d'extension du CFA peut être envisagée et plusieurs points inquiètent: le retrait à 3m des portails ne sera plus possible avec le nouveau tracé du CD, l'accès au CFA traversera la nouvelle piste cyclable. Et les articles UP10, 11 et 12 doivent être aménagés pour tenir compte de la réalité des installations.

Enfin, concernant les installations sportives, tout serait conforme sauf le demi tour dans les impasses qui ne devrait pas concerner les voies privatives.

Observation n°34

Courrier de la mairie de Mallemort du 19/06/2017

Demande pour la nouvelle zone d'activité sis chemin de Salon. Cette zone est transcrite en 1AU et 2AU. En plus des autorisations existantes, la mairie souhaite accueillir en plus des activités commerciales et industrielles.

copie en annexe tome 2: 2.25. courrier Mairie Mallemort

2.3. Contestations des données du PLU

Observation n° 18

MM Platon, Jaurena et..... au nom de l'association "la parole aux citoyens"

Ont présenté un certain nombre de documents dont un power point contestant certaines données du PLU, en particulier les évolutions des besoins en logements des prochaines années.

Cette association a fourni les documents suivants en annexes du registre:

- Remarques sur le dossier de diagnostic (14 pages)
- Remarques sur le dossier de présentation et le résumé non technique (6 pages)
- Remarques sur le PADD (1 page)

- Remarques sur les documents d'OAP (8 pages)
- Remarques sur le plan de zonage et sur le règlement (2 pages)
- Remarques sur la ZAC du golf (4 pages)
- Remarques sur les annexes sanitaires (3 pages)
- Calcul du besoin en logements (planches présentées au commissaire enquêteur le 31/05/2017) 10 pages
- Analyse étalement urbain (planches présentées au commissaire enquêteur le 9/06/2017) 7 pages
- Synthèse des remarques et propositions (planches présentées au commissaire enquêteur le 9/06/2017) 5 pages
- Courrier à M. le Préfet des Bouches du Rhône (7 pages)
- Note à la CDPENAF (5 pages)

En dehors du dossier de synthèse repris ci-dessous, l'association souhaite également une réponse aux différentes remarques des différents documents du PLU, remarques surlignées en jaune ou bleu.

N°	Remarques	Propositions
1	<p>Par rapport aux décennies précédentes, le projet de PLU permet un doublement (voire même un triplement) de la production annuelle de résidences principales.</p> <p>De tout évidence cette augmentation est parfaitement incompatible avec l'objectif SCOT de réduction de la croissance démographique à 1% annuel.</p> <p>Afin de justifier cette orientation, l'estimation du besoin en logements s'appuie notamment sur des données INSEE obsolètes (population 2012)</p> <p><i>Voir : Remarques sur le dossier de présentation, Analyse besoin en logements et courrier à M. le Préfet</i></p>	<p>Prendre en compte les dernières données INSEE (population légale de la commune 5972 habitants au 1/1/2014)</p> <p>Modifier le PADD pour prendre en compte un objectif démographique cohérent avec la population légale 2014 et avec le taux de croissance prescrit par le SCOT.</p> <p>Fixer en conséquence un objectif de population de 6663 habitants en 2025, ou encore de 7003 habitants en 2030</p>
2	<p>Le PLU surévalue clairement le besoin en logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Refus de prendre en compte les données INSEE issus du dernier recensement • Phénomène de desserrement largement surévalué. • Le potentiel de renouvellement n'est pas pris en compte (y compris les engagements de renouvellement figurant dans le Contrat de Mixité Sociale) 	<p>Revoir le calcul du besoin en logements.</p> <p>Mettre en place une commission indépendante pour évaluer de façon rigoureuse le besoin réel.</p>

N°	Remarques	Propositions
	<ul style="list-style-type: none"> • Les permis d'aménager et les permis de construire accordés depuis 2012 ne sont pas tous comptabilisés • Le potentiel résiduel de la ZAC n'est pas pris en compte • L'évaluation du potentiel de mutation des résidences secondaires est à consolider. • Une augmentation du taux de vacance est prise comme hypothèse • La vacance des résidences secondaires est prise en compte pour justifier des logements supplémentaires <p>En tenant compte des seules corrections concernant le renouvellement, les permis de construire et le potentiel résiduel de la ZAC, le projet de PLU permet potentiellement la création de plus de 900 nouvelles résidences principales entre 2012 et 2025 (pour seulement 856 habitants supplémentaires !)</p> <p><i>Voir planches « Analyse besoin en logements »</i></p>	
3	<p>Entre 2003 et 2013 l'étalement urbain autour du village représentait moins de 1 ha/an Le PLU prévoit de passer à 3.37ha/an d'ici 2025 A elle seule la consommation d'espace pour l'habitat augmenterait de 80%</p> <p><i>Voir : planches « Analyse étalement urbain »</i></p>	<p>Reporter l'horizon PLU à 2030 au lieu de 2025. Mettre l'OAP Roure ainsi que les OAP 7 et 8 en zonage 2AU, avec une ouverture conditionnée à une modification ou une révision du SCOT.</p>

N°	Remarques	Propositions
4	<p>En ouvrant largement et sans condition de nombreuses OAP en extension (dont 180 logements au Roure et 78 logements dans les OAP7 et 8) la commune prend le risque d'un développement non maîtrisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Croissance démographique dépassant 1% annuel • Persistance du déficit en logements sociaux • Accroissement du déséquilibre habitat /emploi 	<p>Mettre l'OAP Roure ainsi que les OAP 7 et 8 en zonage 2AU.</p> <p>Conditionner l'ouverture de ces zones 2AU :</p> <ul style="list-style-type: none"> • A la réalisation préalable des logements sociaux prévus en densification de la tache urbaine et dans les permis d'aménager précédemment accordés. • Au maintien du taux d'emploi dans la commune • A la maîtrise d'une croissance démographique ne dépassant pas 1% • A la résolution préalable des problèmes récurrents d'inondation pluviale dans divers quartiers du village
5	<p>L'existence du contrat de mixité sociale n'est pas prise en compte dans le projet de PLU</p>	<p>Prendre en compte le Contrat de Mixité sociale dans le dossier de présentation PLU et notamment dans le calcul du besoin en logements (prise en compte des logements créés par renouvellement de bâtiments existants).</p> <p>Fixer dans le PLU un objectif global de production de logements sociaux incluant les nouveaux logements à construire mais aussi le renouvellement et le conventionnement de locaux existants prévus au CMS.</p> <p>Dans les documents d'OAP, lever l'ambiguïté entre et logements « sociaux » et logements « intermédiaires »</p>
6	<p>Selon le bureau d'études CEREG Ingénierie, 40% de la tache urbaine du village est soumise à un risque biannuel d'inondation pluviale, 60% est soumise à un risque décennal.</p> <p>La nécessité impérieuse pour la commune de réaliser des travaux de mise à niveau du réseau d'assainissement pluvial n'est pas mentionnée dans le PLU. La réalisation préalable de ces travaux n'est pas prise en compte dans les conditions d'ouverture à l'urbanisation.</p> <p><i>Voir : Remarques sur les annexes sanitaires</i></p>	<p>Compléter le dossier d'assainissement pluvial avec les éléments présentés en réunion publique le 26 septembre 2016.</p> <p>Dans les documents d'OAP, conditionner l'attribution des autorisations d'aménagement à la réalisation préalable des travaux d'assainissement pluvial mentionnés dans l'étude présentée le 26 septembre 2016 par le bureau d'études CEREG Ingénierie</p>

N°	Remarques	Propositions
7	<p>La densité de logements dans la zone du Roure autorisée par le SCOT n'est que de 17.8 logement/ha et ne respecte pas la prescription SCOT de 25 logements/ha. Il en est de même pour l'OAP Roure.</p> <p><i>Voir : Remarques sur le dossier de justification</i></p>	<p>Prévoir dans l'OAP Roure des densités permettant de respecter la prescription SCOT sur l'ensemble de la zone autorisée par le SCOT.</p>
8	<p>Le zonage de la ZAC est différent de celui du PAZ (Plan d'Aménagement de Zone)</p> <p><i>Voir : Remarques sur la ZAC du Moulin de Vernègues</i></p>	<p>Analyser et justifier les différences.</p> <p>Supprimer la zone Ucz au Sud de la ZAC (ou bien y associer une OAP conforme aux prescriptions SCOT). Faire le bilan des zones constructibles/,non constructibles et des SHON résiduelles (au sens du PAZ)</p>
9	<p>La zone Uez2 au sud de la ZAC est située dans un périmètre ZNIEFF</p> <p>Par ailleurs cette zone n'est pas réellement constructible du fait des contraintes de la loi Barnier.</p>	<p>Supprimer la zone Uez2 du projet de PLU et la passer en zone N</p>
10	<p>Certaines dents creuses de plus de 2500m² ne font pas l'objet d'OAP</p> <p><i>Voir : Remarques sur les documents d'OAP</i></p>	<p>Dans le document de présentation, définir clairement les critères qui conduisent à ne pas prescrire d'OAP sur certaines dents creuses de plus de 2500m²</p>
11	<p>L'OAP11, entre les deux canaux, ne prévoit que 10 logements sociaux sur un total de 25 logements (40%)</p> <p><i>Voir : Remarques sur les documents d'OAP</i></p>	<p>Prévoir un minimum de 13 logements sociaux locatifs dans cette zone afin de respecter la prescription SCOT.</p>
12	<p>Le rendement du réseau d'eau potable est le plus faible de tout Agglopoles Provence</p>	<p>Dans les documents d'OAP, conditionner les autorisations d'aménagement à l'amélioration du rendement du réseau et à la sécurisation de l'approvisionnement en eau.</p>

N°	Remarques	Propositions
13	<p>Les projets d'urbanisation figurant dans l'annexe d'assainissement ne sont pas cohérents des projets figurant dans le PLU.</p> <p>Le plan décrivant le réseau d'eaux usées est incomplet</p> <p><i>Voir : Remarques annexes sanitaires</i></p>	<p>Mettre à jour le document d'assainissement.</p> <p>Compléter le plan d'assainissement eaux usées avec l'ensemble des réseaux existants sur la commune (ZAC du golf, Pont Royal, Bramejean,...)</p>

2.4. Autres

Ces observations sont soit complémentaires, soit redondantes avec les observations des personnes publiques autorisées qui seront traitées directement dans le rapport final. Globalement, elles correspondent à tout mon questionnement sur ce projet de PLU. Toutefois, j'ai une observation supplémentaire à formuler:

Je suis surpris de ne trouver aucune aire de stationnement pour les gens du voyage. Comment ce sujet sera-t-il traité?

Fait le 21 juin 2017

Le commissaire enquêteur, Michel Depoux

13. Contrôle inopiné STEP de Bramejean



COURRIER GENERAL

161006

PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE

26 JUIL. 2016

O - RB

C - VLB

21 JUIL. 2016

Direction Départementale
des Territoires et de la Mer

Marseille, le

Service Mer Eau Environnement

La Chef du Pôle Milieu Aquatique

Pôle Milieu Aquatique

à

Référence : incop/step/ mallemort Bramejean/18 avril 2016
Affaire suivie par : Claude-Henri DEROUIN
claude-henri.derouin@bouches-du-rhone.gouv.fr
Tél. : 04 91 28 43 09
Objet : contrôle inopiné station d'épuration de Mallemort Bramejean

Pont Royal golf S.A.R.L.
domaine et golf de pont royal
13370 MALLEMORT

Madame, Monsieur

Veuillez trouver ci-joint, dans le cadre d'un contrôle inopiné réalisé par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Bouches du Rhône, au titre de la Police de l'Eau, le rapport de la visite menée sur la station d'épuration de Mallemort Bramejean du 18 au 19 avril 2016.

Il en ressort les éléments suivants :

- Les performances de la station d'épuration n'ont pu être calculées du fait du non fonctionnement du préleveur en entrée de station.
- Le système d'autosurveillance en place n'est pas conforme aux articles suivants de l'arrêté du 21 juillet 2015 :
 - 17 III, absence de surveillance des rejets du déversoir de tête de station et du by pass par un enregistrement en continu des débits.
 - 20 I, Absence de manuel d'autosurveillance.
 - 17 III, Asservissement des préleveurs au temps et non au débit.
 - 11, Absence de procédures de fonctionnement de la station d'épuration concernant notamment le poids de boue dans le bassin d'aération et de calendrier prévisionnel d'entretien préventif.
 - 15, Absence de bordereaux d'enlèvement des boues. Ainsi que des bordereaux d'enlèvement des dégrillats, sables et graisses.
 - Echelle limnimétrique du canal venturi de sortie décollée du mur, illisible et inaccessible.

PJ : 1 rapport et 1 résultat

Copie à : Agence de l'Eau
SEM (1 résultat et 1 facture)

Au vu de ces éléments je vous demande d'engager les mesures nécessaires à la mise en conformité de l'autosurveillance en 2016 et de nous faire part de l'échéancier de leurs réalisations suite au marché que vous avez attribué à la S.E.M. .

Veillez croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de ma considération distinguée.

La Chef du Pôle
Milieux Aquatiques
Laurence DURAND





PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE

CONTROLE INOPINE

Système de traitement d'eaux usées de MALLEMORT BRAMEJEAN

Station DECLAREE : récépissé n°140-2001 ED du 2 août 2011
Zone sensible N et P: non
Traitement N et P : non

R A P P O R T D E V I S I T E D U 1 8 a u 1 9 a v r i l 2 0 1 6

MODALITES DE CONTROLE

- Le contrôle est effectué de manière inopinée (art. 23 de l'arrêté du 21/07/15 relatif à l'autosurveillance des systèmes d'assainissement de plus de 20 EH).
- Il porte sur la réalisation d'un bilan 24h00 entrée/sortie avec les équipements et matériels mis en place dans le cadre de l'autosurveillance (débitmètres, préleveurs, homogénéisateurs d'échantillons). Toutes les opérations sont effectuées par le chef de station à la demande et en présence de l'agent chargé du contrôle au titre de la police de l'eau.
- Il est pris note des éventuels incidents et/ou opérations d'entretien susceptibles d'avoir une influence sur la qualité des effluents à traiter pendant la durée du contrôle.
- Les échantillons sont analysés dans un laboratoire ayant reçu l'agrément du Ministère de l'Ecologie.

Dans le cas présent les analyses ont porté sur les doubles des échantillons de l'autosurveillance réglementaire.

Par ailleurs le service chargé de la police de l'eau construit son contrôle de façon à s'assurer d'une part, que les données d'autosurveillance qui sont communiquées par l'exploitant sont représentatives de ce qui transite dans le système de traitement, que le dispositif d'autosurveillance est exploité de façon pertinente et d'autre part, que tous les moyens sont mis en œuvre pour éviter de porter atteinte au milieu récepteur.

PRELEVEURS ECHANTILLONNEURS				
Paramètres de fonctionnement du système de prélèvement définis par l'exploitant dans le manuel d'autosurveillance.	paramètres de fonctionnement programmés dans l'appareil	Vérification lors du contrôle inopiné	conformité / manuel	
Préleveur échantillonneur entrée	150 prélèvements minimum sur 24h, 7,5 l minimum prélèvement unitaire de 50 ml minimum	Asservissement au temps / 6 mn	Prélèvement unitaire : > 0 ml Volume prélevé : 0 l Durée du bilan : 0 h Nombre de prélèvements : 0 Appareil hors service	Non conforme
Préleveur échantillonneur sortie	150 prélèvements minimum sur 24h, 7,5 l minimum prélèvement unitaire de 50 ml minimum	Asservissement au temps / 6 mn	Prélèvement unitaire : > 52 ml Volume prélevé : 9,3 l Durée du bilan : 24 h Nombre de prélèvements : 178	conforme
Température de l'enceinte réfrigérée des préleveurs entrée/sortie	4 ° C	Thermostat protégé dans l'appareil	Entrée : 4 ° C Sortie : 5° C	Non conforme en entrée

FICHE DE VISITE				
Maitre d'ouvrage	Pont royal golf SARL		Visite	18/04/16
Station	Mallemort Bramejean		En présence de	MM. ,Sauveur et M. Fanelli
Milieu récepteur	Canal du moulin (bassin versant Durance)		Précédente visite	27/07/15
Exploitant	SEM		Météo	Beau
Mise en service	200		Personnel exploitant	M. Sauveur

DONNEES TECHNIQUES					
Traitement		Sous produits		Débit et charges de références	
Filière	biologique	Production de boues évacuées	(MS)	DBO5	270 kg/j
azote et phosphore	non	Destination des boues		DCO	560 kg/j
Nombre de files	2	Production dégrillage	0 m3	MES	270 kg/j
		Destination dégrillage	CET	NTK	65 kg/j
		Production graisses	0 m3	PT	
		Destination graisses	CET	-Débit de pointe -Débit journalier	90 m3/h 900 m3/j
		Production sables	0 m3		
		Destination sables	CET		

EXPLOITATION	
Sécurisation	Clôture d'enceinte présente ; Le personnel se rend sur la station d'épuration tous les jours.
Entretien général	Correct.
Registre d'exploitation	<u>Registre des pannes et incidents</u> : les événements sont notés sur une feuille d'exploitation et un journal de bord. <u>Procédures de fonctionnement</u> : absentes <u>Données des paramètres d'auto-surveillance</u> : les rapports d'analyses ont été présentés. Ils ne sont pas accessibles sur la station.
Apport extérieur matière de vidange	Sans objet
Opération d'entretien	Non
Déversoir de tête de station	Présent dans le poste de refoulement des eaux brutes ; se rejette dans le poste de refoulement des eaux traitées.
Aspect de l'effluent brut	Effluent normal, de couleur homogène, pas d'odeur d'hydrocarbure le jour du contrôle
Prétraitement	Ouvrage monobloc : Dégrillage-Dégraissage-dessablage : en service.
Bassin d'orage	Sans objet
By pass	Situé à l'aval des prétraitements.
Traitement des graisses	Sans objet
Bassin d'aération	Une seule file en service (celle de 4000 EH) ; Fonctionnement sur mode horloge 12h/j ; poids de boue à 5,72 g/l le 28/07/15. La deuxième file à 2000 EH est à l'arrêt (mise en service l'été uniquement).
Clarificateur	Une seule file en service ; absence de dépôts de MES ; 20 % de flottants ; transparence :
Traitement des boues	Centrifugeuse ; à l'arrêt lors du contrôle ; évacuation des boues : 2 bennes /mois en été et 1 benne /mois en hiver.
Canal de sortie	Oui. Eau claire. Règle de mesure décollée du mur, illisible et inaccessible. Canal sale.
AUTOSURVEILLANCE	
Mesures de débit	<u>Déversoir tête de station</u> : absence de mesure et de signal de déversement <u>By pass</u> : absence de mesure et de signal de déversement <u>Entrée</u> : débitmètre électromagnétique (afficheur illisible)

	canal de sortie : débitmètre ultra son en service dans canal venturi ; écart de 20 % entre la mesure du débit d'entrée et celui de sortie Boues : non contrôlé
Préleveurs	Entrée et sortie : Préleveurs fixes réfrigérés asservis au temps. Le préleveur d'entrée est hors service et celui de sortie fonctionne. Déversoir tête de station : absence de préleveur By pass : absence de préleveur
Contrôle métrologique	
MAS	Absence de manuel d'autosurveillance station d'épuration
Suivi des déchets	Boues : Bordereau en place (transporteur SILIM) Refus de prétraitement : pas de bordereau en place (transporteur SILIM)
BILAN 24H	
Heure début et fin	Bilan d'autosurveillance de 14h30 à 14h30
Echantillonnage	Le 19/04/16
Double pour l'exploitant	non
Conservation	Glacière réfrigérée
Laboratoire	APAVE à Châteauneuf les Martigues
Réception au laboratoire	Le 19/04/16 à 16H34

RESULTATS D'ANALYSES

Entrée station			Sortie système de traitement									
Volume m3 :	0		volume m3 :	0			volume by pass m3 :			0		
Paramètres	concentration mg/l	flux kg/j	concentration eau traitée mg/l	seuil C* mg/l	C* max mg/l	rdmt mn %	flux traité kg/j	flux by pass	flux global	C* global		
MEST	0,00	0	11,00	35	85	90	0	0,00	0,00	###		
DBO5	0,00 (O2)	0	8,00 (O2)	25	50	80	0	0,00	0,00	###		
DCO	0,00 (O2)	0	38,00 (O2)	125	250	75	0	0,00	0,00	###		
NTK	0,00 (N)	0	35,10 (N)				0	0,00	0,00	###		
NH4	0,00 (NH4)	0	40,70 (NH4)				0	0,00	0,00	###		
NO2	(NO2)	0	< 0,10 (NO2)				0	0,00	0,00	###		
NO3	(NO3)	0	1,80 (NO3)				0	0,00	0,00	###		
NGL	0,00 (N)	0	35,10 (N)				0	0,00	0,00	###		
PT	0,00 (P)	0	3,14 (P)				0	0,00	0,00	###		

CONFORMITE/REGLEMENTATION

-Performances épuratoires : non conforme du fait du préleveur d'entrée hors service.

-Autosurveillance : non conforme aux articles 11, 15, 17 et 20 de l'arrêté du 21 juillet 2015.

- Absence de surveillance des rejets du déversoir de tête de station et du by pass.
- Absence de manuel d'autosurveillance.
- Asservissement des préleveurs au temps et non au débit.
- Préleveur d'entrée hors service.
- Absence de procédures de fonctionnement de la station d'épuration, de calendrier prévisionnel d'entretien préventif, de bordereaux d'enlèvements des boues et de leur poids dans le bassin d'aération ainsi que des résidus de dégrillage, des sables et des graisses.

Observations :

L'Inspecteur de l'Environnement



Claude-Henri DEROUIN

ANNEXES : rapport d'analyse des eaux
récupéré de réception d'échantillons



Antenne Chimie Analytique
ZAC DE LA VALAMPE
13220 CHATEAUNEUF LES MARTIGUES
Tel : 0442109030 Fax : 00442798608



Accréditation n° 11457
portée consultable sur www.cofrac.fr

Rapport d'essai n° 73859_1_a

Ce rapport comporte 2 page(s) et 0 page(s) en annexe(s)

DDTM SERVICE MER ET LITTORAL POLE
ENVIRONNEMENT MARIN

16 RUE ANTOINE ZATTARA

13332 MARSEILLE FRANCE

Prestation Eaux Usées_MALLEMORT

Votre cde 19/04/16

Destinataire M. Claude-Henri DEROUIN

Identification et description de l'échantillon n° 549_298

Référence client : Step Mallemort

Description : Eau usée

Reçu le 20 avr. 16

Prélevé le 19 avr. 16 par le client
Essai(s) réalisé(s) du 20 avr. au 04 mai 2016

Paramètres	Méthode	Résultats
Essai Stabilisation des échantillons d'eau Stabilisation de l'échantillon	NF EN ISO 5647-3 - (01/06/2004)	oui
Essai Anions dissous dans les eaux résiduaires Nitrates dissous	NF EN ISO 10304-1 - (01/07/2009)	COFRAC 1.6 mg NO3/l
Nitrites dissous		<0.1 mg NO2/l
Essai Demande biochimique en oxygène DBO5	NF EN 1899-1 - (20/05/1998)	COFRAC 8 mg O2/l
Essai Demande chimique en oxygène (méthode) ST-DCO	ISO 15705 - (01/11/2002)	COFRAC 38 mg O2/l
Essai MEST dans les eaux résiduaires par filtration MEST	NF EN 872 - (01/06/2005)	COFRAC 11 mg/l
<i>Note :</i> Filtre utilisé Whatmann 6F/C diam 47mm		
Essai Azote ammoniacal dans les eaux Ammonium (NH4)	NF T 90-015-1 - (01/01/2000)	COFRAC 40.7 mg NH4/l
Essai Azote Kjeldahl dans les eaux Azote Kjeldahl	NF EN 25663 - (20/01/1994)	COFRAC 35.1 mg N/l
Essai Phosphore dans les eaux Phosphore total	NF EN ISO 11885 - (01/11/2009)	COFRAC 3.14 mg P/l

Nombre d'échantillons : 1

Date du rapport : 4 mai 2016

Rapport validé par PORTELLI Benoît



Laboratoire agréé par le ministère chargé de l'environnement: partie disponible sur <http://www.bureauveritas.com/fr>

L'accreditation du COFRAC atteste de la compétence du Laboratoire pour les essais soumis par la réglementation, identifiés par le symbole COFRAC

Accréditation 0-0457 - Partie disponible sur le site www.cofrac.fr

La reproduction de ce rapport n'est autorisée que sous sa forme intégrale. Le présent rapport ne concerne que les échantillons soumis aux essais et ne peut en aucune façon constituer ou impliquer une approbation du produit.

Nota : les essais dont le libellé commence par "et" ont été traités à un laboratoire que nous avons qualifié

Le laboratoire veille au respect de la norme NF EN ISO 9001-3. Les bilans associés aux résultats peuvent être automatisés sur demande

APAVE SUDEUROPE SAS

SIÈGE SOCIAL : 8 rue Jean-Jacques Vernazza - Z.A.C. Saumaly-Séon - BP 193 13322 MARSEILLE CEDEX 16
Tél : 04 96 15 22 60 - Fax : 04 96 15 22 61 - Site Internet : www.apave.com
Société par Actions Simplifiée au capital de 6 644 644 € - N° SIREP : 518 720 826

14. Remarques de la ZAC du Moulin de Vernègues + remarques générales

ZAC du Moulin de Vernègues

A-concernant le zonage U

Classement de certains groupes habitations en U

OUI

Seront classés en UA UB ou UC selon la densité observée, il s'agit de prendre en compte comme sur le reste de la commune les zones réellement construites

Le poste de garde a été oublié dans le zonage : le définir en Uc pour l'Aful ou en UG aménageur

OUI

Erreur de retranscription : sera classé Uc et Ug ,

Des parcelles vides de toute construction à rattacher en zone U

OUI

Cohérent avec la volonté de maintenir la ZAC en l'état. Ces parcelles formaient un ensemble destiné à être urbanisé à très court termes car situées dans un ensemble bâti.

Déclasser certaines parcelles U en zone N pour ne pas permettre une sur densification des zones d'habitation (parcelles supportant déjà des constructions)

OUI

Cohérent avec la volonté de maintenir la ZAC en l'état qui se justifie par des raisons de calibrage des réseaux (ZAC prévue et dimensionnée pour un nombre limité d'habitants, voir acte de création) ainsi que pour des raisons de sécurité (accès unique et desserte difficile)

B- concernant le zonage N

1- le parcours de Golf

Propose un zonage dédié à la pratique du Golf Ng qui permettra la réalisation de travaux strictement nécessaires à la pratique sportive et/ou de loisir du golf

OUI SOUS

RESERVES

Cohérent avec notre PADD : volonté d'affirmer la pérennité du Golf
Réserve : sous validation des services de l'Etat

Présence d'équipements méritant un traitement particulier (le restaurant et le club-house / les locaux des services techniques et le practice et locaux des enseignants) pour lesquels il est demandé un STECAL qui accordera la possibilité de faire évoluer la constructibilité

OUI SOUS

RESERVES

Cohérent avec notre PADD : volonté d'affirmer la pérennité du Golf en lui permettant de se conforter en tant que pôle touristique.

Réserve : sous validation des services de l'Etat et ne nécessitant pas un nouveau passage en CDPENAF.

2- la présence de secteurs dédiés aux loisirs

Existence au sein de la ZAC du village « Pierre et Vacances » composé de tennis, centre aquatique et centre équestre. Demande à ce que cet espace de loisir soit acté dans le zonage de l'ancien périmètre de ZAC : NI pour AFUL et UG pour l'aménageur.

OUI

Cohérent avec notre PADD : volonté d'affirmer la pérennité du Golf et du complexe touristique dans sa globalité.

Par ailleurs un secteur NI existe déjà dans le PLU

C- le règlement

Proposition de création d'un règlement Ng ou Ug

OUI

Position de la commune : cohérent avec la création d'un zonage Ng

Proposition pour compléter la zone Upz

OUI

Erreur matérielle du bureau d'étude

Proposition pour compléter l'article 4 (eau potable et eaux usées) de chaque règlement de zone. Les réseaux eaux potables et eaux usées devra préciser que le raccordement se fera sur le réseau privé du Golf

NON

Compte tenu des éventuelles modifications du statut le règlement restera en l'état.

Article 6 : implantation par rapport aux voies

OUI

à compléter erreur matérielle

Article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives. Il est préconisé de limiter la constructibilité

**OUI SOUS
RESERVES**

Cohérent avec la volonté de maintenir la ZAC en l'état qui se justifie par des raisons de calibrage des réseaux (ZAC prévue et dimensionnée pour un nombre limité d'habitants, voir acte de création) ainsi que pour des raisons de sécurité (accès unique et desserte difficile) . Toutefois rédaction un peu compliquée, rédaction à simplifier.

Article 9 : emprise au sol : proposition entre 10 et 20 %.

**OUI SOUS
RESERVES**

Pour les raisons évoquées ci-dessus, il convient de limiter la densification excessive. Toutefois le basculement à 10 ou 20% paraît insuffisant notamment pour des parcelles vides. L'emprise au sol peut être adaptée à la typologie du site et être réduite mais cette diminution devra être raisonnée et cohérente. Des propositions vont être faites en ce sens en distinguant notamment les parcelles vides de celles supportant du déjà des constructions. Cette question sera également abordée avec les services de l'état.

Article 10 : les hauteurs en UB et UC devront être revues. L'AFUL propose d'harmoniser à 7m et l'aménageur propose de maintenir à 10m en zone UB et 7m en zone UC.

OUI

Pour limiter la densification excessive et permettre une bonne intégration dans le site, une harmonie générale à 7m sera retenue notamment car les hauteurs s'harmonisent avec celles prévues dans le règlement de chaque zone du village.

L'aménageur propose le recours à l'article L 151-27 du code de l'urbanisme

(page 8 DESCHAMPS 1) qui permet au règlement de définir dans une ZAC des zones de constructibilité

NON

Erreur, cet outil est utilisable pour définir le règlement de la ZAC, autrement dit le RAZ, il ne s'agit pas du règlement du PLU qui est visé dans cet article mais celui de la ZAC.

Dans notre cas, le PLU fait disparaître le RAZ.

Remarques générales

1 Observation n°2 Paul RAVANAS

Se questionne sur la bande le long de la nationale : 12 ou 35m dans la future ZA **OUI**

RDV le 04 juillet pour lui expliquer que le retrait sera de 35 m par rapport à la RD7N (loi Barnier)

2 Observation n°7 lotissement des Fontenelles

-1 Gestion sur le pluvial : suite aux projets de développement envisagés dans le cadre du PLU

-2 inquiets de l'élargissement de la voie et de sa requalification.

-3 le canal d'irrigation limitrophe à la propriété de M. DIBETTA et du nouveau lotissement hameau de LYDIE va-t-il disparaître pour la construction d'une nouvelle route ?

-4 inquiets par de l'évolution des infrastructures : vont-elles suivre l'évolution de la population ?

-5 Ces propriétaires demandent le tenue d'une réunion de quartier pour préciser ces différents points qu'ils découvrent aujourd'hui

NON

1- La commune est en cours d'élaboration d'un schéma directeur des eaux pluviales ayant vocation à gérer l'écoulement des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire communal.

Au sein du PLU seul le zonage d'assainissement des eaux pluviales est opposable. Il s'agit d'un outil réglementaire permettant de fixer des prescriptions cohérentes à l'échelle du territoire communal afin d'assurer la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements des eaux de pluie. Celui-ci a pris en compte l'ensemble des projets d'urbanisation à venir dont ceux du ROURE. Le respect du zonage d'assainissement au moment de l'aménagement de la zone assurera la gestion des eaux de pluie au niveau du projet. Par ailleurs la mise en oeuvre du schéma directeur des eaux pluviales à l'échelle de la commune contribuera à améliorer les situations d'inondation.

2- Concernant les infrastructures : les voies existantes le long du chemin de Fontenelle sont grevées d'emplacements réservés pour élargissement de la voie. L'acquisition des abords de ce chemin permettront de réaliser les travaux.

3- Le canal d'irrigation sera maintenu

4- La future voie prévue dans l'OAP du ROURE a été largement dimensionnée pour accueillir les nouveaux arrivants et permettre la traverse inter quartier

3 Observation n°14 Mme Blanc

Mieux connaître le projet et en particulier comment sera construite la route qui doit supporter un aplomb de plus de 5 m.

OUI

L'accès le plus au Nord figurant au plan sera supprimé : l'OAP redéfinira simplement que les accès devront être définis en toute sécurité et de manière pertinente par rapport à l'aménagement global du secteur.

4 Observation n° 25 Mme Minaud

Depuis la création du lotissement la Mignonnière, constate une accumulation d'eau en bas de son terrain lors de gros orages.

Bien qu'approuvant le projet d'OAP, est inquiète sur l'évolution des eaux de ruissellement qui pourraient survenir.

NON

Voir réponse à la remarque 2

5 Observation n°8 "Parole aux citoyens"

Demande la communication du règlement de la ZAC du Moulin de Vernègues **OUI**

A été fait en date du 06 juin 2017

6 Observation n°1 M. DAZIANO,

A côté OAP N°6 Pont Royal :

Ne comprend pas pourquoi son terrain est resté en zone Agricole alors que tous les autres du voisinage sont devenus constructibles. Les réseaux d'eau et d'assainissement passent à côté. Il demande à être raccordé et classé en zone urbaine.

NON

OAP N°6 :

Compte tenu de la situation du terrain en entrée de ville constitutif d'un espace paysager et agricole à préserver, le périmètre de l'OAP N°6 ne sera pas étendu au-delà du périmètre initial.

Par ailleurs les conditions d'accès et de desserte ne permettent pas d'augmenter le nombre de constructions. La densité initialement prévue à 25lgs/ha sera réétudiée.

Cette demande représente un intérêt particulier non cohérente avec la politique globale de non étalement urbain

7 Observation n°4 Mme Charbonnier

Conteste le passage en Zone N . A écrit à Mme le maire le 1/03/2017, sans réponse à ce jour.

Mme Charbonnier est raccordée au tout à l'égout ainsi que les 2/3 des voisins. Par contre, 2 voisins de la zone urbaine ne sont pas raccordés. demande à être classée en zone urbaine **NON**

Courrier de la commune en date du 23 mai 2017 l'invitant à aller à l'enquête publique

Compte tenu de la loi Alur imposant la disparition des zones NB (habitat diffus) le choix a été fait de ne pas permettre à ce secteur de s'urbaniser. La taille des parcelles (d'au moins 4 000m²) marque un habitat diffus épars.

Le raccordement par servitude au réseau d'usées ne suffit pas à classer cette zone en zone U.

L'absence de raccordement au réseau d'eau potable et le caractère à dominante naturelle de ce secteur sont de nature à justifier un classement en zone N et doit être conservé.

Les parcelles sont situées au-delà des limites à l'urbanisation, limites représentée par le bandeau d'habitat situé au Sud de la RD7N et ne pourront pas être classées en zone U.

Cette demande représente un intérêt particulier non cohérent avec la politique globale de non étalement urbain et de préservation des espaces naturels et agricoles.

8 Observation n°5 M. Jaurena

il demande à être classé en zone urbaine en continuité de l'OAP 6. La présence des voiries qui va être reprise, l'existence de tous les réseaux : tout à l'égout, eau, gaz transformateur **NON**

Les parcelles de M. Jaurena sont classées en zone agricole. Elles sont situées dans un espace agricole marqué par un habitat diffus et épars ne permettant pas un classement en zone U.

Cette demande représente un intérêt particulier non cohérent avec la politique globale de non étalement urbain et de préservation des espaces naturels et agricoles.

électrique les arrêts de bus desservis par les lignes 12 et 37, éléments constructeurs de l'OAP 6.

9 Observation n°22 Mme Darche Olivia

Hameau de pont royal en partie en zone U/N : Elle propose de séparer en 3 parcelles, dont une comprenant la maison existante. Chaque parcelle serait d'environ 700m².

OUI partiellement

Concernant le bâti : la totalité du bâti sera classé en zone UB de manière à ne pas avoir l'ER jouxtant les escaliers de la maison. La limite UB est reculée sur la limite Est de la parcelle 761.

En revanche le reste du parcellaire reste en zone N. Cette demande représente un intérêt particulier non cohérent avec la politique globale de non étalement urbain et de préservation des espaces naturels et agricoles.

10 Observation n°23 M. Jauffret

Propose de créer une zone sous forme d'OAP à inscrire dans le PLU de 15000m² à 20000m (en zone A)

NON

Les parcelles de M. Jauffrey sont classées en zone agricole. Elles sont situées au-delà des limites à l'urbanisation, limites représentée par le bandeau d'habitat situé au Sud de la RD7N et ne pourront pas être classées en zone U.

Cette demande représente un intérêt particulier non cohérent avec la politique globale de non étalement urbain et de préservation des espaces naturels et agricoles.

11 Observation n°26 société HECTARE.

La société Hectare est titrée sur le terrain cadastré section E n°145 de 9322m². (Parcelle 145 OAP du ROURE).

La demande de retirer la parcelle du périmètre de l'OAP du ROURE et l'intégrer en zone UB.

NON

Les parcelles sont situées au Sud de l'OAP du Roure pour lequel un programme d'ensemble a été défini avec des orientations précises en termes d'aménagement.

Pour éviter la réalisation au coup par coup, le PLU impose la réalisation sous forme d'opération d'ensemble.

La demande de la société Hectare représente un intérêt particulier non cohérent avec la politique globale veillant à maîtriser et d'optimiser les nouveaux quartiers en affichant des orientations d'aménagement et de programmation permettant de bien structurer ces futurs quartiers.

12 Observation n° 27 M et Mme Martin

Demandent de changer l'usage entrepôt en restaurant en zone A du PLU

NON

L'ensemble du secteur bascule en zone agricole. Le bâtiment en question ne pourra pas faire l'objet d'un changement de destination en vue d'y installer un restaurant. La commune n'a pas souhaité identifié les bâtiments situés en zone agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Le territoire agricole Mallemortais est suffisamment marqué par de l'habitat diffus en zone agricole. La commune ne souhaite pas permettre cette diversification car cela engendre des dérives avec notamment la création de logements en zone agricole.

Cette demande représente un intérêt particulier non cohérent avec la politique globale de préservation des espaces naturels et agricoles.

13 Observation n° 28 M BAGGIARINI Pierre

Gde terre : S'oppose au projet de classement en 2 AU dans le PLU, souhaite un développement plus rapide.

NON

Ce secteur est destiné à recevoir une urbanisation future après remise à niveau des équipements (absence d'eau et assainissement sur l'ensemble du secteur) et après une réflexion globale menée avec l'établissement public foncier déterminant un projet d'aménagement.

Ce projet prendra en compte notamment les enjeux écologiques présents (secteur à proximité de Natura 2000 en bordure de Durance).

Cette demande représente un intérêt particulier non cohérent avec la politique globale de structuration à long terme du secteur Grande Terre.

14 Observation n°34 Mairie

la mairie souhaite accueillir des activités commerciales et industrielles (en plus de celles artisanales)

Néant

15 Observation n°3 M. BERTOLOTTO

OAP n°5 : conteste l'emprise de 8m sur son terrain d'habitation. Il propose de réduire cette emprise en prenant sur le chemin qui est en zone Agricole et qui n'aura plus aucune utilité. De plus, le cout serait moindre pour l'achat du terrain.

OUI

Cette demande est prise en compte : décaler la voie sur la parcelle N° E226 située en zone agricole permettra de conserver le parcellaire des propriétaires situées en bordure mais de réaliser un espace tampon entre la future voie et les propriétés.

Par ailleurs dans le cadre du SDEP ce déplacement en zone agricole laissera davantage de place pour la réalisation des équipements pluviaux.

16 Observation n° 13 M. BOURGES Abel

Idem à l'observation 15 précédente **OUI**

Réponse identique à l'observation 15 (ci-dessus)

17 Observation n° 29 M. BOURGUES Guy

Idem à l'observation 15 précédente **OUI**

Réponse identique à l'observation 15 (ci-dessus)

18 Observation n°30 Evexus promotion Gilbert Gaillidou

Idem à l'observation 15 précédente

OUI

Réponse identique à l'observation 15 (ci-dessus)

19 Observation n°31 CFA Emile Picco

Ajuster le règlement pour permettre le dépôt d'une autorisation d'urbanisme

OUI

La demande du CFA est justifiée : la commune a permis au CFA de s'implanter par modification du POS en date du 2009, il est cohérent de pouvoir permettre son évolution au sein du zonage du PLU.

20 Observation n°6 Mme CELLARIER

Une contre-proposition a été travaillé avec le service de l'Urbanisme de Mallemort

OUI

La demande de M. et Mme CELLARER est justifiée au regard de l'action à mener par la commune et par l'EPF. L'OAP sera donc ajustée dans son périmètre

21 Observation n°9 M.Martinelli

Concerné par l'OAP N° 8 : desservies par un chemin communal partant de l'avenue Charles De Gaulle et longeant la gendarmerie. M.Martinelli demande un rendez-vous pour éviter l'enclavement de ses parcelles dans le cadre du PLU.

NON

L'ancien accès véhicule est destiné à un cheminement doux, l'accès principal devant se faire depuis le Sud.

En cas de non réalisation de l'opération une solution sera engagée pour satisfaire aux obligations légales.

22 Observation n°10 Mme et M. VERNET

Sont concernés par l'OAP n°6 : propriétaires de la parcelle n°3290 et leurs enfants des parcelles 4999, 5000 et 5001.

Sont inquiets par l'OAP et un éventuel projet qui engagerait leur propriété et empiéterait sur le terrain de leurs enfants.

Souhaitent être rassurés et ne veulent pas vendre leur propriété.

NON

Reçus en RDV le 20/06 en présence d'Eric Bruchet et Mme Guichard.

Les parcelles de M. et Mme Vernet ne seront pas sorties de l'OAP.

En revanche compte tenu des contraintes existantes en termes d'accès et de desserte, la densité sera réétudiée de manière à ne pas engendrer de difficultés supplémentaires.

La demande représente un intérêt particulier non cohérent avec la politique globale veillant à maîtriser et d'optimiser les nouveaux quartiers en affichant des orientations d'aménagement et de programmation permettant de bien structurer ces futurs quartiers.

23 Observation n°11 M. et Mme Toussaint

Souhaitent déposer un PC sans attendre le PLU (sous RNU) et ne pas être intégrés dans l'OAP , contestent l'OAP / densité / logement social / accès

Proposent de compenser avec les terrains de M. Daziano

NON

Réponse identique à l'observation 22 (ci-dessus)

24 Observation n° 20 M ET Mme Martin Roger, Alanic

Elle propose de modifier le périmètre de l'OAP N°6 afin de tenir compte de la volonté des propriétaires, certains voulant vendre et d'autres voulant rester sur leur terrain.

Deux versions sont proposées en annexe 2.4

NON

Réponse identique à l'observation 22 (ci-dessus)

25 Observation n°12 Mme BALDOUREAUX Brigitte

Son marie transporteur routier : conteste la contre allée sur RD23 (causerait des nuisances) préfère traverser la zone d'inter **NON**

La contre allée a pour objectif de fluidifier la traversée de la zone d'activité qui se trouve aujourd'hui encombrée mais aussi abimée (rondpoint, trottoirs etc.) par le passage des poids lourds. La contre allée permettra d'éviter aux PL de traverser la zone d'activité.

La demande représente un intérêt particulier non cohérent avec la politique globale de structuration des déplacements au sein du bourg.

26 Observation n°15 Mme Julien

Conteste l'ER prévu pour la voie de desserte du ROURE car la route serait trop près de la maison et provoquerait de nombreuses nuisances.

Elle préférerait par exemple un plus large élargissement du chemin de Salon pour améliorer le trafic.

NON

Cet emplacement réservé constitue l'interface entre la future zone d'activité et le futur projet d'habitat du ROURE.

Déplacer son tracé actuel ne serait plus cohérent avec la composition des zones.

Cette voie sera traitée sous forme de boulevard urbain, planté et doublé de liaisons douces accompagnée d'une noue paysagère afin de constituer une zone tampon et éviter les nuisances aux riverains.

Par ailleurs la création de cette voie a pour objectif la gestion des flux automobiles engendrés par la création de nouvelles zones d'habitat, mais également afin de mieux mettre en lien les quartiers Ouest avec les équipements actuels et projetés au Sud du village. Cette voie située à l'interface entre les zones d'habitat et la future extension de la zone d'activités afin permettra un traitement qualitatif de la transition entre les 2 zones.

27 Observation n° 21 Mme Roussier Bernadette

Dans l'OAP Zone d'activité du chemin de Salon s'opposent pas à l'agrandissement du chemin de Salon, mais s'opposent à la création de la route au sud (bouclage de voirie) qui prendrait sur toutes les terres agricoles et toucherait les habitations existantes.

NON

Réponse identique à l'observation 26 (ci-dessus)

28 Observation n° 32 Mme Lebert

OAP du Roure : Propose de garder l'ancien tracé du chemin de Fontenelle.

NON

Réponse identique à l'observation 26 (ci-dessus)

Bramejean

29 Observation n°16 Mme GIUDICELLI

- 1- contestent le PPRI
- 2-contestent le classement en zone agricole
- 3-n'a pas reçu la lettre de la mairie

NON

Concernant le courrier : l'absence d'adresse officielle n'a pas permis la distribution du courrier à tous les habitants de Bramejean. La commune travaille en étroite collaboration avec la poste (via une convention) pour attribuer des adresses au hameau pour la fin d'année 2017.

Concernant la contestation du PPRI :

Le hameau de Bramejean était découpé en deux zones distinctes au POS. Le secteur UAr désignait le cœur de hameau et le secteur Udr ses extensions.

Toutefois compte tenu de l'insuffisance des réseaux d'une part : absence de réseau d'assainissement public et absence de raccordement au réseau potable et de leur éloignement par rapport aux réseaux publics, Compte tenu de l'existence d'un risque inondation important :

L'emprise de la crue de référence pour le débordement de la Durance, telle que définie par les circulaires des 24 janvier 1994, 30 avril 2002 et 21 janvier 2004, inclut le secteur de Bramejean.

La zone inondable au droit du secteur de Bramejean a été étudiée et cartographiée dans le cadre de l'étude hydraulique

«CARTOGRAPHIE DES ZONES INONDABLES ET DES ZONES DE RISQUE ENTRE CADARACHE ET MALLEMORT» réalisée par le bureau d'études SCP en 2007.

Le secteur de Bramejean est classé en zone rouge et orange du PPRI tel que présenté à la consultation du public dont les hauteurs d'eau prévisibles peuvent atteindre 1 mètre et la vitesse d'eau peut atteindre 0,5 m/s,

Il est donc inconcevable d'ignorer la porter du risque inondation en permettant au Hameau d'accueillir de nouvelles constructions et ainsi augmenter l'exposition des biens et des personnes à ce risque.

Le maire veille à la sécurité de ses habitants et c'est en fermant l'urbanisation de ce secteur qu'il les protège.

Le choix d'un classement en zone agricole (aux vues de la valorisation de l'activité agricole alentours) permet de limiter l'impact du risque inondation.

La demande représente un intérêt particulier non cohérent avec d'une part la politique globale de prise en compte des risques naturels et notamment ceux liés à la sécurité et à la salubrité publique et d'autre part la volonté de planifier un développement urbain contrôlé s'inscrivant dans le respect des dispositions du SCOT en lien avec la couverture actuelle et projetée des voiries et réseaux.

30 Observation n° 17 Mme et M.Palix, MM Bernon, Bani.

- 1-Demandent le classement en AU du hameau de Bramejean
- 2- déçus du peu d'intérêt de la commune à leur égard (récupéré les anciens lampadaires remplacés par des neufs en centre-ville ainsi qu'un ancien abri bus)
- 3- demandent le raccordement en eau potable de ce hameau pour améliorer l'aspect sanitaire et surtout diminuer le risque incendie.

NON

Réponse identique à l'observation 29 (ci-dessus)

Concernant le réseau d'eau potable : l'adduction à l'eau potable relève de la compétence de la Métropole Aix Marseille Provence.

Toutefois l'alimentation en eau potable se fera en cohérence avec les secteurs d'urbanisation. Ce secteur n'étant pas destiné à s'ouvrir à l'urbanisation, la MAMP ne pourra pas prévoir d'emmener le réseau d'eau potable.

Par ailleurs l'éloignement par rapport au centre bourg ne peut justifier une extension des réseaux d'eau dont le coût serait important par rapport au nombre de personnes à desservir.

La demande représente un intérêt particulier non cohérent avec d'une part la politique globale de prise en compte des risques naturels et notamment ceux liés à la sécurité et à la salubrité publique et d'autre part la volonté de planifier un développement urbain contrôlé s'inscrivant dans le respect des dispositions du SCOT et du PLH, et en lien avec la couverture actuelle et projetée des voiries et réseaux.

31 Observation n° 19 Demande le classement de son terrain en zone urbanisable. **NON** Réponse identique à l'observation 29 (ci-dessus)

M. DARMON J

32 Observation n°24 M.ROUBI Bramejean

1-Souhaite maintenir le classement en zone urbaine de Bramejean et profiter des mêmes services que le village (accès et transport au terrain de sport pour les enfants par exemple).

2- Signale une erreur au niveau du PLU : il n'y a pas de centre de secours à Mallemort, il y a juste un dépôt, le centre de secours de Mallemort a été jumelé à celui de Sénas il y a environ 5 ans.

3- Le raccordement d'eau potable a été refusé, insiste pour obtenir ce raccordement et ainsi pouvoir disposer de bornes incendie dans le hameau

4- la municipalité doit effectuer des analyses d'eau et afficher les résultats près de l'abri de bus. Il n'y a plus d'affichage depuis plus de 18 mois

5- Le débit internet est insuffisant et la 3G ne passe pas

6- Le réseau pluvial n'encaisse pas toujours les forts débits d'eau et certains logements sont inondés au rez de chaussée.

NON

1- Réponse identique à l'observation 29 (ci-dessus)

2- L'erreur signalée sera reprise dans le diagnostic

3- Le maire doit, en tant qu'autorité de police générale, s'assurer de l'existence et de la suffisance des moyens de lutte contre l'incendie. Cette obligation recouvre en particulier celle de veiller à la disponibilité de points d'eau tels que réservoirs et bornes à incendie. Une réflexion va donc être portée sur ce sujet.

4- Concernant l'affichage, conformément à l'article D. 1321-104 du Code de la santé publique, seul l'affichage en mairie est obligatoire, il n'y a aucune obligation à afficher les résultats d'analyses dans les différents panneaux

d'information de la commune, et encore moins à Bramejean qui n'est pas desservi par le réseau public d'eau potable.

5- Les élus travaillent actuellement sur phasage du numérique mais notre territoire n'apparaît pas comme prioritaire.

La commune a conscience de cette difficulté.

6- Le SDEP n'identifie pas le secteur de Bramejean comme un secteur soumis à un risque important d'inondation par ruissellement des eaux de pluies. Toutefois des prescriptions ont été prévues dans le cadre du zonage d'assainissement intégré au PLU avec des normes en matière d'imperméabilisation.

33 Courrier n° 2 Mme Imbert

N'acceptent pas le classement en zone agricole

NON

La demande représente un intérêt particulier non cohérent avec d'une part la politique globale de prise en compte des risques naturels et notamment ceux liés à la sécurité et à la salubrité publique et d'autre part la volonté de planifier un développement urbain contrôlé s'inscrivant dans le respect des dispositions du SCOT et du PLH, et en lien avec la couverture actuelle et projetée des voiries et réseaux.

34 Courrier n°3 Mme Darteil Maud

Signale que son forage est à sec.

NON

Le secteur de Bramejean n'étant pas desservi pas l'eau potable seuls les dispositifs individuels de type forage permettent l'alimentation en eau potable.

35 Courrier n°4 Mme Cabales

Demandent l'eau potable

NON

Concernant le réseau d'eau potable : l'adduction à l'eau potable relève de la compétence de la Métropole Aix Marseille Provence.

Toutefois l'alimentation en eau potable se fera en cohérence avec les secteurs d'urbanisation. Ce secteur n'étant pas destiné à s'ouvrir à l'urbanisation, la MAMP ne pourra pas prévoir d'emmener le réseau d'eau potable.

Par ailleurs l'éloignement par rapport au centre bourg ne peut justifier une extension des réseaux d'eau dont le coût serait important par rapport au nombre de personnes à desservir.

La demande représente un intérêt particulier non cohérent avec d'une part la politique globale de prise en compte des risques naturels et notamment ceux liés à la sécurité et à la salubrité publique et d'autre part la volonté de planifier un développement urbain contrôlé s'inscrivant dans le respect des dispositions du SCOT et du PLH, et en lien avec la couverture actuelle et projetée des voiries et réseaux.

36 Courrier n°5 M.Bronzani Maurice

Attestent sur l'honneur qu'il n'a reçu aucun courrier ou document provenant de la commune de Mallemort ayant un lien avec l'élaboration du Plan local d'Urbanisme.

NON

Concernant le courrier : l'absence d'adresse officielle n'a pas permis la distribution du courrier à tous les habitants de Bramejean. La commune travaille en étroite collaboration avec la poste (via une convention) pour attribuer des adresses au hameau pour la fin d'année 2017.

37 Courrier n° 6 M.Robert Coste

Demande le maintien en zone urbaine

NON

La demande représente un intérêt particulier non cohérent avec d'une part la politique globale de prise en compte des risques naturels et notamment ceux liés à la sécurité et à la salubrité publique et d'autre part la volonté de planifier un développement urbain contrôlé s'inscrivant dans le respect des dispositions du SCOT et du PLH, et en lien avec la couverture actuelle et projetée des voiries et réseaux.

38 Courrier n° 7 M.Verrand

N'accepte pas le classement de ses terrains en zone agricole.

Atteste sur l'honneur qu'il n'a reçu aucun courrier

NON

Concernant le courrier : l'absence d'adresse officielle n'a pas permis la distribution du courrier à tous les habitants de Bramejean. La commune travaille en étroite collaboration avec la poste (via une convention) pour attribuer des adresses au hameau pour la fin d'année 2017.

La demande représente un intérêt particulier non cohérent avec d'une part la politique globale de prise en compte des risques naturels et notamment ceux liés à la sécurité et à la salubrité publique et d'autre part la volonté de planifier un développement urbain contrôlé s'inscrivant dans le respect des dispositions du SCOT et du PLH, et en lien avec la couverture actuelle et projetée des voiries et réseaux.

39 Courrier n°8 Mme Nicole BUCCIOL

Conteste le classement en zone agricole de Bramejean

NON

La demande représente un intérêt particulier non cohérent avec d'une part la politique globale de prise en compte des risques naturels et notamment ceux liés à la sécurité et à la salubrité publique et

d'autre part la volonté de planifier un développement urbain contrôlé s'inscrivant dans le respect des dispositions du SCOT et du PLH, et en lien avec la couverture actuelle et projetée des voiries et réseaux.

40 Courrier n°9 Régis MARCERON

N'accepte pas le classement de ses terrains en zone agricole.

Atteste sur l'honneur qu'il n'a reçu aucun courrier

NON

La demande représente un intérêt particulier non cohérent avec d'une part la politique globale de prise en compte des risques naturels et notamment ceux liés à la sécurité et à la salubrité publique et d'autre part la volonté de planifier un développement urbain contrôlé s'inscrivant dans le respect des dispositions du SCOT et du PLH, et en lien avec la couverture actuelle et projetée des voiries et réseaux.

Concernant le courrier : l'absence d'adresse officielle n'a pas permis la distribution du courrier à tous les habitants de Bramejean. La commune travaille en étroite collaboration avec la poste (via une convention) pour attribuer des adresses au hameau pour la fin d'année 2017.

41 Courrier n°10 BAUDENS-PONSI

Conteste le classement en zone agricole de Bramejean.

NON

La demande représente un intérêt particulier non cohérent avec d'une part la politique globale de prise en compte des risques naturels et notamment ceux liés à la sécurité et à la salubrité publique et d'autre part la volonté de planifier un développement urbain contrôlé s'inscrivant dans le respect des dispositions du SCOT et du PLH, et en lien avec la couverture actuelle et projetée des voiries et réseaux.

42 Courrier n° 11 Eloïse MOUCHET

N'accepte pas le classement de ses terrains en zone agricole.

Atteste sur l'honneur qu'il n'a reçu aucun courrier

NON

La demande représente un intérêt particulier non cohérent avec d'une part la politique globale de prise en compte des risques naturels et notamment ceux liés à la sécurité et à la salubrité publique et d'autre part la volonté de planifier un développement urbain contrôlé s'inscrivant dans le respect des dispositions du SCOT et du PLH, et en lien avec la couverture actuelle et projetée des voiries et réseaux.

Concernant le courrier : l'absence d'adresse officielle n'a pas permis la distribution du courrier à tous les habitants de Bramejean. La commune travaille en étroite collaboration avec la poste (via une convention) pour attribuer des adresses

au hameau pour la fin d'année 2017.

43 Courrier n° 12 Frédéric ALVAREZ

N'accepte pas le classement de ses terrains en zone agricole.

NON

La demande représente un intérêt particulier non cohérent avec d'une part la politique globale de prise en compte des risques naturels et notamment ceux liés à la sécurité et à la salubrité publique et d'autre part la volonté de planifier un développement urbain contrôlé s'inscrivant dans le respect des dispositions du SCOT et du PLH, et en lien avec la couverture actuelle et projetée des voiries et réseaux.

ZAC

44 Observation n°33 Catherine Grégori, directrice de l'AFUL

Relèvent des écarts entre le règlement /zonage de la ZAC du Moulin de Vernègues et le projet de PLU.

Ils proposent des modifications afin de rendre compatible les activités de la ZAC de Pont Royal avec le futur PLU.

Toutes ces propositions de modifications des trois documents remis devront faire l'objet d'une réponse par la mairie de Mallemort.

***Voir tableau
en annexe 3***

Voir réponse dans le tableau spécifique sur la ZAC

45 Observation M. Deschamps

Remarques similaires à celles de l'AFUL. ***Voir tableau en annexe 3***

Voir réponse dans le tableau spécifique sur la ZAC

50 Commissaire enquêteur

Je suis surpris de ne trouver aucune aire de stationnement pour les gens du voyage. Comment ce sujet sera-t-il traité ?

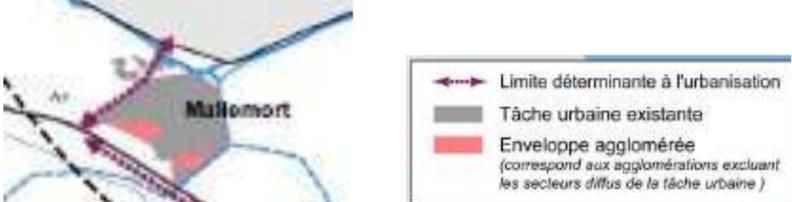
En décembre 2016 il a été entendu entre les communes de Sénas, Charleval, Lamanon et Eyguières que l'aire d'accueil des gens du voyage mutualisé serait implanté sur le territoire de la commune de Sénas. Toutefois la Métropole récupère cette compétence à compter du 01 janvier 2018. Dans cette perspective et afin d'assurer une gestion intercommunale cohérente vis-à-vis de la Métropole, le dossier est mis en suspens jusqu'au transfert de la compétence.

Ce dossier sera donc mené par la Métropole.

15. "La parole aux citoyens"

N°	Remarques	Propositions	Prise en compte de la mairie	Justifications
1	<p>Par rapport aux décennies précédentes, le projet de PLU permet un doublement (voire même un triplement) de la production annuelle de résidences principales. De tout évidence cette augmentation est parfaitement incompatible avec l'objectif SCOT de réduction de la croissance démographique à 1% annuel. Afin de justifier cette orientation, l'estimation du besoin en logements s'appuie notamment sur des données INSEE obsolètes (population 2012)</p> <p><i>Voir : Remarques sur le dossier de présentation, Analyse besoin en logements et courrier à M. le Préfet</i></p>	<p>Prendre en compte les dernières données INSEE (population légale de la commune 5972 habitants au 1/1/2014)</p> <p>Modifier le PADD pour prendre en compte un objectif démographique cohérent avec la population légale 2014 et avec le taux de croissance prescrit par le SCOT.</p> <p>Fixer en conséquence un objectif de population de 6663 habitants en 2025, ou encore de 7003 habitants en 2030</p>	<p>NON</p>	<p>Le PLU s'intègre dans une politique globale veillant à prendre en compte à la fois les tendances observées ces dernières années mais aussi les contraintes présentes sur le territoire.</p> <p>On constate que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une croissance de population importante et supérieure à celle des autres échelons territoriaux : + 2,1% par an depuis 2006 - Le parc de résidences principales est marqué par une majorité de maisons individuelles et une prédominance des grands logements - Un attachement des anciens habitants au territoire communal et une arrivée de population nouvelle qui ne se dément pas <p>Parallèlement nous constatons :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un phénomène de desserrement, qui correspond à la baisse du nombre d'occupants par logements avec l'augmentation de la part de ménages d'une personne (23,7% en 2012), l'augmentation de la part de couples sans enfants (30,3% en 2012). - Phénomène de renouvellement du parc où la production de résidences principales ne résulte pas de nouvelles constructions (donc des PC) mais de réhabilitations ou division de l'existant. - absence d'un parc social diversifié <p>C'est pourquoi la commune a choisi conformément au SCoT d'Aggloprovenche :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de tendre vers une croissance de la population à hauteur de 1% par an - de produire une cinquantaine de constructions nouvelles/an permettant de répondre à la fois au phénomène de desserrement des ménages, (avec 2.2 habitants /logement) et d'accueillir les nouveaux arrivants - de garantir une plus diversification du parc social permettant à chacun de d'accéder à un logement <p>Ainsi même si la production annuelle de résidences principales se voit accrue, cela n'aura pas pour effet d'engendrer une croissance démographique au-delà de 1% par an. Le phénomène de desserrement des ménages traduit une nouvelle composition du parc : moins de maisons individuelles, moins de grands logements et un besoin de plus en plus important de logements permettant d'accueillir des petites familles et des familles monoparentales</p> <p>Une production plus importante de résidences principales mais accueillant moins d'habitants qu'auparavant.</p> <p>La commune respecte donc les objectifs du SCoT, à savoir une croissance démographique à hauteur de 1%/an.</p>

N°	Remarques	Propositions	Prise en compte de la mairie	Justifications
2	<p>Le PLU surévalue clairement le besoin en logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Refus de prendre en compte les données INSEE issus du dernier recensement • Phénomène de desserrement largement surévalué. • Le potentiel de renouvellement n'est pas pris en compte (y compris les engagements de renouvellement figurant dans le Contrat de Mixité Sociale) • Les permis d'aménager et les permis de construire accordés depuis 2012 ne sont pas tous comptabilisés • Le potentiel résiduel de la ZAC n'est pas pris en compte • L'évaluation du potentiel de mutation des résidences secondaires est à consolider. • Une augmentation du taux de vacance est prise comme hypothèse • La vacance des résidences secondaires est prise en compte pour justifier des logements supplémentaires <p>En tenant compte des seules corrections concernant le renouvellement, les permis de construire et le potentiel résiduel de la ZAC, le projet de PLU permet potentiellement la création de plus de 900 nouvelles résidences principales entre 2012 et 2025 (pour seulement 856 habitants supplémentaires !)</p> <p><i>Voir planches « Analyse besoin en logements »</i></p>	<p>Revoir le calcul du besoin en logements.</p> <p>Mettre en place une commission indépendante pour évaluer de façon rigoureuse le besoin réel.</p>	<p>NON</p>	<p>D'une manière générale la commune a fait le choix de ne pas prendre en compte les données de 2013 et 2014 :</p> <p>D'une part les données INSEE diffusées au 01/01/2017 faisant état des chiffres 2014 : le PLU ayant été arrêté le 14/12/2016, il était donc impossible de les prendre en compte.</p> <p>Concernant les données 2013, diffusées à l'été 2016 :</p> <p>Il est à noter qu'entre les données 2007-2012 et 2008-2013, il y a plus ou moins 1 année qui différencie les périodes intercensitaires proposées par l'INSEE et on ne peut en tirer une tendance générale quant à l'évolution de la population.</p> <p>Constat : diminution de la population entre les données 2012 et celles de 2013 alors qu'en réalité :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ l'évolution des permis de construire est constante, ▪ les inscriptions scolaires sont en augmentation pour les maternelles et stable pour les primaires en septembre 2016, ▪ les 2 lotissements du Hameau de Lydie et du Clos du Roure ont été réalisés en 2014 et n'entrent pas en compte dans les données 2013 de l'INSEE alors que ces derniers ont engendrés la venue d'une population et notamment des jeunes avec enfants. ▪ Enfin, on constate que le taux de desserrement passe de 2,54 en 2008 à 2,4 en 2013 et va ainsi dans le sens du taux projeté à l'horizon 2026 sur le territoire de Mallemort, à savoir une diminution constante du taux projeté à 2,2 dans le cadre du projet de PLU. <p>Il a été ainsi conclu conjointement avec les personnes publiques associées, lors de la réunion PPA du 20 septembre 2016, que les données INSEE de 2013 sont incohérentes avec la tendance actuelle que l'on constate sur le territoire de Mallemort. Le PLU doit être pensé à une dizaine d'années en s'appuyant sur des données pertinentes, à savoir les données INSEE 2012 et la tendance constatée qui est une augmentation de la population.</p> <p>Concernant le potentiel de renouvellement : entre 2006 et 2012 un grand nombre de logements ont été injectés dans le parc sans faire l'objet d'un permis de construire : division de mas ou de grands logements, marché du logement vacant, réhabilitations de l'existant.</p> <p>Cette tendance se ralentit voir devenir nul : autant de logements produits que de permis accordés.</p> <p>Concernant la ZAC le potentiel identifié sur les cartographies jointes ne sont pas représentatives. De nombreuses zones identifiées vont basculées en zone naturelles sans aucun potentiel.</p>

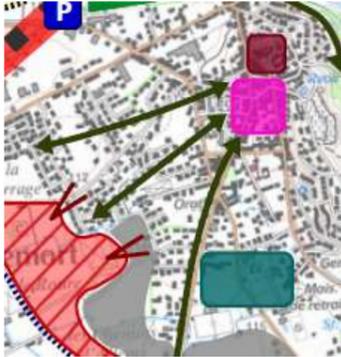
N°	Remarques	Propositions	Prise en compte de la mairie	Justifications											
3	<p>Entre 2003 et 2013 l'étalement urbain autour du village représentait moins de 1 ha/an</p> <p>Le PLU prévoit de passer à 3.37ha/an d'ici 2025</p> <p>A elle seule la consommation d'espace pour l'habitat augmenterait de 80%</p> <p><i>Voir : planches « Analyse étalement urbain »</i></p>	<p>Reporter l'horizon PLU à 2030 au lieu de 2025.</p> <p>Mettre l'OAP Roure ainsi que les OAP 7 et 8 en zonage 2AU, avec une ouverture conditionnée à une modification ou une révision du SCOT.</p>	NON	<p>L'analyse de la consommation de l'espace telle que présentée par M. Platon utilise des photos aériennes.</p> <p>La méthode utilisée par le bureau d'étude : résulte de l'occupation des sols et de l'analyse du tableau des surfaces.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Répartition de l'évolution de l'urbanisation entre 2003 et 2014</th> <th>Consommation entre 2003 et 2014</th> <th>consommation ha/an</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Nouvelle urbanisation</td> <td>vocation habitat</td> <td>39,11</td> <td>3,56</td> </tr> <tr> <td>vocation activités</td> <td>1,52</td> <td>0,14</td> </tr> </tbody> </table> <p>Des données difficilement comparables.</p>	Répartition de l'évolution de l'urbanisation entre 2003 et 2014		Consommation entre 2003 et 2014	consommation ha/an	Nouvelle urbanisation	vocation habitat	39,11	3,56	vocation activités	1,52	0,14
Répartition de l'évolution de l'urbanisation entre 2003 et 2014		Consommation entre 2003 et 2014	consommation ha/an												
Nouvelle urbanisation	vocation habitat	39,11	3,56												
	vocation activités	1,52	0,14												
4	<p>En ouvrant largement et sans condition de nombreuses OAP en extension (dont 180 logements au Roure et 78 logements dans les OAP7 et 8) la commune prend le risque d'un développement non maîtrisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Croissance démographique dépassant 1% annuel • Persistance du déficit en logements sociaux • Accroissement du déséquilibre habitat /emploi 	<p>Mettre l'OAP Roure ainsi que les OAP 7 et 8 en zonage 2AU.</p> <p>Conditionner l'ouverture de ces zones 2AU :</p> <ul style="list-style-type: none"> • A la réalisation préalable des logements sociaux prévus en densification de la tâche urbaine et dans les permis d'aménager précédemment accordés. • Au maintien du taux d'emploi dans la commune • A la maîtrise d'une croissance démographique ne dépassant pas 1% • A la résolution préalable des problèmes récurrents d'inondation pluviale dans divers quartiers du village 	NON	<p>L'OAP ROURE bascule en 2AU avec un phasage en 2 temps 2AU1 et 2AU2 pour permettre une urbanisation progressive.</p> <p>Les OAP 7 et 8 sont considérées comme à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée et donc à ne pas prendre en compte en extension de l'urbanisation. Un zonage U sera maintenue sur ces 2 OAP.</p> <p>Le SCoT indique page 37 du DOG : « <i>Privilégier la densification et le renouvellement urbain dans les enveloppes agglomérées existantes. Un minimum de 50% de la production de logements s'effectuera dans les enveloppes agglomérées (...)</i> »</p> <p>La cartographie des enveloppes agglomérées page 40 du DOG du SCoT intègre les OAP N°5, 7 et 8</p> <p>Extrait carte P40 du DOG du SCoT :</p> 											

N°	Remarques	Propositions	Prise en compte de la mairie	Justifications
5	L'existence du contrat de mixité sociale n'est pas prise en compte dans le projet de PLU	<p>Prendre en compte le Contrat de Mixité sociale dans le dossier de présentation PLU et notamment dans le calcul du besoin en logements (prise en compte des logements créés par renouvellement de bâtiments existants).</p> <p>Fixer dans le PLU un objectif global de production de logements sociaux incluant les nouveaux logements à construire mais aussi le renouvellement et le conventionnement de locaux existants prévus au CMS.</p> <p>Dans les documents d'OAP, lever l'ambiguïté entre et logements « sociaux » et logements « intermédiaires »</p>	<p>NON</p> <p>OUI</p>	<p>Certaines données notamment concernant le phénomène de renouvellement urbain pourront être rectifiées.</p> <p>Toutefois les dossiers de conventionnement ne constituent pas une donnée fiable dans le temps car ces conventionnements sont d'une durée limitée et ne constituent donc pas une donnée pérenne.</p> <p>D'une manière générale le CMS constitue un engagement de la commune vis-à-vis de l'Etat sur la production de logements sociaux. Le CMS constitue un cadre opérationnel d'actions pour la commune lui permettant d'engager une démarche volontaire pour atteindre en 2025 ses obligations légales. Il n'a pas vocation à être intégré dans un document de planification opposable aux tiers dans sa partie réglementaire.</p> <p>Toutefois afin d'atteindre au mieux les objectifs SRU la commune a renforcé les contraintes en matière de réalisation de logements sociaux : 50% de réalisation de logements sociaux dans les OAP, en dehors des OAP de 25% à 30 % dès la création de 5 logements.</p> <p>La commune, de manière à inciter les bailleurs sociaux, à réaliser des programmes a prévu la possibilité de les faire bénéficier d'un bonus de constructibilité.</p> <p>Enfin dans chaque OAP il doit être réalisé au moins 50 % de logements sociaux : il s'agit de comptabiliser les logements sociaux toute catégorie confondue : PLAI, PLU, PLS.</p> <p>En revanche quand on parle de réaliser des logements intermédiaires dans les OAP, le terme est erroné et il faut comprendre : « habitat intermédiaire ».</p> <p>Il ne s'agit pas du caractère social pour des loyers maîtrisés mais bien d'une forme d'habitat située entre le collectif et la villa individuelle donc finalement une forme urbaine intermédiaire qui se caractérise principalement par un groupement de logements superposé ou accolés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé aux logements et espaces extérieurs privatifs pour chaque logement.</p>
6	<p>Selon le bureau d'études CEREG Ingénierie, 40% de la tache urbaine du village est soumise à un risque biennuel d'inondation pluviale, 60% est soumise à un risque décennal.</p> <p>La nécessité impérative pour la commune de réaliser des travaux de mise à niveau du réseau d'assainissement pluvial n'est pas mentionnée dans le PLU. La réalisation préalable de ces travaux n'est pas prise en compte dans les conditions d'ouverture à l'urbanisation.</p> <p><i>Voir : Remarques sur les annexes sanitaires</i></p>	<p>Compléter le dossier d'assainissement pluvial avec les éléments présentés en réunion publique le 26 septembre 2016.</p> <p>Dans les documents d'OAP, conditionner l'attribution des autorisations d'aménagement à la réalisation préalable des travaux d'assainissement pluvial mentionnés dans l'étude présentée le 26 septembre 2016 par le bureau d'études CEREG Ingénierie</p>	<p>NON</p>	<p>Le Schéma directeur des eaux pluviales est en cours de finalisation. Il sera présenté en conseil municipal du 05 juillet 2017.</p> <p>L'objectif du schéma directeur d'assainissement pluvial est de mettre en place à l'échelle communale un outil de gestion des eaux pluviales cohérent en définissant les moyens à mettre en œuvre.</p> <p>En revanche ce document n'a pas vocation à être intégré dans un PLU. Seul le zonage d'assainissement des eaux pluviales y figure et constitue un document opposable aux tiers.</p> <p>Dans sa partie réglementaire le PLU : article 4 de chaque zone définit de manière très précise les conditions d'implantation d'un nouveau projet sur la gestion des eaux pluviales. Pour chaque projet nouveau supérieur à 150 m² en zone urbaine un bassin de rétention sera nécessaire.</p> <p>Au-delà de cette obligation à la parcelle, chaque programme devra veiller à gérer les eaux pluviales par des dispositifs adéquats. Chaque OAP intègre un volet pluvial.</p>

N°	Remarques	Propositions	Prise en compte de la mairie	Justifications
7	<p>La densité de logements dans la zone du Roure autorisée par le SCOT n'est que de 17.8 logement/ha et ne respecte pas la prescription SCOT de 25 logements/ha. Il en est de même pour l'OAP Roure.</p> <p><i>Voir : Remarques sur le dossier de justification</i></p>	<p>Prévoir dans l'OAP Roure des densités permettant de respecter la prescription SCOT sur l'ensemble de la zone autorisée par le SCOT.</p>	<p>NON</p>	<p>Les densités de l'OAP du ROURE sont à 25lgts/ha donc compatibles avec le SCOT. Les méthodes de calcul de M. Platon diffèrent avec celle du bureau d'étude donc difficilement comparable.</p>
8	<p>Le zonage de la ZAC est différent de celui du PAZ (Plan d'Aménagement de Zone)</p> <p><i>Voir : Remarques sur la ZAC du Moulin de Vernègues</i></p>	<p>Analyser et justifier les différences. Supprimer la zone Ucz au Sud de la ZAC (ou bien y associer une OAP conforme aux prescriptions SCOT). Faire le bilan des zones constructibles/,non constructibles et des SHON résiduelles (au sens du PAZ)</p>	<p>NON</p>	<p>Une analyse fine va être menée dans la ZAC pour l'intégrer au mieux dans son architecture actuelle résultant du PAZ mais tout en s'assurant une cohérence avec la politique globale de la commune.</p>
9	<p>La zone Uez2 au sud de la ZAC est située dans un périmètre ZNIEFF</p> <p>Par ailleurs cette zone n'est pas réellement constructible du fait des contraintes de la loi Barnier.</p>	<p>Supprimer la zone Uez2 du projet de PLU et la passer en zone N</p>	<p>NON</p>	<p>En accord avec les services de l'Etat le périmètre de la ZAC ne peut pas être modifiée, cela engendrerait une modification du statut de la ZAC qui n'est pas souhaitable pour un PLU en cours d'élaboration.</p>
10	<p>Certaines dents creuses de plus de 2500m² ne font pas l'objet d'OAP</p> <p><i>Voir : Remarques sur les documents d'OAP</i></p>	<p>Dans le document de présentation, définir clairement les critères qui conduisent à ne pas prescrire d'OAP sur certaines dents creuses de plus de 2500m²</p>	<p>NON</p>	<p>Le bureau d'étude a identifié les dents creuses de la manière suivante : Repérage exhaustif des terrains urbanisables dans chaque entité urbaine au regard des critères fixés pour l'entité (surface du terrain, accessibilité, desserte, topologie du terrain). Ont été exclu les espaces dédiés à des équipements publics existants ou futurs.</p> <p>Chaque dent creuse n'a pas fait l'objet d'une OAP lorsque les terrains critères n'étaient pas réunis (minimum de surface du terrain, accessibilité, desserte, topologie du terrain).</p> <p>Il est à noter que le PLU compte 10 OAP NQC ce qui représente déjà un nombre important.</p>
11	<p>L'OAP11, entre les deux canaux, ne prévoit que 10 logements sociaux sur un total de 25 logements (40%)</p> <p><i>Voir : Remarques sur les documents d'OAP</i></p>	<p>Prévoir un minimum de 13 logements sociaux locatifs dans cette zone afin de respecter la prescription SCOT.</p>	<p>OUI</p>	<p>Le projet va être rectifié aux vues des études écologiques et urbaine en cours sur ce secteur.</p> <p>La faisabilité de l'opération sera ajustée avec au moins 50% de logements sociaux.</p>

N°	Remarques	Propositions	Prise en compte de la mairie	Justifications
12	Le rendement du réseau d'eau potable est le plus faible de tout Agglopolo Provence	Dans les documents d'OAP, conditionner les autorisations d'aménagement à l'amélioration du rendement du réseau et à la sécurisation de l'approvisionnement en eau.	NON	L'amélioration du rendement du réseau d'eau potable relève de la compétence de la Métropole Aix Marseille Provence, il n'est pas permis par le code de l'urbanisme de faire peser sur les aménageurs la consolidation de ce réseau, c'est à collectivité de le prendre en charge. Concernant l'alimentation en eau potable Mallemort bénéficie de secours par le Golf et par Alleins pour pallier aux insuffisances certaines années.
13	Les projets d'urbanisation figurant dans l'annexe d'assainissement ne sont pas cohérent des projets figurant dans le PLU. Le plan décrivant le réseau d'eaux usées est incomplet <i>Voir : Remarques annexes sanitaires</i>	Mettre à jour le document d'assainissement. Compléter le plan d'assainissement eaux usées avec l'ensemble des réseaux existants sur la commune (ZAC du golf, Pont Royal, Bramejean,...)	NON	Le document d'assainissement sera mis à jour de ces erreurs matérielles. Le plan d'assainissement eaux usées est complet et répond à ses obligations légales : doit y figurer les réseaux publics existants. A ce jour la STEP desservant le Golf et le hameau de Bramejean ne constitue pas un réseau public. Il n'a pas vocation à apparaître sur le zonage.
14	Diag : Le SCOT demande de lier règlementairement le développement de l'habitat à celui de l'emploi. Cette prescription n'est pas respectée par le projet de PLU: aucun lien de ce type n'apparaît dans les documents opposables du projet de PLU		SANS OBJET	Le code de l'urbanisme n'intègre aucune disposition permettant de lier le développement économique à l'ouverture à l'urbanisation. Le zonage dédié au développement économique est un facteur d'attractivité du territoire donc un facteur du développement de l'emploi.
15	Diag : Un travail de réimplantation de commerces et de redynamisation du centre-ville est à entreprendre. Ce point est insuffisamment pris en compte dans le PLU.		OUI	Des linéaires commerciaux ont été identifiés dans le cadre du diagnostic. La CCI travaille actuellement (grâce à une convention commune/CCI) sur un diagnostic économique qui permettra la mise en place via un rapport de présentation détaillé, du droit de préemption sur les fonds de commerce. Pour compléter le diagnostic du PLU sur le volet économique, le rapport de présentation réalisé par la CCI pourra être joint au diagnostic.
16	Diag : Parler de situation privilégiée est très excessif ! Mallemort ne bénéficie d'aucune infrastructure majeure de transport : pas de gare, ni d'accès d'autoroute (contrairement à Sénas). Pour aller rapidement à Marseille il faut commencer par faire 9km en sens inverse pour rejoindre l'autoroute à Sénas!		SANS OBJET	La commune de Mallemort se trouve au bord de la RD7n, ce qui lui confère une position stratégique par une connexion directe avec Sénas (6 629 habitants) et Lambesc (9 492 habitants) par la RD7N, reliant Sénas à Aix-en-Provence. Mallemort bénéficie également d'un accès aisé et rapide (moins de 10 minutes) à l'autoroute puisque Sénas est le point de connexion le plus proche avec l'autoroute du Soleil reliant Lyon à Marseille



N°	Remarques	Propositions	Prise en compte de la mairie	Justifications
17	<p>Diag : Le développement du co-voiturage constitue un axe important à mettre en œuvre (parkings adaptés, promotion, site internet communal,) et devrait être pris en compte dans le PLU (emplacements réservés)</p>		SANS OBJET	<p>Dans le PADD, l'orientation intitulée « Une typologie de bourg à conforter et structurer » prévoit d'aménagement de parkings relais afin de mutualiser les déplacements.</p> <p>4 parkings relais sont prévus :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Au niveau du rondpoint de la Durance • Au niveau du rondpoint de Douneau • Au niveau du rondpoint de Milles Bouquets • Au niveau du rondpoint de la traversée de Pont Royal
18	<p>Diag : Difficile de parler de circulation douce pour l'avenue Charles De Gaulle : avec une bande cyclable de 40cm de large il s'agit plutôt d'une « route de l'angoisse » ! La « piste cyclable » du chemin de Lambesc n'est pas mentionnée ?</p>		SANS OBJET	<p>Dans le PADD, l'orientation intitulée « Une typologie de bourg à conforter et structurer » prévoit de renforcer les liaisons douces sur 3 niveaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le long de l'avenue Joliot Curie • 2 cheminements du centre-ville vers le Sud-Ouest de la commune et notamment le ROURE 
19	<p>Diag : Questions : quelles mesures de surveillance pour la qualité de l'eau de nappe autour de l'ancienne Décharge ? Ou près de la station d'épuration tout proche du hameau de Bramejean</p>		SANS OBJET	<p>Comme toute installation classée Installation Classée Protection de l'Environnement : en tant qu'ancienne décharge il y a un suivi écologique défini par arrêté préfectoral pour au moins 30 ans.</p>
20	<p>Diag : Les haies sont les premières victimes de l'étalement urbain (Exemple : destruction récente des haies pour la réalisation des lotissements Hameau de Lydie et au Clos du Roure) La carte présentée, issue du SCOT, ne donne que des indications très Générales. Dans le cadre de l'élaboration du PLU il serait souhaitable de la compléter et de la préciser (prendre en compte les continuités écologiques</p>		SANS OBJET	<p>Suite à l'évaluation environnementale l'une des mesures prise pour limiter les effets du PLU sur l'environnement consiste dans le maintien des haies existantes notamment dans celles figurant dans les OAP. C'est pourquoi dans chaque OPA les haies seront maintenues. Les haies ont fait l'objet d'un inventaire et figureront parmi les éléments du patrimoine à protéger.</p>

N°	Remarques	Propositions	Prise en compte de la mairie	Justifications
	à assurer grâce aux haies, tout particulièrement dans le secteur du Roure)			
21	<p>Diag : L'ancien presbytère avec sa tourelle constitue (avec l'église et le donjon) un point d'accroche de la vue depuis le bas du village. Ce bâtiment mérite de figurer parmi les éléments architecturaux à protéger (une restauration au moins partielle serait d'ailleurs à envisager) + Il en est de même de la belle bâtisse au bas de la rue Arménico. La Chapelle Notre Dame aura bientôt disparue si aucune opération de réhabilitation n'est lancée. Il est étonnant (et tout à fait regrettable) que le haut du village et sa requalification ne soient pas considérés comme un enjeu majeur pour la commune (requalification + embellissement).</p>		OUI	La liste concernant les bâtiments à protéger dans le dossier PLU est succincte, elle va être complétée et l'ancien presbytère avec sa tourelle vont être rajoutés. L'ancien chapelle fait l'objet d'une réflexion en cours et notamment auprès de l'architecte des bâtiments de France.
22	<p>RP (JC): Le POS a été révisé en 2009 afin d'autoriser l'extension du Centre de Formation Emile Picot Les objectifs mentionnés page 4 ne sont pas ceux de la délibération du 28 aout 2008 mais ceux de la délibération du 7septembre 2016</p>		OUI	Erreur matérielle, à rectifier.

N°	Remarques	Propositions	Prise en compte de la mairie	Justifications														
23	<p>RP (JC): Dans le SCOT il n'est pas question d'un « secteur mixte à dominante résidentielle » au Roure mais d'un secteur purement « habitat » (voir définition OURS page 49 du DOG ainsi que le tableau page 62) Le SCOT ne mentionne pour Mallemort aucune extension urbaine de « tissu mixte »</p>		<p>Oui partiellement</p>	<p>Le SCoT page 48 du DOG indique que pour les opérations OURS devront prévoir des équipements et des services sur le site ou à proximité.</p> <table border="1" data-bbox="1745 344 2374 1176"> <thead> <tr> <th colspan="2" data-bbox="2041 344 2374 441">Niveau 3 : OURS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1745 441 2041 520">Typologie de logements</td> <td data-bbox="2041 441 2374 520">Diversité de l'habitat</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1745 520 2041 579">Logements aidés</td> <td data-bbox="2041 520 2374 579">30% (1)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1745 579 2041 638">Densité</td> <td data-bbox="2041 579 2374 638">Environ 25 logements par hectare *</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1745 638 2041 877">Performance environnementale</td> <td data-bbox="2041 638 2374 877">Forte exigence de performance environnementale. Une réflexion est menée en amont de l'opération pour limiter les consommations énergétiques (orientation des bâtiments, architecture, forme urbaine...)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1745 877 2041 1024">Desserte en transports en commun</td> <td data-bbox="2041 877 2374 1024">Evaluation des conditions et possibilités de desserte en transports en commun réalisée en amont de l'opération</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1745 1024 2041 1176">Equipements - services</td> <td data-bbox="2041 1024 2374 1176">Présence d'équipements et de services de proximité ou aux abords</td> </tr> </tbody> </table> <p>La commune souhaite développer dans ce futur quartier des lieux de rencontrer intergénérationnelles permettant aux habitants de se rencontrer et de développer des liens entre eux. Pour éviter de cantonner ce futur quartier à un lieu strictement dédié à de l'habitat, la commune maintien l'idée d'un équipement ou d'un service public au sein de ce quartier. En revanche compte tenu de la volonté de confirmer les pôles économiques existants et afin de ne pas les concurrencer, ce quartier ne permettra pas la réalisation de commerces et de services mais seulement des équipements. Ce quartier est proche de la zone d'activité permettant de bénéficier de services de proximité et se trouve également proche du centre-ville. Cette remarque sera donc prise en compte partiellement. Cohérent avec le PADD.</p>	Niveau 3 : OURS		Typologie de logements	Diversité de l'habitat	Logements aidés	30% (1)	Densité	Environ 25 logements par hectare *	Performance environnementale	Forte exigence de performance environnementale. Une réflexion est menée en amont de l'opération pour limiter les consommations énergétiques (orientation des bâtiments, architecture, forme urbaine...)	Desserte en transports en commun	Evaluation des conditions et possibilités de desserte en transports en commun réalisée en amont de l'opération	Equipements - services	Présence d'équipements et de services de proximité ou aux abords
Niveau 3 : OURS																		
Typologie de logements	Diversité de l'habitat																	
Logements aidés	30% (1)																	
Densité	Environ 25 logements par hectare *																	
Performance environnementale	Forte exigence de performance environnementale. Une réflexion est menée en amont de l'opération pour limiter les consommations énergétiques (orientation des bâtiments, architecture, forme urbaine...)																	
Desserte en transports en commun	Evaluation des conditions et possibilités de desserte en transports en commun réalisée en amont de l'opération																	
Equipements - services	Présence d'équipements et de services de proximité ou aux abords																	
24	<p>RP (JC): Le SCOT autorise 10 ha en extension au Roure. 5.53 ha ont déjà été consommés par les lotissements Hameau de Lydie et Clos du Roure Au total l'OURS du Roure représente donc 14.47 ha au lieu de 10 ha inscrits au SCOT</p>		<p>SANS OBJET</p>	<p>Le rapport SCoT/PLU se définit dans un rapport de comptabilité et non de conformité. Autrement dit si le SCoT indique 10 ha alors que le PLU en prévoit 14, dans la mesure où ce différentiel ne remet pas en question l'économie générale du SCoT, il est permis à la commune d'ouvrir au-delà de 10ha. Par ailleurs dans le cadre de la consultation des PPA, aucune remarque en ce sens n'a été formulée par le SCoT ou même les services de l'Etat.</p>														

N°	Remarques	Propositions	Prise en compte de la mairie	Justifications
25	RP (JC): La construction de 180 logements sur 8.4 ha correspond à une densité de seulement 20.13 logements/ha. Alors que le SCOT prescrit une densité minimale de 25 logements/ha		SANS OBJET	En prévoyant 180 logements sur l'OAP du ROURE la commune réalise 25 lgts/ha car le SCoT précise qu'il faut déduire de la surface certaines emprises liées aux VRD.
26	RP (JC): L'ensemble des extensions des extensions autorisées depuis l'approbation du SCOT correspond à 258 logements sur 14.47 ha soit une densité de 17.8 logements/ha très inférieure à l'objectif de 25logements /ha fixé par le SCOT pour cette zone.		SANS OBJET	Les opérations de moins de 5 000m ² de surface de plancher ne sont pas soumis au contrôle du SCoT. Les aménageurs n'étant pas tenus de respecter les prescriptions du SCoT la densité a été moindre. Face à cet état de fait la commune entend améliorer la situation et permettre notamment de réaliser 25 logements à l'hectare
27	RP (JC): Le bilan concernant les logements sociaux devrait prendre en compte les éléments figurant au Contrat de Mixité Sociale (qui n'est même pas mentionné par le projet de PLU !).		NON	Réponse déjà faite en point 5
28	RP (JC): Compte tenu de l'état de carence de la commune, le développement du logement social devrait faire l'objet d'un chapitre spécifique dans le document de justification.		SANS OBJET	Le document de justification fait apparaître synthétiquement les choix retenus au regard des enjeux présents sur le territoire. L'un des enjeux consiste effectivement dans le retard pris en matière de réalisation de logements sociaux. Le diagnostic explicite de la page 35 à 40 l'ensemble de la problématique au sujet du logement social.
29	RP (JC): Pour respecter complètement l'article L111-13 du code de l'urbanisme il faudrait également mentionner que toute opération de plus de 800m ² de surface de plancher doit comporter au minimum 30% de logements sociaux		OUI	Erreur matérielle : à corriger
30	RP (JC): La loi ALUR impose également l'analyse du potentiel résiduel et de densification de la ZAC du golf. Aucun élément n'est donné sur ce sujet. Quel est exactement le bilan des SHON résiduelles autorisé par le règlement de la ZAC ?		OUI	Cette analyse sera intégrée dans les justifications insérés dans le rapport de présentation.
31	RP (JC): Il est curieux (voire choquant de constater que l'OAP n°11 est soumise à une obligation de logement sociaux moindre que les autres OAP (25 logements dont seulement 10 sociaux, soit seulement 40% de logements sociaux alors que la prescription SCOT est de 50%).		OUI	Erreur matérielle, à corriger

N°	Remarques	Propositions	Prise en compte de la mairie	Justifications
32	RP (JC): On se demande pourquoi certains terrains de plus de 2500m ² ne sont soumis à aucune OAP (exemple : terrain derrière le skate parc ou terrain communal à côté de la gendarmerie sur lequel du logement social est à envisager en priorité, ou encore zone Ucz non construite au sud de la ZAC du golf)		SANS OBJET	Le bureau d'étude a identifié les dents creuses de la manière suivante : Repérage exhaustif des terrains urbanisables dans chaque entité urbaine au regard des critères fixés pour l'entité (surface du terrain, accessibilité, desserte, topologie du terrain). Ont été exclu les espaces dédiés à des équipements publics existants ou futurs. Chaque dent creuse n'a pas fait l'objet d'une OAP lorsque les terrains critères n'étaient pas réunis. Il est à noter que le PLU compte 10 OAP NQC ce qui représente déjà un nombre important.
33	RP (JC): Le PLU devrait présenter un bilan permettant de vérifier que les prescriptions SCOT sont respectées : <input type="checkbox"/> Pas plus de 50% de logements individuels dans la production neuves <input type="checkbox"/> Minimum de 20% de logements collectifs		NON	IL n'apparaît pas dans le code de l'urbanisme l'obligation de définir un bilan se présentant sous la forme de typologie des logements à produire. Cette analyse doit être déduite aux vues des prescriptions prévues dans chaque OAP.
34	RP (JC): Au final le projet de PLU correspond à un flux pouvant dépasser 80 nouvelles résidences principales/an. Soit un flux pratiquement double de celui observé entre 2006 et 2012 (47 RP/an) alors que le PADD prévoit au contraire une réduction de la croissance démographique de 2.1% à 1%. Le projet de PLU est incohérent, voire incompatible, des objectifs fixés par le PADD Le PADD fixe comme objectif la réduction de moitié du taux de croissance démographique observé entre 2006 et 2012 (1% au lieu de 2.1%). Il est difficile d'imaginer qu'un doublement de la création annuelle des nouvelles résidences principales permettra de respecter cet objectif.		NON	Voir réponse à la remarque N°1
35	RP (JC): La « topographie contraignante » évoquée pour justifier le refus de la commune de densifier la zone Uc paraît un argument bien faible. Celui-ci serait à expliciter.		SANS OBJET	La zone correspondant au zonage Uc correspond au secteur soumis à un aléa de risque de séisme et de mouvement de terrain. Cf Plan de Prévention des Risques naturels Prévisibles de 1997. Par ailleurs la connaissance locale a permis d'identifier des zones particulièrement sensibles aux chute de pierre et mouvement de terrain.
36	RP (JC): Le texte relatif aux anciennes zones AD est en partie masqué et illisible		OUI	Erreur matérielle

N°	Remarques	Propositions	Prise en compte de la mairie	Justifications			
37	RP (JC): La zone d'activité du chemin de Salon représente un total de 10.93 ha alors que le SCOT autorise un maximum de 10 ha		SANS OBJET	Le rapport du SCoT au PLU se définit dans un rapport de compatibilité et non de conformité. Autrement dit si le SCoT indique 10 ha alors que le PLU en prévoit 10.93, dans la mesure où ce différentiel ne remet pas en question l'économie générale du SCoT, il est permis à la commune d'aménager sa zone sur 10.93ha. Par ailleurs dans le cadre de la consultation des PPA, aucune remarque en ce sens n'a été formulée par le SCoT ou même les services de l'Etat.			
38	RP (JC): A côté des chênes et des marronniers ne pas oublier les arbres emblématiques de la région : micocouliers et jujubiers. Exemple : le magnifique jujubier de la rue Lamanon		OUI	Effectivement le jujubier de la rue Lamanon sera rajouté à la liste des éléments du paysage à protéger			
39	RP (JC): Alors que l'activité commerciale dans le centre-ville est de plus en plus sinistrée, il ne paraît pas opportun d'inciter de nouveaux commerces à s'installer dans la future zone d'habitat du Roure.		OUI partiellement	Compte tenu de la volonté de confirmer les pôles économiques existants et afin de ne pas créer davantage de concurrence avec de nouveaux commerces, ce quartier ne permettra pas la réalisation de commerces et de services mais seulement des équipements publics. Ce quartier est proche de la zone d'activité permettant de bénéficier de services de proximité et se trouve également à proximité du centre-ville. En revanche pour éviter de cantonner ce futur quartier à un lieu strictement dédié à de l'habitat, la commune maintient l'idée d'un équipement ou d'un service public au sein de ce quartier.			
40	RP (JC): Aucun élément n'est donné dans le document justificatif du PLU sur les dispositions réglementaires permettant de conditionner le développement de l'habitat au développement de l'emploi. Contrairement à ce qui est demandé par le SCOT pour le Val Durance (voir DOG page 74), aucune disposition dans le zonage, le règlement ou les OAP ne lie le développement de l'habitat à celui de l'emploi. Afin de doter la commune des moyens de piloter sa croissance démographique en fonction de la croissance de l'emploi nous proposons de		SANS OBJET	Le SCoT conditionne la croissance démographique au développement économique. A ce jour il n'existe au sein de la réglementation actuelle de l'urbanisme aucun outil permettant de retranscrire cette disposition dans le PLU. Le seul outil stratégique permettant de lier le développement économique à la croissance démographique c'est de libérer du foncier économique afin d'y permettre l'installation de nouvelles activités économiques génératrice d'emplois. C'est pourquoi le PLU a choisi (conformément au SCoT) de créer la zone d'activité chemin de salon. Par ailleurs l'étude économique faite en 2013 par le bureau d'étude SDP Conseil sur les enjeux de cette zone d'activité a créé va être intégrée dans le PLU.			
41	RP (JC): Comment se fait-il que la Verdière soit une zone mixte habitat /activités alors que le POS n'y autorise pas la construction de logements (sauf logements indispensables au fonctionnement des entreprises)		SANS OBJET	Au fil du temps les logements de fonction sont devenus, une fois l'activité cessée, des résidences principales à part entière. Il s'agit d'acter cette situation de fait et de qualifier la zone de mixte. Pour éviter ces dérives, le PLU ne prévoit pas cette possibilité dans le cadre de la future zone d'activité.			
42	RP (JC): Aucun indicateur relatif à l'emploi n'est proposé (alors que le SCOT prescrit de conditionner le développement de l'habitat au développement de l'emploi)		NON	Le PLU, dans le résumé non technique prévoit des indicateurs relatifs au développement économique : indicateur N°25 <table border="1" data-bbox="1745 1774 2585 1896"> <tr> <td>Développement économique</td> <td>25</td> <td>nombre de surfaces commerciales / surface commerciale moyenne / surface dédiée au développement économique nombre d'entreprises nombre d'emplois par grands secteurs activités</td> </tr> </table> <div data-bbox="2597 1774 2781 1896" style="background-color: #fff9c4; padding: 5px; text-align: center;">CCI CMA INSE commune</div>	Développement économique	25	nombre de surfaces commerciales / surface commerciale moyenne / surface dédiée au développement économique nombre d'entreprises nombre d'emplois par grands secteurs activités
Développement économique	25	nombre de surfaces commerciales / surface commerciale moyenne / surface dédiée au développement économique nombre d'entreprises nombre d'emplois par grands secteurs activités					

N°	Remarques	Propositions	Prise en compte de la mairie	Justifications
	Le ratio nombre d'emploi/nombre d'habitants devrait donc être un indicateur fondamental pour le pilotage du développement urbain. Proposition faite sur divers indicateurs			<ul style="list-style-type: none"> • nbre de surfaces commerciales • surface commerciale moyenne • surface dédiée au développement économique • nbre d'entreprises • nbre d'emplois par grands secteurs activités
43	PADD : Proposition : réviser l'objectif de population en fonction des derniers chiffres INSEE		NON	Voir remarque N°1
44	PADD : L'objectif de réduire de 15% la consommation d'espace est très inférieure à l'ambition SCOT (passage de 75ha/an à 43 ha/an).		NON	La véritable consommation de l'espace se situe sur le ROURE avec l'OAP ROURE et l'OAP pour la zone d'activité sur le chemin de Salon. Néanmoins l'OAP ROURE reste dans les limites déjà prévues au POS et l'OAP chemin de Salon est identifiée au SCOT. Par ailleurs ces extensions se situent toujours à l'intérieur des limites déterminantes à l'urbanisation. Enfin il est bon de rappeler que des zones sont redonnées aux espaces agricoles et naturels : Hameau de Bramejean, Hameau de Pont Royal et le secteur du Coups Perdu.
45	PADD : Proposition : compte tenu des problèmes récurrents d'inondations pluviales dans de nombreux secteurs de la commune, prendre impérativement en compte la réhabilitation et le renforcement du réseau public d'assainissement pluvial dans la planification du développement urbain		NON	Voir réponse à la remarque N°6
46	PADD : Les mesures de phasage de l'urbanisation prises en compte dans le projet de PLU (seulement 81 logements en zonage 2 AU sur un total de 668 nouveaux logements) sont très insuffisantes		OUI	Compte tenu de l'avis de l'état sur le projet du PLU en date du 14 mars 2017, la commune entend suivre la remarque du préfet préconisant un basculement en 2AU du secteur du ROURE et prévoyant un phasage en 2 temps : 2AU1 et 2AU2. Le PLU affiche donc une urbanisation progressive avec du 1AU, du 2AU et du AU1 et AU2
47	PADD : Absence de mesures réglementaires permettant de conditionner le développement de l'habitat à celui de l'emploi		SANS OBJET	Il n'existe aucun outil réglementaire en ce sens.
48	PADD : Absence de mesures réglementaires permettant de conditionner le développement urbain à la réalisation effective du contrat de mixité sociale		SANS OBJET	Le CMS constitue un engagement de la commune envers l'Etat et la réglementation actuelle ne permet pas de conditionner le développement urbain à la réalisation du CMS. Toutefois il convient de rappeler que la commune a conditionné la réalisation des OAP à 50% de logements sociaux. Par ailleurs dans le règlement :

N°	Remarques	Propositions	Prise en compte de la mairie	Justifications
				<ul style="list-style-type: none"> • Pour la création de 4 à 10 logements nouveaux créés, 25% au minimum de ces logements (arrondis à l'entier supérieur) devront être affectés à des logements locatifs sociaux. • Pour la création de plus de 10 logements, 30% au minimum de ces logements (arrondis à l'entier supérieur) devront être affectés à des logements locatifs sociaux.
49	PADD : L'étude de marché mentionnée dans le PADD ne figure pas dans le dossier de PLU.		OUI	Celle-ci sera intégrée
50	PADD : « Autoriser la diversification des constructions agricoles remarquables en complément de l'activité agricole ». Cette mesure a conduit par le passé à de nombreux abus...		NON	C'est pourquoi le règlement limite cette possibilité pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. La commune n'a pas souhaité pour ces raisons donner une issue favorable à la demande de la chambre d'agriculture préconisant la réalisation de gîtes au sein des exploitations existantes.
51	PADD : Aucune mesure n'est prévue dans le PLU pour requalifier la traversée de Pont Royal et celle de la zone d'activités de la Verdière		SANS OBJET	Le PLU n'a pas vocation à traiter de la requalification des espaces publics. Néanmoins il a déterminé des linéaires commerciaux au sein du Hameau de pont Royal permettant d'affirmer la vocation économique de ce secteur. Concernant la zone d'activité la Verdière, celle-ci est de compétence Métropolitaine depuis le 01 janvier 2016 et seul la Métropole à compétence pour traiter de la requalification de cette zone.
52	PADD : Supprimer dans le PADD la création d'un pôle équipements sur les terres agricole protégées par la DTA au sud du bourg.		NON	La volonté affirmée dans le PADD de confirmer la place de ce pôle d'équipement (stade et gymnase existant). Par ailleurs aucune remarque de l'Etat concernant la DTA n'a été faite en ce sens.
53	Règlement (Rgtlt) : Rendre la carte plus lisible en mettant plus d'indication de zonage.		OUI	Erreur matérielle, sera corrigé
54	Rgtlt : Rendre les emplacements réservés plus visibles et plus lisibles		OUI	Erreur matérielle, sera corrigé
55	Rgtlt : Puisque la ZAC est sensée être achevée, passer toutes les zones non bâties de la ZAC en zonage N : <input type="checkbox"/> la zone Ucz non bâtie au sud de la ZAC du golf <input type="checkbox"/> les zones Uez non bâties		SANS OBJET	La Zac fait l'objet d'un traitement à part

N°	Remarques	Propositions	Prise en compte de la mairie	Justifications
	<input type="checkbox"/> les zones Upz non bâties ou non équipées			
56	Rglt : Dans l'éventualité où certaines de ces zones seraient conservées, définir les OAP correspondantes conformément aux prescriptions SCOT (y compris logements sociaux)		NON	Le PADD retient d'affirmer la vocation de cette ZAC. Son architecture actuelle sera maintenue. Il n'est pas donc pas cohérent de prévoir des OAP qui pourraient contrevenir à l'objectif recherché.
57	Rglt : La zone Uez2 à l'ouest de la RD7n est dans tous les cas à supprimer car située en ZNEIFF		NON	A ce stade et suivant l'avis de l'Etat en date du 14 mars 2017 à ce sujet : la ZAC sera ingérée dans son périmètre actuel donc à périmètre constant pour ne pas engager une double procédure.
58	Rglt : La seule zone boisée protégée par le PLU est celle de la ZAC. La zone boisée autour de la colline du Piboulon présente un intérêt écologique équivalent voire supérieur et devrait être également protégée.		NON	Le site de Pilboulon est constitué de remblais datant de l'époque de la construction du canal d'EDF. Il s'agit d'un site susceptible d'être qualifié d'ICPE car constitué de déchets inertes. Considéré comme un site anthropisé, il se prête, selon la doctrine actuelle et le SCoT, à la réalisation d'une centrale photovoltaïque. Le choix le plus cohérent est donc de la classé en zone Npv.
59	Rglt : La zone du Piboulon est une des dernières zones de colline ayant un intérêt écologique. Supprimer le Zonage Npv permettant des installations photovoltaïques sur cet espace naturel.		NON	Idem remarque 59
60	Rglt : Pourquoi les champs à côté de la zone travaux publics ne sont-ils pas mis en zone A ?		NEANT	Une analyse fine va être engagée sur ces parcelles pour déterminer le zonage adéquat.
61	Rglt : Pourquoi la hauteur des constructions est-elle limitée à 7m à en zone UB et UC, 9m en zone AU, et 10 m dans la ZAC ? Qu'est-ce qui justifie ces différences de traitement ?		OUI	Ces hauteurs ont été déterminées selon le règlement actuellement applicable dans la ZAC. Toutefois aux vues des remarques faites par l'AFUL, les hauteurs vont être harmonisées.
62	Rglt : Autoriser les constructions en R+2 dans les OAP en extension (OAP 7 et 8) Sous réserve d'un accord formel de l'EPF et d'un ou plusieurs bailleurs sociaux pour réalisation d'un minimum de 50% de logements sociaux pour chaque opération d'ensemble		NON	La commune a choisi de limiter les hauteurs à un seul étage dans l'ensemble des zones UB et UC. Pour l'OAP du ROURE il était initialement prévu de réaliser du R+2 (article 10 de la zone 1AU). Toutefois son basculement en zone 2AU ferme tout droit à construire. C'est au moment de son ouverture à l'urbanisation que le règlement sera repris.

N°	Remarques	Propositions	Prise en compte de la mairie	Justifications
63	OAP : Question : pourquoi certains terrains sont soumis à des OAP alors que d'autres terrains équivalents ne le sont pas (exemples parcelle n° 8 à côté » de la gendarmerie ou parcelle n° 1487 derrière les tennis). Pourquoi n'y a-t-il pas d'OAP sur la zone Ucz non construite dans la ZAC du golf. Sur quels critères se font ces choix ? Un traitement équitable pour tous les propriétaires est souhaitable.		NON	Voir réponse à la remarque N° 32. Il s'agit de parcelles communales pour lesquelles la collectivité entend réaliser un projet à court terme ou moyen terme.
64	OAP : Pour toutes les OAP : indiquer que les permis d'aménager ne seront accordés qu'accompagnés d'un engagement formel d'un bailleur social pour la construction des logements sociaux (et des engagements de financement correspondants de la part des organismes associés)		SANS OBJET	Dans le cadre de l'instruction du permis d'aménager cet aspect est vérifié. A défaut d'un tel engagement l'aménageur ne pourrait obtenir son permis.
65	OAP : Dans chaque OAP, indiquer que les permis de construire pour du logement privé ne seront accordés que lorsque les logements sociaux planifiés dans l'OAP auront été réalisés.		NON	Il n'existe aucun outil réglementaire permettant de faire apparaître de telles indications sur un arrêté de permis. Le code de l'urbanisme encadre très précisément l'instruction d'un permis de construire et les mentions pouvant apparaître ou pas sur les arrêtés d'accord. Ces mentions n'en font pas parties.
66	OAP : Dans chaque OAP, conditionner l'attribution des autorisations d'aménagement à la réalisation préalable des travaux d'assainissement pluvial mentionnés dans l'étude présentée le 26 septembre 2016 par le bureau d'études CEREG Ingénierie		NON	L'indépendance des législations (régissant la délivrance des autorisations d'urbanisme) ne permet pas de conditionner l'obtention d'un permis à la réalisation du schéma directeur des eaux pluviales. Toutefois l'autorisation d'urbanisme ne pourra pas être délivrée si la personne ne satisfait pas aux obligations prévues à l'article 4 du règlement de zone et imposant des prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales.
67	OAP : Dans les documents d'OAP, conditionner l'attribution des autorisations d'aménagement à l'amélioration préalable du rendement du réseau d'eau potable.		NON	Seuls les secteurs desservis par l'eau potable sont destinés à être urbanisés. Par ailleurs le code de l'urbanisme interdit aux aménageurs d'avoir à supporter des charges contribuant aux équipements publics. Seul la collectivité et pour notre part la Métropole pourra intervenir sur le réseau d'eau potable et son renforcement. Enfin la Métropole travaille sur une solution de secours en cas de sécheresse et permettant de renforcer le réseau d'eau potable.
68	OAP : Le libellé des OAP entretient un flou sur le type de logements sociaux à réaliser s'agit-il de véritables logements sociaux (PLAI, PLUS) ou de logements intermédiaires (PLI, PLS) ?		OUI	Cette ambiguïté sera levée
69	OAP : Les documents d'OAP ne contiennent aucune prescription concernant la largeur des voiries (en fonction de leur nature). Afin d'éviter les problèmes de stationnement et/ou de		NON	L'article 3 de chaque zone relatif à l'accès et la voirie est relativement détaillé. Toutefois il ne va pas jusqu'à définir des largeurs de voies compte tenu de la diversité des situations. A noter que l'OAP du ROURE détermine très précisément la largeur des voies à créer ainsi que les trottoirs, abords et cheminements doux.

N°	Remarques	Propositions	Prise en compte de la mairie	Justifications
	circulation constatés aujourd'hui dans les certains lotissements (avenue du Luberon, lotissement Pont Royal,...) il serait souhaitable d'être beaucoup plus précis sur la largeur des voies et des trottoirs			
70	OAP : Au total les NQC/OAP 5, 6,7 et 8 (en zone NAD ou NB du POS) représentent 5.7 ha d'extension qui s'ajoutent au 14.5 ha du Roure et 1.5 ha « les grillons » soit un total 21.7 ha d'extensions résidentielles depuis l'arrêt du SCOT pour seulement 10 ha (ou 15 ha suivant la lecture qui est faite) initialement autorisés par le SCOT.		NON	Les OAP ne sont pas compatibles comme en extension. Voir réponse à la remarque N°4
71	OAP : Le positionnement des NQC en extension de tache urbaine n'est pas une prescription SCOT (la définition des NQC page 49 du DOG ne mentionne pas cette prescription). Le SCOT prescrit à l'inverse de privilégier le potentiel des espaces déjà urbanisés et prévoit des NQC en zone U. Voir prescription DOG page 47): <i>Les communes doivent privilégier la mobilisation du potentiel de développement dans les espaces urbanisés existants (dents creuses et potentiel de densification des zones) et desservis par les équipements (notamment les transports en commun).</i>		NON	Voir réponse à la remarque N°4
72	OAP 5 (Bertolotto): Une partie de cette OAP (environ 0.5 ha) est en extension d'urbanisation voir plan page 36. A ce titre cette OAP pourrait être mise en zonage 1AU en conditionnant son ouverture à une procédure de modification du PLU constatant : <input type="checkbox"/> Le maintien (ou l'augmentation) du taux d'emploi dans la commune <input type="checkbox"/> La bonne réalisation des logements sociaux prévus en densification dans le contrat de mixité sociale <input type="checkbox"/> Un taux de croissance démographique ne dépassant pas 1%		OUI	Voir réponse N° 4, cette OAP n'est pas en extension
73	OAP 6 (Toussaint) : Une concertation avec les propriétaires et les riverains concernés est proposée afin d'optimiser la définition de cette OAP .		NON	Voir réponse N° 4

N°	Remarques	Propositions	Prise en compte de la mairie	Justifications
74	OAP 7 (0.73 ha) et OAP 8 (1.9 ha) : D'après la carte du SCOT les OAP 7 et 8 sont en extension d'urbanisation (zone blanche) Il est proposé de mettre ces OAP en zonage 2AU en conditionnant l'ouverture de ces zones à une procédure de modification du PLU constatant :		NON	Voir réponse N° 4
75	OAP 9 (Arcelor) Les parcelles 1180 et 989 font également partie de l'OAP. Le point de vue sur le village depuis l'avenue des frères Roqueplan est absolument à préserver/valoriser. Ce point est à prendre en compte dans l'OAP (limitation de hauteur des bâtiments sur l'axe de vision)		OUI	Erreur matérielle qui sera corrigée
76	OAP 11 : Le PADD définit la zone « entre les deux canaux » comme un espace naturel (idem SCOT). La création d'une zone constructible sur cet espace nécessite donc une modification du PADD (voire du SCOT).		NON	Malgré la réalisation d'un projet d'habitat participatif ce secteur est destiné à conserver principalement une vocation naturelle. Cela n'engendre donc pas une modification du PADD.
77	OAP 11 : Pourquoi seulement 40% de logements sociaux sur un terrain appartenant à la commune alors que dans les autres OAP sur des terrains privés l'obligation est de 50% ? La commune ne devrait-elle pas montrer l'exemple ?		OUI	Erreur matérielle, cela sera rectifié.
78	OAP ROURE : Il y a incohérence entre le rapport de présentation et le document d'OAP au sujet des surfaces		OUI	Erreur matérielle, cela sera rectifié.
79	OAP ROURE : Avec l'artificialisation des sols, les inondations pluviales sont de plus en plus fréquentes et constituent un problème majeur dans la commune, tout particulièrement dans le secteur du Roure et en aval dans le secteur de l'avenue de Craponne une extension du secteur du Roure n'est envisageable qu'après réalisation des travaux correspondants.		NON	Ce secteur a été identifié au moment de la réalisation du schéma directeur des eaux pluviales comme présentant un risque d'inondation par ruissellement. C'est pourquoi il est prévu dans le cadre du PLU, via des emplacements réservés, des aménagements spécifiques. Par ailleurs l'aménageur devra prévoir les dispositifs nécessaires à la gestion du pluvial au niveau du projet.
80	OAP ROURE : Ces dernières années la multiplication des lotissements dans le secteur du Roure a entraîné des problèmes de flux automobile au niveau du carrefour avec l'Avenue Joliot-Curie. Avant de poursuivre l'urbanisation de cette zone		NON	L'aménagement de cette traverse se fera au fur et à mesure de l'urbanisation mais aussi en fonction des finances publiques.

N°	Remarques	Propositions	Prise en compte de la mairie	Justifications
	il conviendrait de réaliser la transversale Joliot-Curie chemin de Salon prévue au PLU.			
81	OAP ROURE : Afin de doter la commune d'un outil de pilotage efficace et de promouvoir la densification de l'existant plutôt que l'étalement urbain, il convient de mettre la totalité de la zone d'extension du Roure en zonage 2AU (à l'exemple de ce qui a été fait à Sénas) avec un passage en 2 temps pour les deux secteurs distincts		OUI	Voir réponse à la remarque N° 46 : Compte tenu de l'avis de l'état sur le projet du PLU en date du 14 mars 2017, la commune entend suivre la remarque du préfet préconisant un basculement en 2AU du secteur du ROURE et prévoyant un phasage en 2 temps : 2AU1 et 2AU2.
82	OAP ch. De Salon : Recommander dans le règlement du PLU l'installation des activités de services et de bureaux dans la zone de La Verdière plutôt que dans le centre-ville ou la nouvelle zone d'activités. (On ne peut malheureusement pas l'imposer mais on peut le recommander)		OUI	Voir réponse à la remarque N° 39
83	OAP ch. De Salon : Recommander dans le règlement du PLU l'installation du commerce de proximité dans le coeur du village plutôt que dans les zones périphériques.(voir remarque ci-dessus)		OUI	Voir réponse à la remarque N° 39
84	OAP ch. De Salon : La création d'une voie de circulation au Sud de la zone, crée une nuisance pour les logements existants en bordure immédiate. Il est proposé de revoir la logique d'aménagement en concertation étroite avec les riverains concernés.		NON	Voir réponse à l'observation N°26 dans le tableau des remarques générales
85	ZAC Moulin de Vernègues : Contrairement à ce qui est dit, il reste un potentiel constructible important dans la ZAC		SANS OBJET	Il en reste un mais il est très limité. Le fonds de cadastre n'étant pas à jour de nombreuses parcelles apparaissent libres de toute construction alors qu'en réalité elle ne le sont pas. Par exemple le dernier lotissement au Nord de la Zac compte 14 lots dont 11 qui sont construits ou en cours de construction. Le potentiel n'est donc pas considérable. En revanche une projection en terme démographique a été prise en compte.
86	ZAC MDV : La zone noté UCz de 8700 m² est constructible, son potentiel n'est pas pris en compte dans le dossier de justification. S'agissant d'une extension d'urbanisation de plus de 2500m² elle doit faire l'objet d'une OAP pour être conforme aux prescriptions SCOT (50% de logement social		NON	Le potentiel constructible n'a pas été pris en compte car limité mais une projection en terme démographique l'a été.

N°	Remarques	Propositions	Prise en compte de la mairie	Justifications
	est à prévoir au titre de la mixité sociale). Ou alors il faut la classer N			
87	ZAC MDV : Dans le PAZ la zone Ucz mentionnée ci-dessus est en fait une zone paysagère ZGc. Ces zones n'ont pas vocation à être construites. Qu'est ce qui justifie un traitement particulier pour cette zone ?		NEANT	Voir tableau relatif à la ZAC, une réponse y est apportée.
88	ZAC MDV : Certains découpages de zone ne sont pas respectés. o Des empiètements de zones constructible du PLU sur la zone ZN non constructible du PAZ ou sur la zone ZGc sont constatés o Inversement une portion de zone ZAa est reversée en zone N du PLU		NEANT	Voir tableau relatif à la ZAC, une réponse y est apportée.
89	ZAC MDV : Pourquoi des différences de traitements entre zone équivalentes ? o Passage en zone N de certaines zones ZCc au sud de la ZAC alors qu'une autre zone ZCc passe en Ubz (voir ci-dessus) o Création d'une zone Uez qui n'a pas d'existence dans le PAZ		NEANT	Voir tableau relatif à la ZAC, une réponse y est apportée.
90	ZAC MDV : Au final le bilan des surfaces constructibles et non constructibles est à faire, une comparaison avec le PAZ (et un bilan des SHON consommées et restantes) devraient être inclus dans le dossier de présentation du PLU.		NEANT	Réponse déjà faite
91	Annexes : le PLU devrait planifier les travaux à réaliser pour permettre un fonctionnement correct du réseau public d'évacuation pluviale prévus au SDEP		NEANT	Le PLU a prévu les travaux à réaliser pour la mise en œuvre du SDEP via les emplacements réservés.
92	Annexes : L'urbanisation et l'artificialisation de surfaces supplémentaires ne peuvent être envisagées sans que ces travaux soient réalisés au préalable.		SANS OBJET	Le zonage d'assainissement des eaux pluvial joint en annexe du PLU, traite de cette question.

N°	Remarques	Propositions	Prise en compte de la mairie	Justifications
93	Annexes : L'annexe assainissement et la notice d'assainissement collectif/non collectif sont obsolètes, incomplètes et incohérentes des autres documents PLU (les éléments semblent dater au mieux des années 2011-2012. Une mise à jour est impérativement à faire.		SANS OBJET	Le dossier d'assainissement des eaux usées relève de la compétence de la Métropole. Cette remarque leur sera transmise.
94	Annexes : Le réseau de Bramejean ne figure pas dans l'étude		NON	Le zonage d'assainissement a vocation selon le code général des collectivités territoriales à mentionner seulement et exclusivement les réseaux publics. Le réseau desservant Bramejean est un réseau privé qui appartient au domaine du Golf.
95	Annexes : La ZAC du Moulin de Vernègue fait partie de la commune, son réseau est à prendre en compte dans le PLU . Celui-ci et surtout sa station d'épuration sont susceptibles de polluer.		NON	Le zonage d'assainissement a vocation selon le code général des collectivités territoriales à mentionner seulement et exclusivement les réseaux publics. Le réseau desservant le domaine du Golf est un réseau privé qui appartient au domaine du Golf.
96	Annexes : les nombres de logements ne correspondent pas aux OAP décrites dans le projet de PLU. Les projets d'urbanisation cités ne correspondent pas au projet de PLU (exemple développement de la zone d'activités du Coup Perdu !!!)		OUI	Erreur matérielle, sera rectifié.
97	Annexes : On note que « le réseau est soumis à des entrées d'eau claire qu'il conviendra de corriger avant d'étendre l'urbanisation ». Cette formulation est un euphémisme : à chaque grosse pluie, le réseau d'assainissement eaux usées déborde sur la voie publique en plusieurs points de la commune. Le réseau d'évacuation pluviale est connecté au réseau eaux usées en plusieurs endroits. Ce point doit impérativement être corrigé avant tout développement de l'urbanisation.		NON	Le Schéma directeur des eaux pluviales a vocation à réaliser les travaux nécessaires à la résolution de ce type de difficulté.
98	Annexes : Absence de réseau dans la ZA de la Verdière. Est-ce bien le cas ? comment une telle zone avec autant d'habitation a-t-elle pu se développer sans réseau ?		SANS OBJET	La zone d'activité de la Verdière n'est pas totalement desservie par les réseaux publics. A l'époque le POS autorisait les constructions en l'absence de réseaux publics par la mise en place de dispositif d'assainissement individuel et de forage.

N°	Remarques	Propositions	Prise en compte de la mairie	Justifications
99	Annexes : Que signifient les zones hachurées à Pont Royal ? L'école Saint Michel, le centre Emile Picot et le CFA sont raccordés au réseau d'assainissement et pourtant celui-ci ne figure pas sur la carte.		NEANT	Il s'agit de zones destinées dans le futur à être raccordées au réseau public d'assainissement.
100	Annexes : Il convient de rénover le réseau d'eau potable et de le sécuriser avant toute extension d'urbanisation		NON	A ce jour la société des Eaux de Marseille qui gère le réseau d'eau potable a validé les zones d'urbanisation prévues et pour lesquelles il assure leur alimentation en eau potable. Concernant les solutions de secours en période de sécheresse : Mallemort bénéficie de secours par le Golf et par Alleins pour pallier aux insuffisances certaines années. La Métropole travaille actuellement sur des solutions pérennes.