



COMMUNE DE MALLEMORT

*CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS SALONNAIS
METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE*

ENQUETE PUBLIQUE

*Sur la modification N°1 du
Plan Local d'Urbanisme*

Du 10 septembre 2018

Au 10 octobre 2018

Commissaire Enquêteur : Vincent BOURGAREL

I – HISTORIQUE DE LA PROCEDURE

La commune de Mallemort est dotée d'un plan Local d'Urbanisme depuis le 11 octobre 2017.

La commune de Mallemort fait partie du Conseil de Territoire du Pays Salonais, lui même inclus dans la Métropole Aix-Marseille Provence et en charge de l'urbanisme.

II – MISE EN PLACE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

II. 1 – Notification

C'est le 4 décembre 2017 que madame le Maire de Mallemort prenait un arrêté engageant la procédure de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mallemort.

Par courrier adressé à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Marseille, reçu le 25 juillet 2018, Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille Provence demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Par décision du 7 aout 2018 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Marseille, j'ai été désigné pour conduire l'enquête publique concernant la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mallemort.

Le 14 aout 2018, Monsieur le Président du Conseil de Territoire du Pays Salonais prenait un arrêté prescrivant l'enquête publique pour une durée d'un mois à compter du lundi 10 septembre 2018 jusqu'au mercredi 10 octobre 2018 inclus. Les pièces du dossier et le registre d'enquête déposés en mairie au service de l'urbanisme et à la direction aménagement du territoire du Pays Salonais ont été tenus à disposition du public durant toute la durée de l'enquête du lundi au vendredi durant les heures d'ouverture de ces lieux au public

L'enquête publique a été ouverte dans les locaux de l'Hôtel de Ville et à la direction aménagement du territoire du Pays Salonais. C'est dans ces locaux que se sont tenues mes permanences.

II. 2 – Dossier d'enquête

Le dossier d'enquête a été tenu à disposition du public aux heures habituelles d'ouverture des services.

Je me suis moi-même tenu à la disposition du public :

Le Lundi 10 septembre 2018 de 9h00 à 12h00, en Mairie

Le Lundi 17 septembre 2018 de 14h00 à 17h00, à la direction aménagement du territoire du Pays Salonais

Le Mercredi 19 septembre 2018 de 9h à 12h, en Mairie

Le Mercredi 26 septembre 2018 de 9h00 à 12h00, en Mairie

Le Lundi 1^o octobre 2018 de 9h00 à 12h00, en Mairie

E18000097/13

Le Lundi 8 octobre 2018 de 14h00 à 17h00, à la direction aménagement du territoire du Pays Salonais

Le Mercredi 10 octobre 2018 de 9h à 12h, en Mairie.

La clôture de l'enquête a eu lieu le mercredi 10 octobre 2018 à 17h.

II.3 – Pièces du dossier et Registre d'enquête

Les pièces du dossier ont été cotées et paraphées par moi.

Les registres d'enquête ont été ouverts, cotés et paraphés par moi, au début de l'enquête. Je l'ai clôturée le 10 octobre à 17h00.

II.4 – Publicité et concertation

La publicité réglementaire a été respectée. La publication dans le journal « **La Provence** » a été effectuée les 23 août 2018 et 12 septembre 2018. Une autre publication a eu lieu dans le quotidien « **La Marseillaise** » les 23 août 2018 et 12 septembre 2018. Un erratum a été publié le 24 septembre 2018 dans le journal « **La Provence** ». Il concerne une erreur de date de permanence. Un affichage a été réalisé en mairie de Mallemort et au siège du Conseil du territoire à compter du 20 août 2018 et ce, pendant toute la durée de l'enquête du 10 septembre 2018 au 10 octobre 2018. Enfin l'information existe sur le site informatique de la mairie. La pérennité de la publicité et l'intégrité du dossier d'enquête ont fait l'objet tout au long de sa durée d'un contrôle.

II.5 – Objet de l'enquête

L'enquête a été prescrite pour la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mallemort.

Les modifications se déclinent en huit points :

Point N°1-Modification du zonage au sein de la ZAC du Moulin de Vernègues afin de correspondre à la réalité du terrain et à s'ajuster à l'ancien RAZ et PAZ de la ZAC. Il y a neuf zones concernées par les modifications.

Point N°2-Réduction de l'emplacement réservé N°15 et suppression du N°18 correspondant à un projet de voirie auquel la commune a renoncé.

Point N°3-Modification du règlement de la zone UE. Cela concerne la possibilité d'ériger des logements de fonction, la couleur des façades et une précision sur la hauteur des bâtiments en zone UEz.

Point N°4-Modification du règlement des dispositions générales. Cela concerne l'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux à la page 13 du règlement : il s'agit d' « Opération d'Aménagement et de programmation » et non d' « Opération d'Aménagement d'Ensemble ».

Point N°5-Modification du règlement de la zone UBz ET UAz. Cela concerne l'implantation de bâtiment en limite séparative et une précision sur la densité de logement hors sous secteur UAz.

Point N°6- Modification du règlement concernant la réglementation des piscines. Pour faciliter la construction des piscines les prospectus sont supprimés.

Point N°7-Modification du règlement en complétant l'article 11. Cela concerne les panneaux solaires et thermiques.

Point N°8-Modification de quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ces modifications ont pour objet de corriger ou compléter certaines données en lien avec le projet d'aménagement à venir.

II. 6 – Dossier soumis à l'enquête

Un exemplaire du dossier m'a été confié le 27 aout 2018. J'ai reçu une copie de l'arrêté du Conseil de Territoire du Pays Salonais du 14 aout 2018, le 27 aout 2018.

J'ai pu ainsi prendre connaissance du dossier avant le début de l'enquête et m'entretenir avec Madame BELLON en charge du dossier au Conseil de territoire et Madame CORDOVA de la mairie de Mallemort le 27 aout 2018.

Le 10 septembre 2018 après la permanence, Madame GUIBERT responsable du service urbanisme de la commune de Mallemort m'a accompagné pour une visite des lieux de modifications dans la ZAC du Moulin de Vernègues.

Le dossier comporte :

- 1- Un dossier Administratif :
 - L'arrêté du maire, l'arrêté du président du Conseil de territoire et une note rappelant les textes qui régissent la présente enquête.
 - Les photocopies des parutions sur la Provence et La Marseillaise.
 - L'avis des PPA. 10 pièces
- 2- Une notice explicative, donnant le détail des modifications proposées. 1 document
- 3- Le règlement modifié. 1 document
- 4- Des plans de Zonage après modifications. (Quatre plans)
- 5- Orientations d'aménagement et de programmation modifiés. 1 document
- 6- Liste des emplacements réservés modifiés. 1 document

III – ANALYSE DU DOSSIER

Les modifications sont déclinées en huit points.

Une première série, intitulée « Point 1 » concerne la rectification d'erreurs matérielles entre le zonage du Plan Local d'urbanisme et celui de la ZAC du Moulin de Vernègues.

La deuxième modification concerne la réduction de l'emplacement réservé N°15 et la suppression de l'emplacement réservé N°18.

De la troisième modification à la septième, il s'agit de la modification d'articles du règlement du Plan Local d'urbanisme.

La huitième modification concerne des modifications sur quatre Orientations d'Aménagement et de programmation. (OAP N°2, 3, 6, 10.)

III. 1 – Le Dossier de Présentation intitulé « Notice Explicative » comporte un préambule et trois chapitres :

Préambule qui comprend :

Un rappel des grandes lignes des orientations du PLU

1- Un positionnement stratégique à prendre en compte dans le projet territorial

- 2- *Une Typologie de bourg à conforter et structurer*
- 3- *Un dynamisme économique à pérenniser*
- 4- *Un écrin paysager et naturel à protéger*

Présentation de la modification du PLU

1 . Eléments de Contexte

Présentation de la commune

Plan Local d'Urbanisme en vigueur

Servitudes s'imposant aux documents d'urbanisme

Documents supra communaux

Caractéristiques environnementales : Risques et environnement

2 . Points de modification du PLU

Point 1 - erreurs matérielles sur le zonage de la ZAC du Moulin de Vernègues

Point 2 - réduction de l'emplacement réservé N°15 et suppression du N°18

Point 3 - modification du règlement de la zone UE

Point 4 - modification du règlement des dispositions générales

Point 5 - modification du règlement de la zone UBz et UAz

Point 6 - modification du règlement concernant la réglementation des piscines

Point 7 - modification du règlement en complétant l'article 11

Point 8 - modification de quatre orientations d'aménagement et de programmation

3 . Evaluation des impacts de la modification du PLU sur l'environnement

Impacts sur la biodiversité

Impacts sur les ressources naturelles

Impacts sur le cadre de vie

Conclusion

III. 2 – Les Modifications

III. 21 – Point 1- erreurs matérielles sur le zonage de la ZAC du Moulin de Vernègues.

La ZAC du Moulin de Vernègues est située au sud est de la commune. C'est un domaine organisé autour d'un parcours de golf.

Il comprend outre le parcours de golf, deux résidences de tourisme (Pierre et vacances et Oléa vacances), deux hôtels, des lotissements privés pour résidences secondaires et quelques petits collectifs privés.

Dans le cadre du PLU approuvé le 11 octobre 2017, le PAZ et le RAZ ont été intégrés au sein du PLU. Des erreurs matérielles de transcription de la ZAC dans le PLU ont été repérées. Cela a nécessité quelques modifications dans le zonage.

Modification N°1 : Trou N°7

Tout en se rapprochant de l'existant, il est décidé de se rapprocher au mieux des contours de l'ancien PAZ et correspondre au RAZ.

En réalité il s'agit là de régularisation d'un état des lieux. Le zonage est modifié. Il passe de « N » à « Ng » pour une superficie de 4867 m². La zone Ng correspond au parcours du golf de la ZAC du Moulin de Vernègues. La zone concernée reste en zone naturelle.

Modification N°2 : Sur l'ancien practice

Ici, le nouveau tracé proposé épouse le contour du parcours du golf. Il s'agit aussi d'une régularisation due aux modifications du PAZ en 1993 qui n'ont pas été prises en compte par l'actuel PLU. Le zonage est modifié. Il passe de « NI » à « Ng » pour une superficie de 2874 m². La zone « NI » est un secteur à vocation de loisirs.

Modification N°3 : La salle Médecis

Aux alentours du complexe hôtelier à l'est il y a des parkings qui redeviennent conformément au PAZ en zone NI et Ng augmentant ces zones respectivement de 2021 m² et 2840 m². Il s'agit là d'une mise en conformité avec le PAZ. A l'est, il est proposé qu'une partie du zonage en Ng passe en UEz pour permettre des extensions de constructions futures. La Zone UEz correspond aux zones d'activités existantes dans la ZAC du Moulin de Vernègues. Cette dernière proposition est justifiée par un équilibrage des modifications de surface entre le secteur UEz et les secteurs N. La zone UEz perd 2474m².

Modification N°4 : Zone ZGe3

Une zone dans la ZAC appelée ZGe3 était constructible sous le PAZ et le PLU l'avait classée en zone NI donc inconstructible. La destination originale est rétablie. La surface en cause est de 8736 m².

Modification N°5 : Le club house du 9 trous.

Au nord, la zone Ng est agrandie pour coller à l'existant pour 1969 m².

Par contre au sud pour permettre une extension, la zone Ng est amputée de 5934 m² au profit de la zone UCz. La zone UCz correspond aux extensions urbaines de type pavillonnaire à vocation résidentielle de la ZAC du Moulin de Vernègues.

Modification N°6 : Les Hauts de Pont Royal.

Il s'agit de trois parcelles cadastrales, vendues aux propriétaires situés au sud, inconstructibles aux RAZ et portées par erreur constructibles au PLU. Elles changent de zones et redeviennent Ng. La superficie concernée est de 883m².

Modification N°7 : Hameau Bergeron.

Il s'agit encore d'une régularisation. Une construction se trouve en zone Ng. Elle passe en zone UCz. La superficie concernée est de 975 m².

Modification N°8 : Ancienne zone ZGv5.

Cette zone correspond aux espaces dévolus à de l'habitation individuelle très diffuse. La limite de la zone UCz est agrandie au détriment des zones UEz et UPz, sans justification.

Modification N°9 : Zone UEz1.

La zone UEz1 est agrandie au détriment de la zone UPz. Cela pour compenser, semble-t-il, la perte de droit à construire due à la modification N°9.

III. 22 – Point 2- Réduction de l'emplacement réservé N°15 et suppression du N°18

Par arrêté municipal du 09 Juin 2001 (Dossier 013.035.93. P0100 A) la commune a autorisé la modification du lotissement "LE ROURE" en diminuant l'assiette foncière du lotissement et en excluant la parcelle n°1522 (emplacement réservé n°18 du PLU) de ce dernier. De fait la commune a renoncé à la réalisation de cet ER et a permis à chaque propriété riveraine de se voir rattacher une partie de la parcelle 1522. La commune a demandé et obtenu une simple servitude de tréfonds pour le passage du pluvial.

III. 23 – Point 3- Modification du règlement de la zone UE.

Dans le cadre du PLU approuvé, la zone UE est destinée à accueillir, à titre principal, des activités économiques, commerciales, industrielles et artisanales.

Le règlement de zone permet donc la réalisation d'un logement de fonction. Des contraintes en termes de surface et d'implantation ont été exigées.

Toutefois un oubli s'est glissé dans la rédaction de l'article et pour conforter la place de l'activité par rapport au logement de fonction et de sa nécessité vis-à-vis de l'activité projetée, l'article 2 est modifié.

Il en est de même à l'article 11 où la réglementation sur les façades, telle en zone 1AUe, a été oubliée.

Par ailleurs, dans le règlement, il convient de préciser que la hauteur de la zone UEz est mesurée à partir du sol aménagé et est limitée à 10 m maximum à l'égout de la toiture.

La modification consiste donc à modifier les articles 2, 10, et 11 de la zone UE/UEZ.

III. 24 – Point 4- Modification du règlement des dispositions générales.

Une erreur matérielle et rédactionnelle s'est glissée dans le premier paragraphe :

« Obligation de réalisation de logements locatifs sociaux :

- En secteur UA, UB et UC, à l'exception des secteurs délimités dans le cadre d'une Opération d'Aménagement d'Ensemble, pour les opérations d'habitat il est exigé ».

Or il s'agissait de faire référence aux Opération d'Aménagement et de Programmation et non aux Opération d'Aménagement d'Ensemble.

Ce point consiste donc à compléter le règlement des dispositions générales pour plus de compréhension, en précisant qu'il s'agit d'Opération d'Aménagement et de programmation.

III. 25 – Point 5- Modification du règlement de la zone UBZ et UAZ.

Le point de modification de la zone Ubz concerne une erreur de retranscription du règlement entre le RAZ et le PLU : au RAZ l'implantation sur les limites est possible mais non obligatoire.

De fait lors de la réalisation de la ZAC et afin de limiter les troubles de voisinage les constructions se sont implantées en retrait des limites.

Le PLU prévoit l'implantation obligatoirement sur l'une des limites, exceptionnellement sur les 2 limites mais ne permet pas l'implantation en retrait.

Cette situation rend complexe les projets d'extension.

Concernant le deuxième point de modification en zone Uaz, pour rappel, en secteur UA UB et UC on demande à l'article 2 du logement social dès la création de 4 logements (entre 4 et 10 et au-delà de 10).

Cette contrainte n'est pas imposée en secteur "z" donc au sein du périmètre de la ZAC, comme en zone UBz et UCz. Il s'agit dans le cadre de la modification de préciser en secteur Uaz.

Le point n°5 de la modification du PLU consiste à modifier l'article 7 du règlement de la zone UBz afin d'assurer la continuité du RAZ, et à modifier l'article 2 du règlement de la zone UAZ afin d'être cohérent avec le reste de la ZAC et des secteurs UBz et UCz.

III. 26 – Point 6- Modification du règlement concernant la réglementation des piscines.

Une erreur s'est glissée dans le règlement concernant la réglementation des bassins de piscines.

D'une manière générale la volonté est de permettre d'implanter les piscines sans aucune restriction par rapport aux règles de prospect car les terrains sont de plus en plus petits.

Or, on s'aperçoit que selon où on se situe (en secteur UA UB ou UC) la réglementation sur les bassins de piscine n'apparaît pas de la même manière ce qui a engendré des problèmes au niveau de l'instruction des permis.

Le point n°6 de la modification du PLU consiste à uniformiser la réglementation pour les piscines afin de les autoriser aux articles 6 et 7 sans contrainte en zone urbaine UA, UB, UC, UE et 1AU.

III. 27 – Point 7- Modification du règlement en complétant l'article 11.

Afin d'harmoniser la réglementation sur les panneaux solaires et thermiques, il convient de corriger les dispositions du règlement en complétant ou corrigeant l'article 11 des zones UA, UB, UC, UP, UE, 1AU, 1AUe, 2AU, A, N, NC, Ntp et Nt. Il est rajouté à cet article l'autorisation de poser également des panneaux photovoltaïques.

Le point n°7 de la modification du PLU consiste à modifier l'article 11 du règlement de chaque zone.

III. 28 – Point 8- Modification de 4 Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le PLU de Mallemort présente plusieurs orientations d'aménagement et de programmation.

Le point n°8 de la modification du PLU consiste à modifier les OAP : 2, 3, 6 et la 10 afin de corriger/compléter certaines données en lien avec le projet d'aménagement à venir

III. 28.1 – Modification de l'OAP N°2

Le projet d'aménagement dans le PLU approuvé vise un objectif de 25 logements à réaliser avec 50% de logements locatifs sociaux selon une densité de 40 logements à l'hectare.

Toutefois compte tenu d'une part des objectifs de rattrapage de logements sociaux qui pèsent sur la commune et compte tenu d'autre part des possibilités de construire résultant du règlement de zone, il est envisagé d'augmenter la densité prévue initialement.

En effet, dans le cadre des études de capacité rendues par l'EPF PACA le site en question permettrait d'atteindre approximativement une cinquantaine de logements, soit une densité de 80 logements à l'hectare.

La proximité du centre-ville, l'existence des réseaux et d'écoles alentours ainsi que la bonne desserte en TC justifierait que l'OAP ne soit pas plafonnée à seulement 25 logements à l'hectare mais un plafond plus élevé.

Les principes d'aménagement resteraient inchangés. Une partie du programme sera dédiée à de la maison individuelle et une autre à du collectif.

C'est pourquoi l'OAP est rectifiée en indiquant un objectif de 50 logements sur le programme dont 25 logements locatifs sociaux, soit une densité de 80 logements à l'hectare.

III. 28.2 – Modification de l'OAP N°3

Une erreur de cadrage du plan a décalé vers le nord l'implantation de la zone de l'OAP. La zone impliquée par l'OAP est recalée vers le sud.

III. 28.3 – Modification de l'OAP N°10

Les explications sont identiques à celle de l'OAP N°2. Il est proposé d'augmenter la densité de logements. Il est donc prévu un objectif de 11 logements dont 50% de logements sociaux, soit une densité de 60 logements à l'hectare.

III. 28.4 – Modification de l'OAP N°6

Cet OAP se situe au Hameau de Pont Royal et non de Bramejean comme indiqué par erreur sur le fascicule décrivant les modifications.

Le périmètre de l'OAP inclut différentes unités foncières. Au Nord-Ouest du projet le périmètre intègre 2 parcelles non bâties constituant le jardin d'une villa. Le découpage du périmètre scinde la maison de son jardin d'agrément en façade du bâtiment. De fait il n'apparaît pas cohérent de maintenir le jardin dans le périmètre de l'OAP compte tenu de la proximité immédiate qu'elle porte avec la maison d'habitation. Aucun projet d'ensemble ne peut être envisagé intégrant ce foncier

III. 3 – Evaluation des impacts de la modification du PLU sur l’environnement.

III. 31 – Impact sur la biodiversité

Impacts sur la biodiversité et les espaces naturels et agricoles

■ Points de modification au sein de l’enveloppe urbaine

Les modifications du PLU de Mallemort s’inscrivent au sein de l’enveloppe urbaine du village (OAP, ER), du hameau Pont Royal (OAP) ou de la ZAC du Moulin de Vernègues.

Impacts sur les fonctionnalités écologiques

Les impacts sur les fonctionnalités écologiques restent minimales. Les secteurs concernés par les modifications ne sont pas situés au sein ou à proximité d’espaces de protection réglementaire ou contractuelle pour les modifications apportées au sein du village et du hameau Pont Royal. En effet, les zones Natura 2000 La Durance (SIC, ZPS et ZSC) sont localisées au nord du bourg.

Bien que situées au sein de la zone Natura 2000 ZPS, directive Oiseaux « Garrigues de Lançon et Chaines alentour », les modifications apportées au sein de la ZAC du Moulin de Vernègues ont un impact faible, voire nul car cela correspond de manière générale à de la reconnaissance de l’existant : passage en zone Ng pour le parcours de golf, diminution de la zone UEz en zone N, passage d’une zone NI à UEz, passage d’une zone UCz en Ng, de Ng à UCz ou de ce que l’ancien document d’urbanisme de la ZAC prévoyait.

III. 32 – Impacts sur les ressources naturelles

Impact sur les ressources en eau sol/sous-sol

Les modifications apportées dans le cadre de cette procédure visent à redéfinir certains points du règlement (zone UE et dispositions générales), à modifier la densité de certaines OAP ou à réduire leur superficie, à réduire un emplacement réservé et à mieux délimiter certaines zones constituant la ZAC du Moulin de Vernègues en lien avec l’ancien PAZ. Ces modifications n’impactent nullement la ressource en eau. Par ailleurs, en renforçant notamment la densité de certaines OAP, la présente modification participe à la préservation de la ressource sol/sous-sols dans son ensemble.

Impact sur le paysage urbain et naturel

Le paysage urbain et naturel n’est pas impacté par les modifications car cela concerne :

- . des précisions réglementaires en zone UE et dans les dispositions générales,
- . les autres modifications (OAP, ER, zonage) sont situées au sein de l’enveloppe urbaine existante (bourg, hameau Pont Royal, ZAC du Moulin de Vernègues) et viennent soit réduire certaines OAP en superficie, soit modifier le zonage à la marge.

III. 33 – Impacts sur le cadre de vie

Impact sur l'habitat/population

Les projections prévues dans le PLU en vigueur se sont appuyées sur l'urbanisation potentielle des zones urbaines et des secteurs de projets (zone AU).

Impact sur l'assainissement et les réseaux divers

La modification n'aura pas d'impacts environnementaux négatifs en termes de réseaux car les évolutions de zonage, de secteurs d'OAP ou de règlement vont plus dans le sens soit de la densification, soit de la restitution de certains espaces en zone naturelle, notamment au sein de la ZAC, soit consistent en des évolutions à la marge (réduction d'ER, précisions de certains paragraphes du règlement, ...)

III. 34 – Conclusion

Cette modification n'impacte pas les composantes environnementales et certaines modifications vont dans le sens de leur confortement.

IV – DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Ma première démarche a été d'entrer en contact avec le Conseil de Territoire du Pays Salonais et plus particulièrement avec Madame Séverine BELLON en charge du dossier. Nous nous sommes rencontrés le 27 août 2018 dans le service de la direction de l'Aménagement du territoire du Pays Salonais avec Madame Cindy CORDOVA représentant le service de l'urbanisme de la commune de Mallemort. Elles m'ont présenté le dossier d'enquête et expliqué le pourquoi de cette modification du PLU.

Le vendredi 7 septembre 2018, je me suis rendu en Mairie de Mallemort où j'ai rencontré Madame Lydie GUICHARD responsable du service Urbanisme de cette commune et Madame Cindy CORDOVA. Après un tour d'horizon j'ai signé et paraphé les pièces du dossier.

C'est moi même qui ai ouvert le registre d'enquête le 10 septembre 2018.

L'enquête a débuté le lundi 10 septembre, à 9h00.

En plus de mes permanences, je me suis rendu à Mallemort pour voir les autres lieux concernés par les diverses modifications.

Le lundi 10 septembre 2018, j'ai tenu ma première permanence en mairie de Mallemort à partir de 9h et j'ai contrôlé que le dossier d'enquête était complet.

Sont venus :

Monsieur Philippe BERNON et Monsieur et Madame PALIX au nom du CIQ de BRAMEJEAN.

Monsieur Thierry PLATON au nom de l'Association La Parole aux Citoyens.

J'ai clôturé la permanence à 12h00.

Le lundi 17 septembre 2018, j'ai tenu ma première permanence à la direction aménagement du territoire du Pays Salonais et j'ai contrôlé que le dossier d'enquête était complet.

J'ai constaté que depuis le 10 septembre, il n'y avait pas eu d'observations et ce jour, il n'y a pas eu de visite.

J'ai clôturé la permanence à 17h00.

Le Mercredi 19 septembre 2018, j'ai tenu ma deuxième permanence en mairie de Mallemort à partir de 9h et j'ai contrôlé que le dossier d'enquête était complet.

Sont venus :

Monsieur Paul RAVANAS, Le Gros Mourre Pont Royal,

Madame Sylvitte BRIZI, avenue de Craponne Mallemort,

Monsieur PLATON au nom de l'Association La Parole aux Citoyens,

Monsieur Gérard HUBNER 30 Allée du Golf, domaine de Pont Royal.

J'ai clôturé la permanence à 12h00.

Le Mercredi 26 septembre 2018, j'ai tenu ma troisième permanence en mairie de Mallemort à partir de 9h et j'ai contrôlé que le dossier d'enquête était complet.

J'ai clôturé la permanence à 12h00.

Le lundi 1^{er} octobre 2018, j'ai tenu ma quatrième permanence en mairie de Mallemort à partir de 9h et j'ai contrôlé que le dossier d'enquête était complet.

Sont venus :

Monsieur Jacques DARMON villa les Restanques Pierresca 13112 La Destrousse et propriétaire à Bramejean,

Monsieur Thierry PLATON au nom de l'Association La Parole aux Citoyens,

Monsieur DESCHAMPS, aménageur de la ZAC du Moulin de Vernègues.

J'ai clôturé la permanence à 12h00.

Le lundi 8 octobre 2018, j'ai tenu ma deuxième permanence à la direction aménagement du territoire du Pays Salonais et j'ai contrôlé que le dossier d'enquête était complet.

J'ai clôturé la permanence à 17h00.

Le Mercredi 10 octobre 2018, j'ai tenu ma cinquième permanence en mairie de Mallemort à partir de 9h et j'ai contrôlé que le dossier d'enquête était complet.

Sont venus :

Monsieur André PALIX pour le CIQ de Bramejean,

Monsieur Claude DEGIOVANI, propriétaire du camping Fontenelle,

Monsieur Thierry PLATON au nom de l'Association La Parole aux Citoyens,

Monsieur Gérard HUBNER 30 Allée du Golf, domaine de Pont Royal,

Madame TOUSSAINT Véronique Vieux chemin de Lambesc Pont Royal.

E18000097/13

J'ai clôturé la permanence à 12h00.

Dans le registre d'enquête publique déposé en mairie de Mallemort huit pièces ont été déposées en plus des visites.

Dans le registre d'enquête publique déposé à la direction aménagement du territoire du Pays Salonais huit pièces ont été déposées.

V – ANALYSE DES OBSERVATIONS et REPONSES

Un certain nombre d'observations appelle des commentaires et des réponses de ma part.

- 1- Monsieur Philippe BERNON habitant Bramejean et venant au titre du CIQ de Bramejean vient pour une prise de contact et s'interroge sur la validité de l'inconstructibilité du hameau de Bramejean. Il affirme que le PPRI est contesté devant le Tribunal Administratif et que la modification du PLU aurait dû attendre la décision du Tribunal Administratif. Il déclare que la carte page 13 de la Note Explicative n'est pas conforme à la carte officielle de l'Agglomération.
Il observe une erreur de dénomination sur l'OAP N°6 : il s'agit du hameau de Pont Royal et non de Bramejean, page 56 de la Note Explicative. Réponse en annexe N°1.
- 2- Monsieur et madame PALIX habitant Bramejean et adhérent au CIQ de Bramejean, confirment les observations de Monsieur BERNON.
- 3- Monsieur Thierry PLATON responsable de l'association La Parole aux Citoyens vient pour une prise de contact et promet d'autres visites. Il fait des remarques sur le déroulement de la procédure de l'enquête publique et des remarques « préliminaires » sur la ZAC et le document OAP. Il dépose 3 pièces : une sur la dématérialisation des documents sur l'enquête publique, une autre sur des recommandations sur l'affichage et la publicité et la troisième sur sa demande que l'association « La Parole aux Citoyens » soit consultée.
- 4- Monsieur Paul RAVANAS s'inquiète du devenir de sa propriété (parcelle 555 vers le rond point de Douneau) qui est incluse dans le périmètre d'une future zone commerciale. Réponse en annexe N°1.
- 5- Madame Sylvette BRIZI propriétaire de la parcelle 61 chemin de Salon, voudrait aménager son garage ou l'agrandir pour en faire un appartement. Elle désire également relever sa clôture. Réponse en annexe N°1.
- 6- Monsieur Thierry PLATON responsable de l'association La Parole aux Citoyens fait un certain nombre de remarques qui sont résumées en Annexe N°2, avec les réponses.

E18000097/13

- 7- Monsieur HUBNER habitant la ZAC du Moulin de Vernègues s'étonne d'un problème de prospect différent selon que l'on se réfère au règlement du PLU ou à celui de la ZAC en particulier l'avenant N°1. Réponse en annexe N°1.
- 8- Monsieur Thierry PLATON responsable de l'association La Parole aux Citoyens écrit pour demander les études de capacité de l'EPF-PACA sur les densités de logements à l'hectare. La responsable de l'urbanisme lui communique le document.
- 9- Monsieur Jack DARMON propriétaire à Bramejean demande un changement de zone pour sa parcelle actuellement en Zone N inondable. Demande une nouvelle étude d'inondabilité tenant compte des travaux effectués dans le lit de la Durance. Réponse en annexe N°1.
- 10- Monsieur Thierry PLATON responsable de l'association La Parole aux Citoyens soulève un problème entre les conclusions de l'étude de densité de l'EPF-PACA et le règlement du PLU qui limite en zone UB la hauteur des bâtiments à 7 mètres. Réponse sera donnée en Annexe N°2.
- 11- Monsieur Nicolas DESCHAMP aménageur de la ZAC du Moulin de Vernègues pour prendre connaissances des modifications concernant cette ZAC. Il ne relève rien de particulier !
- 12- Monsieur André PALIX pour le CIQ de Bramejean dépose un mémoire qui est résumé en Annexe N°1. Réponse en annexe N°1.
- 13- Monsieur Claude DEGIOVANNI propriétaire du Camping Fontenelle dépose la pièce N°6 concernant le zonage de son camping. Voir Annexe N°1 la réponse dans cette annexe.
- 14- Monsieur Thierry PLATON responsable de l'association La Parole aux Citoyens relève l'absence de logements sociaux dans la ZAC du Moulin de Vernègues. Voir Annexe N°2.
- 15- Monsieur HUBNER habitant la ZAC du Moulin de Vernègues, à propos du conflit entre les règlements PLU et ZAC. Va envoyer une note. Réponse en annexe N°1.
- 16- Madame Véronique TOUSSAINT, propriétaire sur la zone de l'OAP N°6 soulève l'éventualité de problèmes de cohabitation et de nuisance à cause de la densité de logements prévue. Réponse en annexe N°1.
- 17- Monsieur Thierry PLATON responsable de l'association La Parole aux Citoyens un document, pièce N°8 intitulé PLU de Mallemort. Remarques sur le projet de modification N°1. C'est le document composant l'Annexe N°2. Les réponses sont également en Annexe N°2.

Avis des PPA

A-DRAAF-PACA

Il n'y a pas d'observations.

B-INIAO

Il n'y a pas d'observations.

C-DDTM des Bouches du Rhône

Relève quelques fautes de frappes !

La carte du risque feux de forêts page 18 de la notice explicative représente l'aléa induit feux de forêts et non subi.

Il y a une observation concernant la modification N°1, point N°6 sur la réglementation des piscines : cette réglementation rendrait possible la construction de piscines à proximité immédiate des canaux, des cours d'eau et du canal EDF, ce qui est en contradiction avec les servitudes dont bénéficient ces ouvrages.

E-Conseil Départemental des Bouches du Rhône

Demande la mise à jour des Emplacements réservés à son bénéfice. Les rectifications nécessaires sont indiquées.

F-SDIS 13

Il rappelle la réglementation concernant la défense extérieure contre l'incendie. (DECI)

Une autre observation qui n'est pas concernée par la modification : La seule mention de l'existence d'un risque de feu de forêts dans l'article 9 du règlement (page 11) est insuffisante. Cf. Le porter à connaissance (PAC FDF) du 23 mai 2014 et son complément du 4 janvier 2017.

Il est demandé un zonage à intégrer au PLU.

VI -COMMENTAIRES

L'enquête s'est déroulée sans incidents. J'ai obtenu de la part du service de l'urbanisme toutes les explications que j'ai pu demander.

J'ai relevé un certains nombres d'anomalies ou d'erreurs. Elles ont été prises en compte et corrigées.

Je ferai une recommandation sur la publicité qui a été manifestement insuffisante. Une affiche sur les divers lieux des modifications aurait été la bienvenue.

Sur les diverses modifications, je déplore particulièrement sur la ZAC le peu de lisibilité des plans devant aider à la compréhension. En effet il est fourni un plan avant modification et un plan après modification sans que ces modifications soient indiquées de manière conviviale et visible. Parfois les plans ne sont pas à la même échelle, parfois, il est utilisé le même plan pour deux modifications sans faire la différence entre les deux modifications. J'émet la suggestion de ne fournir qu'un plan en grisant ou coloriant la zone concernée. C'est plus simple et ça prend moins de place. Je ferai dans mes conclusions une recommandation à ce sujet.

E18000097/13

Il y a au niveau du point N°8 aussi un problème cartographique. Le plan cadastral a été appliqué à l'état brut sur des photographies aériennes, sans être ajusté. Cela rend la lecture compliquée et rend le plan faux. (OAP N°3)

Sur les modifications proposées, j'ai quelques problèmes avec celle concernant la ZAC du Moulin de Vernègues, particulièrement la N°5 Le Club House. La justification invoquée est un peu légère et la conséquence en est la suppression de 3965 m² de zone N, ce qui est beaucoup. Cette modification interrompt la continuité du parcours du golf ou de la zone Ng et ne semble être justifiée que par l'agrandissement futur du Club House. L'environnement, la préservation de l'espace naturel n'est pas respectée. Cette modification pose le problème des riverains qui ont acquis des terrains avec la protection de prospects à 18 mètres et qui vont se retrouver avec des bâtiments à proximité.

Une solution serait de laisser une bande de terrain libre pour assurer la continuité de la zone Ng, je pense au passage de la faune et de réduire en conséquence la surface accordée à la zone UCz.

Un certain nombre de modifications ou de compléments sont acceptées par la commune de Mallemort. Elle figure dans les tableaux en Annexe N°1 et N°2.

Un certain nombre d'observations portent sur les zones inondables, Hameau de Bramejean. Je pense qu'il faut rester ferme sur l'inconstructibilité de telles zones. Je rappelle ici la doctrine qui préconise de garder les zones inondables inconstructibles même si des travaux réduisant les risques ont été effectués.

Je rends mon rapport et mes conclusions ce lundi 26 novembre 2018

Fait à AIX EN PROVENCE, le 26 novembre 2018

Vincent BOURGAREL

Commissaire enquêteur



COMMUNE DE MALLEMORT

*CONSEIL DE TERRITOIRE DU PAYS SALONNAIS
METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE*

ENQUETE PUBLIQUE

*Sur la modification N°1 du
Plan Local d'Urbanisme*

Du 10 septembre 2018 au 10 octobre 2018

Conclusions

Commissaire Enquêteur : Vincent BOURGAREL – Géomètre Expert

CONCLUSIONS

La proposition de modification du POS répond parfaitement aux objectifs fixés lors de la rédaction d'origine. L'économie générale qui a prévalu lors de l'élaboration du PLU me semble respectée.

Ce PLU essaye malgré les contraintes et les pressions d'urbanisation de préserver les espaces naturels encore vierge.

Les réponses des PPA ont été prises en compte et les observations préconisées ont été ou vont être corrigées.

Les observations du public portent principalement sur la ZAC du Moulin de Vernègues, sur la densité, jugée trop élevée des logements et des questions de convenance personnelle n'entrant pas dans le cadre de cette modification. La commune et le conseil de Territoire ont répondu à la majorité d'entre elles.

Quelques modifications envisagées font l'objet de ma part de quelques recommandations.

1° Recommandation : La publicité

Comme je l'ai dit dans mon rapport, je la juge insuffisante. Il aurait été pertinent de mettre une affiche sur le lieu des diverses modifications. Je recommande à la commune de corriger cela pour d'autres enquêtes à venir.

2° Recommandation : Lisibilité des documents

Les cartes fournies pour aider à la compréhension sont peu compréhensibles. Je recommande de remplacer les cartes du point N°1 par une seule carte par modification en grisant ou teintant la zone modifiée.

Pour OAP N°3 la cartographie et le cadastre n'ont pas été ajustés, ce qui rend difficile la compréhension. Je recommande que ce document soit repris avec le cadastre ajusté.

3° Recommandation : N°5 Le Club House

Ainsi que je l'ai indiqué dans mon rapport, je trouve cette modification peu justifiée. La conséquence en est la suppression de 3965 m² de zone N.

Sans reprendre l'argumentation que j'ai développé dans mon rapport, je recommande de revoir le tracé de cette modification en préservant un couloir en zone Ng reliant les deux zones Ng séparées par la modification. Cela implanterait un couloir pour la faune et... les golfeurs.

E18000097/13

4° Recommandation : Zones inondables

J'ai perçu lors de mes permanences et dans les observations écrites une grosse pression pour limiter l'impact des zones inondables sur la constructibilité. Je recommande à la commune de ne rien lâcher sur l'utilisation de ces zones.

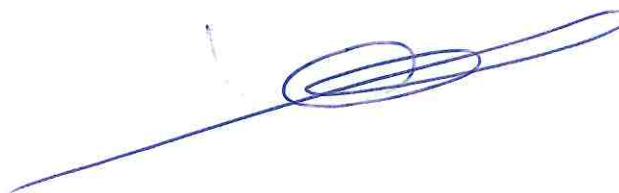
Les réponses du maître d'ouvrage aux observations ont été traitées avec rigueur et compétence. Lors de nos entretiens, l'écoute a été parfaite et nous avons pu ainsi apporter des solutions à certaines interrogations pertinentes.

Je n'ai pas d'observations complémentaires à formuler.

J'émet un avis favorable à la Modification N°1 du Plan d'Occupation des Sols de la Commune de Mallemort.

Fait à AIX EN PROVENCE, le 26 novembre 2018

Vincent BOURGAREL
Commissaire enquêteur



E18000097/13

