



REPUBLIQUE FRANCAISE

LIBERTE – EGALITE – FRATERNITE

DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE

Envoyé en préfecture le 02/01/2019

Reçu en préfecture le 02/01/2019

Affiché le



ID : 013-211300538-20181219-2018_112_SG-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 19 Décembre 2018

Nombre de conseillers

En exercice : 29

Présents : 25

Votants : 26

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

Date de la convocation

10 décembre 2018

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

Absents donnant pouvoir :

Mme M.Claude POUZOL a donné procuration à Mme Hélène GENTE

M. Régis ARMENICO a donné procuration à Mme Jocelyne REILLE

M. Philippe PIGNET a donné procuration à Mme Nadine POURCIN

Absent excusé sans pouvoir : Michel MARTIN

Secrétaire de séance : Ghislaine GUY

Objet de la délibération : Approbation par la Métropole Aix-Marseille-Provence du projet de modification n°1 du PLU de la commune de Mallemort.

2018_112_SG

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Code de l'Environnement,

Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE),

Vu la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM),

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR),

Vu la loi n° 2020-1545 du 20 décembre 2014 de Simplification de la Vie des Entreprises et portant dispositions diverses de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives (SVE),

Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRE),

Vu le décret n°2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu la délibération du Conseil de la Métropole du 28 avril 2016 de délégation de compétences du Conseil de la Métropole aux Conseils de Territoire,

- Vu** la délibération cadre du Conseil de la Métropole du 15 février 2018 de répartition des compétences relatives à la modification des documents d'urbanisme (Plan d'Occupation des Sols et Plan Local d'Urbanisme) entre le Conseil de la Métropole, le Conseil de Territoire et leurs présidents respectifs ;
- Vu** l'élection de Madame Martine VASSAL en qualité de Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, le 20 septembre 2018 ;
- Vu** l'arrêté de Madame Le Maire de Mallemort en date du 4 décembre 2017, engageant la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Mallemort ;
- Vu** la délibération de la commune de Mallemort en date du 12 décembre 2017 donnant son accord pour la poursuite par la Métropole AMP de la procédure engagée par arrêté de Madame Le Maire du 4 décembre 2017 ;
- Vu** la délibération du Conseil de la Métropole en date du 15 février 2018 décidant la poursuite de la procédure engagée par la commune par Conseil Municipal du 12 décembre 2017 ;
- Vu** l'arrêté du Président du Conseil de Territoire du Pays Salonais en date du 14 août 2018 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mallemort ;
- Vu** les avis des Personnes Publiques Associées ;
- Vu** l'avis favorable du commissaire enquêteur du 26 novembre 2018 sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mallemort ;
- Vu** l'avis favorable de la Commission Urbanisme du 05 décembre 2018,

Considérant qu'il convient de soumettre pour approbation par la Métropole Aix-Marseille-Provence le projet de modification n°1 du PLU de la commune ;

Considérant que par arrêté du Maire, en date du 04 décembre 2017, la procédure de modification n°1 du PLU a été engagée ;

La commune de Mallemort a donné son accord pour la poursuite par la Métropole Aix Marseille Provence de la procédure engagée par délibération du 12 décembre 2017.

Par délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n°URB 017-3575/18/CM en date du 15 février 2018, il a été décidé de poursuivre la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mallemort.

Cette procédure de modification a été sollicitée afin de :

1 – erreurs matérielles sur le zonage, le règlement et un emplacement réservé :

- Au sein de la ZAC du Moulin de Vernègues des erreurs ont été portées sur le document graphique. Au moment de la retranscription de l'ancien Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) dans le PLU des erreurs se sont glissées sur le zonage. Ces erreurs seront rectifiées afin de maintenir et de conforter le pôle touristique du Golf tel qu'existant,
- Dans le règlement approuvé le 11 octobre 2017 des erreurs matérielles se sont glissées dans la rédaction de certains articles.
- Sur le document graphique approuvé le 11 octobre 2017, l'emplacement réservé (ER) n°18 est identifié. Ce dernier apparaissait déjà dans l'ancien POS. Or en 2002 la commune avait renoncé à la réalisation de cet ER. Le maintien dans le PLU actuel constitue une erreur matérielle.

2 – modification de quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation

- OAP N°2 et OAP N°10 : Ces dernières affichent un objectif de réalisation de logements et notamment de sociaux.

Toutefois, compte tenu d'une part des objectifs de rattrapage de logements sociaux qui pèse sur la commune et compte tenu d'autre part des possibilités de construire résultant du règlement de zone UB, il est envisagé

d'augmenter la densité prévue initialement

- OAP N°3 : mettre en cohérence le périmètre présenté dans l'OAP N°3 avec le périmètre porté sur le zonage et l'ajuster selon le tènement foncier existant.
- OAP N°6 au Hameau de Pont Royal : le périmètre initial de l'OAP est modifié pour prendre en compte le tènement foncier existant au Nord-Ouest intégrant une maison d'habitation et son jardin d'agrément.

Les pièces du PLU qui font l'objet de modifications sont les pièces suivantes :

- Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Règlement
- Zonage
- Liste des Emplacements Réservés

Ces adaptations, qui ne remettent pas en cause l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme, relèvent du champ d'application de la procédure de modification telle que le prévoit le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.153-36.

Par arrêté n°07/2018 du 14 août 2018, Monsieur le Président du Conseil de Territoire du Pays Salonais en sa qualité de Vice-Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence a prescrit l'ouverture et organisé les modalités de l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur a été désigné par décision du Président du Tribunal Administratif de Marseille le 7 août 2018. L'enquête publique s'est déroulée du 10 septembre au 10 octobre 2018, soit pendant 31 jours consécutifs.

Le dossier d'enquête publique comprenait :

- Un dossier administratif incluant la mention des textes qui régissent l'enquête publique et la publicité
- Une notice de présentation,
- Le projet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Le projet de Règlement,
- Le Zonage,
- La liste des Emplacements Réservés
- Les avis des Personnes Publiques Associées
- Deux registres d'enquête publique (un au sein de la commune de Mallemort et un au sein de la Direction Territoire du Conseil de Territoire du Pays Salonais) ;

Le dossier a été également consultable sur les sites internet de la commune de Mallemort et du Conseil de Territoire du Pays Salonais durant la même période.

Plusieurs parutions de l'Avis d'Enquête publique ont été effectives dans les annonces légales de « la Provence » et « la Marseillaise ». Les dates sont les suivantes : jeudi 23 août 2018 et mercredi 12 septembre 2018. Un erratum a été également publié le lundi 24 septembre 2018 au sein des deux journaux. Il concerne une erreur de date de permanence du commissaire enquêteur.

Le dossier de projet de modification du PLU a été adressé aux personnes publiques associées par courrier du 20 juillet 2018.

Les avis émis et les réponses qui en sont faites sont synthétisés dans le tableau ci-dessous

Dates Avis	Organismes	Observations/ Réponse
01/08/18	Unité Départemental De l'Architecture et du Patrimoine des B/R	Sans observations
21/08/18	Chambre d'Agriculture	Avis favorable
21/08/18	Agence Régionale De la Santé	Sans observations
23/08/18	DRAAF-PACA	Sans observations
23/08/18	INAO	Sans observations
24/08/18	France TELECOM	Remarques d'ordre général – Orange s'oppose à l'obligation d'une desserte des réseaux téléphoniques en souterrain sur les zones à urbaniser, les zones agricoles, et les zones naturelles.
5/09/18/ 6/09/18 7/09/18	DDTM (Service Territorial Centre)	<p>Quelques fautes de frappes ont été répertoriées/ Les fautes de frappes seront corrigées.</p> <p>La carte du risque feu de forêts page 18 de la notice explicative représente l'aléa induit feu de forêts et non subi</p> <p>⇒ Cette remarque va être prise en compte et la carte représentant l'aléa subi remplacera celle de l'aléa induit.</p> <p>Une interrogation concernant l'évolution de l'article 6 dans les zones UB, UC, UE et 1 AU qui rend possible la construction de piscines à proximité immédiate des canaux, cours d'eau et du canal EDF. Cela est en contradiction avec les servitudes dont bénéficient ces ouvrages.</p> <p>⇒ La non réglementation des bassins de piscine existait déjà sous le PLU approuvé, il s'agit d'un ajustement d'écriture pour plus de clarté.</p> <p>L'article 10 des dispositions générales du règlement (page 13) impose un retrait par rapport aux canaux. Cet article peut être ajusté et complété pour une meilleure compréhension vis-à-vis des piscines, auxquelles le retrait s'impose également.</p> <p>Chaque sous paragraphe des articles 6 et article 7 sera complété pour expliciter le fait que le respect des distances par rapports aux canaux demeure.</p>
12/09/18	Conseil Départemental des Bouches du Rhône	<p>Demande la mise à jour des Emplacements Réservés à son bénéfice. Il indique les rectifications nécessaires</p> <p>⇒ La mise à jour de la liste des emplacements réservés sera réalisée</p>
12/09/18	Service Départemental d'Incendie et de Secours 13	<p>Avis avec observations</p> <p>1- Un rappel sur la réglementation concernant la défense extérieure contre l'incendie (DFCI) a été demandé.</p> <p>⇒ Cette remarque sera prise en compte en ce qu'il s'agit de revoir la rédaction de l'article 4 relative à l'eau et l'incendie. L'article sera complété par la mention : « Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie actuellement en vigueur ».</p> <p>2- La seule mention de l'existence d'un risque feu de forêt dans l'article 9 du règlement est insuffisante. Demande un zonage à intégrer au PLU.</p> <p>⇒ La remarque 2 n'est pas en lien avec l'objet de la modification. Cette remarque devra donner lieu à une analyse précise et détaillée. A ce stade, cela risque de remettre en cause l'économie générale de la modification. C'est pourquoi cette demande sera traitée dans un second temps selon une procédure plus adaptée.</p>

A l'issue de l'enquête publique, les observations / avis suivants ont été pris en compte ci-dessous.

Dates Remarques	Observations/ Réponse
10/09/18	<p>« 1) Pourquoi la modification du PLU a été si rapide et ne pas avoir attendu le résultat de la procédure sur PPRI ?</p> <p>2) Pourquoi le hameau de Bramejean est inconstructible ? »</p> <p>Aucune réponse, ni demande qui n'est pas en lien avec l'objet de la procédure en cours.</p>
10/09/18 28/09/18 01/10/18 10/10/18	<p>Une Association a établi des observations sur le registre et déposé un tableau accompagné d'observations et de remarques auxquelles la Métropole a répondu.</p> <p>Ce document complété est joint à ce rapport.</p>
19/09/18	<p>« Où en est le projet de zone commerciale vers le rond-point de Douneau, parcelle 555 ? »</p> <p>Il n'y a aucun lien avec l'objet de la procédure en cours.</p>
19/09/18	<p>Une pétitionnaire voudrait faire un appartement dans son garage et surélever sa clôture.</p> <p>Il n'y a aucun lien avec la procédure en cours. La Métropole invite le pétitionnaire à se rapprocher du service urbanisme pour ce type de demande.</p>
19/09/18	<p>« Le PLU prévoit un prospect de 18 mètres par rapport au parcours du golf.</p> <p><i>Cela est problématique car un avenant N°1 au Règlement d'Aménagement de Zone (RAZ) Pont Royal en date du 17 février 1999, ramène le prospect à 5 mètres. Il semble que cet avenant n'a pas été repris dans le PLU. »</i></p> <p><i>Un pétitionnaire demande une réponse.</i></p> <p>Aucune réponse, ni demande qui n'est pas en lien avec l'objet de la procédure en cours.</p>

01/10/18	<p>Un pétitionnaire demande un changement de zone pour sa parcelle actuellement en Zone N inondable.</p> <p>Demande une nouvelle étude d'inondabilité tenant compte des travaux effectués dans le lit de la Durance.</p> <p>Aucune réponse, ni demande qui n'est pas en lien avec l'objet de la procédure en cours.</p>
10/10/18	<p>Un Comité d'Intérêt de Quartier s'interroge sur plusieurs points :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Erreur potentielle de forme liée à l'enquête publique 2. Le Hameau de Bergeron in équité avec le secteur Bramejean. 3. OAP N°6 in équité avec le secteur Bramejean. <p>Aucune réponse, ni demande qui n'est pas en lien avec l'objet de la procédure en cours.</p> <p>Il s'oppose à tout OAP sur Pont Royal.</p>
10/10/18	<p>Un pétitionnaire ayant déposé un recours sur le PLU approuvé s'interroge sur plusieurs points :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pourquoi le STECAL tourisme a-t-il été supprimé ? 2. Quel intérêt pour la commune de supprimer le Zonage Nt ? 3. Pourquoi notre recours n'a-t-il pas été pris en compte dans cette modification ? <p>Aucune réponse, ni demande qui n'est pas en lien avec l'objet de la procédure en cours.</p>

10/10/18	<p>Un pétitionnaire est en désaccord avec la densité de l'OAP n° 1 et les conséquences de cette densité trop élevée.</p> <p>La densité proposée est la plus faible des secteurs de la commune à savoir 15 logements par hectare.</p> <p>De plus, les OAP définissent un parti d'aménagement permettant de respecter des principes d'insertion paysagère, de maillage, et de composante urbaine.</p>
10/10/18	<p>Un pétitionnaire revient sur la différence de traitement entre le quartier de Bramejean et la ZAC du Moulin de de Vernègues qui construit une STEP privée et sa propre alimentation en eau potable.</p> <p>Aucune réponse, ni demande qui n'est pas en lien avec l'objet de la procédure en cours.</p>

Le Commissaire Enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions le 26 novembre 2018. L'avis formulé est favorable avec les recommandations suivantes :

- La publicité à améliorer
- Une meilleure lisibilité des documents
- Une meilleure prise en compte de la modification n°5 au sein de la ZAC
- Une attention particulière sur les zones inondables

Les ajustements ci-dessous seront apportés au projet de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme suite aux observations formulées pendant l'enquête publique, et aux avis des Personnes Publiques Associées :

- La correction de fautes de frappe sur l'ensemble des documents.
- La lisibilité des documents améliorée conformément à l'avis du Commissaire Enquêteur.

Sur la notice explicative :

- La carte du risque feu de forêts lié à l'aléa induit page 18 sera insérée.

Sur le Règlement :

- La rédaction de l'article 4 sera revue en y ajoutant un rappel sur la réglementation concernant la défense extérieure contre l'incendie
- Les articles 6 et 7 de chaque zonage sont complétés pour mieux expliciter le respect des distances par rapports aux canaux demeure.

Sur la liste des Emplacements réservés :

- Les emplacements réservés au bénéfice du département seront mis à jour.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil Municipal d'émettre un avis favorable à l'approbation de la modification n°1 du PLU de Mallemort.

*Hélène GENTE ne prend pas part au débat ni au vote

Après en avoir délibéré,

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

Soumet pour approbation par la Métropole d'Aix-Marseille-Provence le projet de modification n°1 du Plan Local (PLU) de l'Urbanisme de la commune de Mallemort

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Hélène GENTE
Maire de Mallemort