

## PLU Mallemort

### Complément d'étude foncière

L'orientation DTA de « préservation des terres agricoles de productions spécialisées » impose que les terres cultivées ou cultivables qui entourent le village de Mallemort ne soient plus considérées comme une réserve d'hectares disponibles pour une urbanisation future. Le PLU en cours d'élaboration doit donc privilégier la densification de l'existant et l'utilisation optimale de zones non cultivées/non cultivables plutôt que l'urbanisation des terres cultivées du Roure tel que cela est aujourd'hui prévu dans le POS en vigueur.

Dans cette optique, l'étude ci-après recense l'ensemble des zones non cultivées/non cultivables pour lesquelles une urbanisation en résidentiel ou une densification doit être envisagée en priorité par rapport à une extension dans le secteur du Roure. Cette étude vient en complément de l'étude G2C sur le potentiel de densification du village et du hameau de Pont Royal présentée lors de la réunion extramunicipale le 19/12/2014.

Le tableau ci-dessous en donne la synthèse.

Localisation	Classification POS	surface	Occupation actuelle	Typologie SCOT
Mille Bouquet/ Confrérie	NAD	<b>5 ha</b>	4 constructions	extension
Pont-Royal Est	NBb	<b>3,5 ha</b>	4 constructions	Densification/extension
La Grande Terre	NBr1	<b>6 ha</b>	Environ 25 constructions	densification
Pont-Royal Sud	NBa	<b>4,4 ha</b>	Environ 15 constructions	densification
Coup Perdu	NAE	<b>9,5 ha</b>	Environ 30 constructions	densification

## Secteur Mille Bouquet / Confrérie

Il s'agit d'une zone d'environ 5 ha située en marge de la tâche urbaine du village. Selon la carte de référence du SCOT cette zone est en totalité à considérer en extension d'urbanisation. A ce jour celle-ci ne comporte que 4 constructions achevées. Un permis de lotir a par ailleurs été accordé en juillet 2013 sur 1.5 ha (lotissement « Les Grillons »).

Bien que l'utilisation de cette zone ne soit pas inscrite au SCOT, l'étude G2C la prend partiellement en compte en considérant que la partie centrale fait partie de la tâche urbaine de la commune. Le potentiel de densification évalué par G2C est limité à 33 logements (27 en priorité 1, 3 en priorité 2, et 3 en priorité 3). Si, conformément au SCOT, on considère l'ensemble de cette zone comme une zone d'extension, le potentiel apparaît nettement supérieur (plus de 100 logements au total, soit plus de 70 logements supplémentaires par rapport à l'étude G2C).

Une utilisation optimisée de l'ensemble de ce secteur est à envisager avant toute extension supplémentaire dans le secteur du Roure.

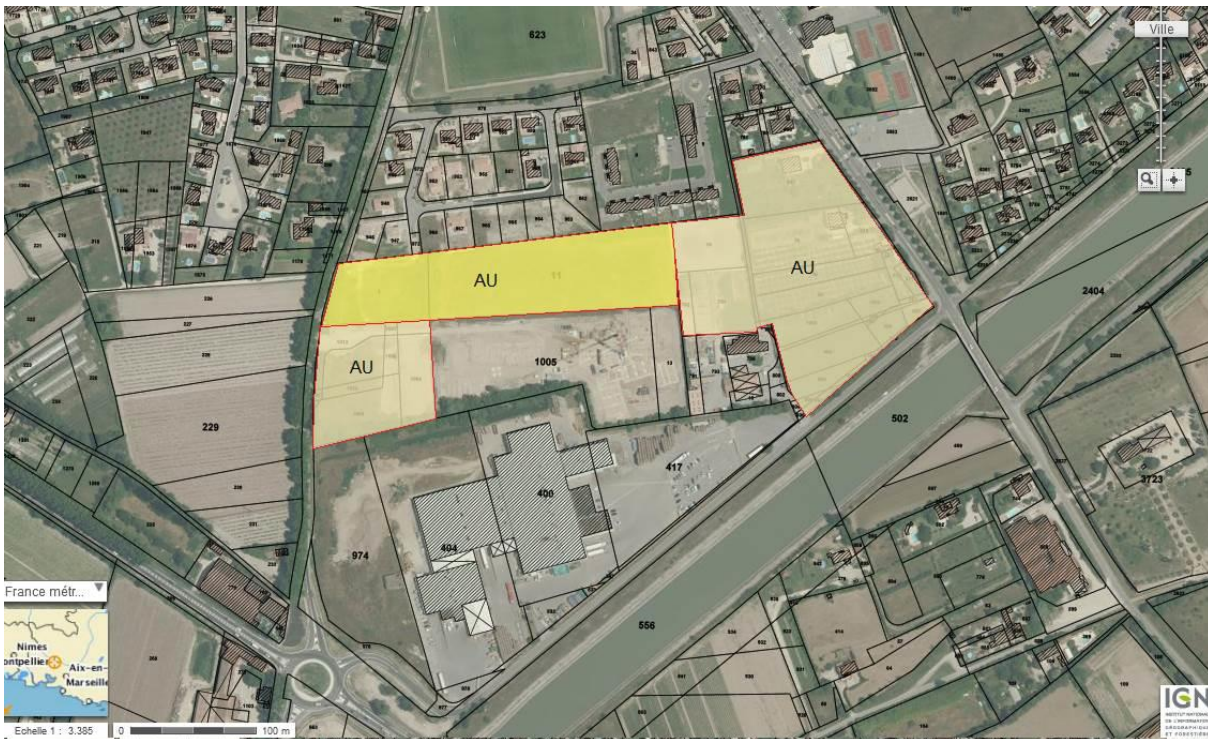


Figure 1 : secteur Mille Bouquet / Confrérie

## Secteur Pont Royal Est

Il s'agit de la zone, classée NBb sur le POS en vigueur (voir annexe : figure 7). Située immédiatement à l'est de la zone pavillonnaire de Pont Royal. On n'y trouve que 4 constructions au total. L'étude G2C n'y recense que deux parcelles potentiellement densifiables, soit un potentiel limité à 6 logements.

Exceptée l'extrémité Sud-Est plantée en chênes, l'essentiel de cette zone NB n'est ni cultivé ni cultivable. Les réseaux étant à proximité immédiate, l'urbanisation de cette zone est à envisager en priorité par rapport au secteur du Roure. Vis-à-vis de la carte de référence du SCOT, la partie Sud-Est est en extension d'urbanisation mais l'essentiel de la zone doit logiquement être considéré comme une dent creuse à combler. La surface urbanisable/ densifiable est de 3.5 ha, en supposant une densité minimale de 15 logements/ha **le potentiel supplémentaire est d'au moins 45 logements.**

L'utilisation de cette zone non cultivable est à envisager en priorité par rapport à une extension dans le secteur du Roure.



Figure 2 : secteur Pont Royal Est



## Secteur La Grande Terre

Il s'agit d'une zone de 6 ha située au nord-ouest du village. Classée NBr1 sur le POS, elle a été urbanisée de façon anarchique sur des parcelles de 4000m<sup>2</sup>. On y recense environ 25 constructions. Cette zone n'est pas desservie par les réseaux (travaux en cours pour le réseau d'eau potable).

La densification de cette zone n'est pas prise en compte dans l'étude G2C. Pourtant un projet de création de 25 logements sociaux par renouvellement de locaux industriels y est proposé. On peut ainsi estimer que **le potentiel de densification à 10 ans de l'ensemble de la zone est supérieur à 40 logements (à confirmer)**

La densification de cette zone est à envisager en priorité par rapport à une extension dans le secteur du Roure.



Figure 3 : secteur La Grande Terre

## Secteur Pont Royal Sud

Zone de 4,4 ha, notée NBa sur le POS, on y trouve une quinzaine de constructions. Le réseau d'eaux usées est à proximité (école Saint Michel et future école de Travaux Public) mais les constructions existantes ne sont pas nécessairement desservies.

L'étude G2C identifie un potentiel de 6 logements supplémentaires. Ceux-ci sont pris en compte dans l'estimation du potentiel de densification de 159 logements sur la commune.

## Secteur Coup Perdu

Il s'agit d'une zone définie comme « Zone d'Activités » (classée NAE dans la POS) mais dont l'urbanisation a été essentiellement réalisée en résidentiel et de façon anarchique. La surface de la partie urbanisée (voir figure 4) est d'environ 9.6 ha pour une trentaine de constructions. La zone n'est pas connectée au réseau d'assainissement mais dans sa partie Nord-Ouest celui-ci est très proche.

Le secteur est situé au-delà des limites déterminantes à l'urbanisation définies par le SCOT (voir annexe figure 5). Sa densification demandera une révision du SCOT. Elle n'est à envisager qu'à une échéance post-PLU afin de préserver les terres agricoles autour du village.

Les parties de la zone NAE du POS pouvant logiquement avoir une vocation agricole sont à reclasser en zone agricole A



Figure 4 : Secteur Coup Perdu

## Conclusion

L'analyse des secteurs Mille Bouquet, Pont Royal et Grande Terre fait apparaître un potentiel foncier de 19 ha avec un très faible taux d'occupation (**2.5 constructions /ha en moyenne**). Le potentiel de densification de ces zones est donc important (plus de 200 logements), mais n'est pourtant pris que très partiellement en compte dans l'étude G2C (pour environ 45 logements). La densification de ces secteurs apparaît donc comme une priorité qui permettra, conformément à la loi, de limiter l'étalement urbain et de préserver les terres cultivables du Roure. Cette zone devrait donc être reclassées en zone en zone 2AU (à urbaniser à un horizon post-PLU) dans le projet de PLU en cours d'étude.

Mallemort le 7/03/2015



## Annexes

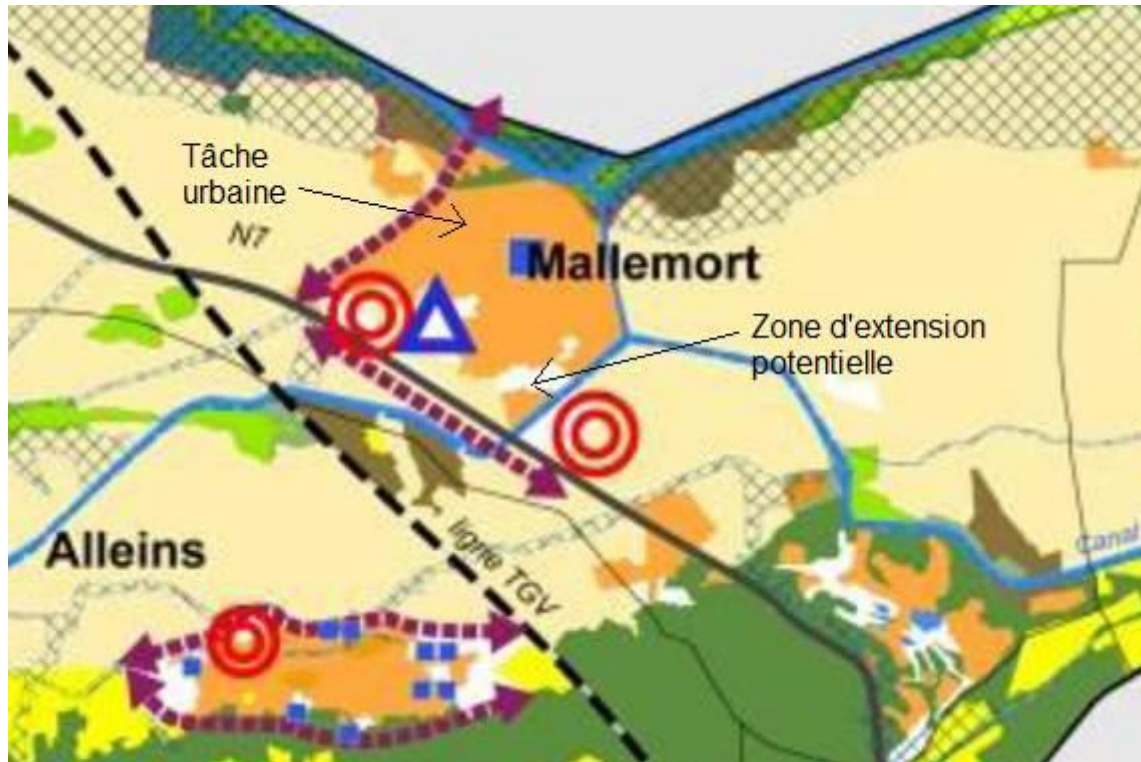


Figure 5 : Carte de référence du SCOT



Figure 6 : POS Village



Figure 7 : POS Pont Royal