

Conditions d'ouvertures à l'urbanisation

La réalisation du PLU dépendra de nombreux paramètres dont il est aujourd'hui difficile d'appréhender l'évolution dans les 10 années à venir :

- Quelle sera l'évolution démographique de la commune, 1% ou beaucoup plus ?
- Quelle sera véritablement la taille des ménages en 2025 : 2.45 ou 2.35 personnes /logement ? *(car contrairement à l'hypothèse du projet de PLU le phénomène de desserrement ne pourra jamais atteindre 2.2 personnes/logement d'ici 10 ans)*
- Quel va être le rythme des mutations résidences secondaires => résidences principales dans la ZAC du golf ? (y en aura-t-il 10, 20 ou 30 par an ?...)
- A quel rythme les futurs logements sociaux seront-ils réellement construits ? *(il n'est pas certain que les financements disponibles permettent de construire l'ensemble des logements sociaux envisagés)*
- Comment évoluera le parc de logements vacants dans le village et dans la ZAC?
- Y aura-t-il beaucoup plus ou beaucoup moins de 52 logements en renouvellement d'ici 2025 ?
- Comment va évoluer la densification de la tâche urbaine existante ?
- Quelle sera l'évolution de l'emploi sur la commune ? ***Dans le Val Durance le SCOT prescrit de conditionner le développement résidentiel à celui de l'emploi à raison de 2000 logements pour 2300 emplois créés. Soit 1 logement à construire pour 1.15 emploi créé.***
- L'évolution de la typologie de l'habitat sera-t-elle conforme aux prescriptions SCOT ?

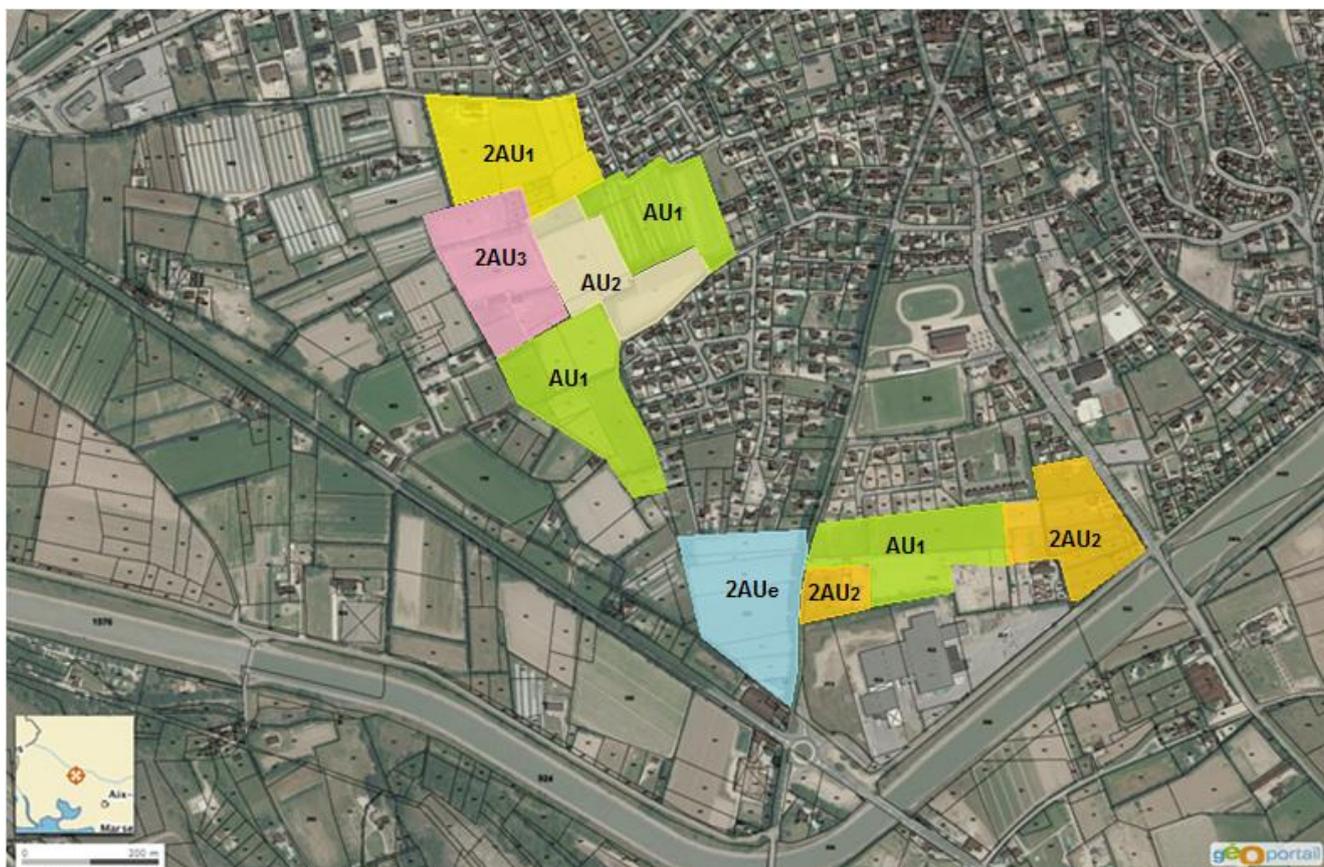
Face à ces incertitudes le PLU doit doter la commune des outils qui lui permettront de contrôler et de piloter le développement urbain en cohérence avec les objectifs de :

- Maitrise de la croissance démographique
- Rattrapage du déficit en logements sociaux
- Amélioration du taux d'emploi
- Priorité donnée à l'utilisation de zones déjà urbanisées
- Limitation de l'étalement urbain
- Évolution et diversification de la typologie des logements
- Préservation du caractère rural et villageois de la commune

Afin de maîtriser ces différents aspects, il convient de découper les futures zones d'extension résidentielle en un minimum de 5 tranches et de **conditionner leur ouverture à la tenue des objectifs de densification, de maîtrise de la démographie, de développement effectif du logement social et de l'emploi sur la commune.**

Exemple de zonage/phasage des zones d'extension

La carte ci-dessous n'est donnée qu'à titre d'exemple, tout autre découpage peut être imaginé. Il reste cependant nécessaire de créer suffisamment de zones afin de permettre un pilotage progressif de leur ouverture en parfaite cohérence avec les objectifs cités ci-dessus.



Le principe pourrait être le suivant :

- *Conformément au SCOT, l'ensemble des zones AU1 et AU2 permet un total de 10 ha d'extension résidentielle sur la période 2012- 2022*
- *La zone AU1 est ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLU*
- *La zone AU2 est dans un premier temps une zone fermée dont l'ouverture ne pourra être décidée que par une délibération du conseil municipal (procédure de modification du PLU) et lorsque les conditions suivantes auront été vérifiées :*
 - *Tous les permis de construire de la zone AU précédemment ouverte ont été accordés*
 - *Il n'y a pas de risque identifié de dépasser l'objectif de population visé en 2025 (7136 habitants ?). Voir en annexe le détail du critère proposé.*
 - *Tous les logements sociaux prévus au PLU dans les zone en extension précédemment ouvertes ont effectivement été réalisés*

- *Le total des nouveaux logements construits en densification dans les zones U est supérieur à la somme des logements déjà produits dans les zones d'extension précédemment ouvertes et de ceux prévus dans la zone à ouvrir (cette règle assure le respect de l'exigence SCOT de 50% de nouveaux logements construits en densification)*
 - *Depuis l'ouverture de la zone AU précédente, l'augmentation du nombre d'emplois dans la commune est au moins égale à l'augmentation de l'ensemble des résidences principales de la commune)*
 - *Les réseaux et voiries existants aux abords de la zone sont suffisants*
 - *Les équipements de la commune (crèches, écoles, ...) sont suffisants*
- *L'ouverture des zones 2AU (1,2, 3 ,e) nécessitera au préalable une révision du SCOT ainsi qu'une délibération du conseil municipal conformément aux principes ci-dessus. (dans l'état actuel du SCOT, l'ouverture de ces zones est contraire à la prescription limitant à 10 ha les extensions résidentielles sur la période 2012-2022)*
- *Toutes les zones U sont bien évidemment ouvertes à la densification*

Annexe : Exemples de conditions d'ouverture à l'urbanisation

Maitrise de la démographie

L'objectif est de ne pas dépasser 7136 habitants en 2025

On suppose qu'à un instant donné de la réalisation du PLU, la population a atteint X habitants et le nombre de résidences principales la valeur RP

Le nombre maximum de logements restant à construire d'ici la fin du PLU est donné par la formule :

$$N_{max} = (7136 - X) * RP / X$$

Une nouvelle zone ne peut être ouverte que si le nombre de logements qui y est autorisé est inférieur à N

Densification

Afin de respecter l'objectif SCOT d'un minimum de 50% de logements construits en densification dans les zones déjà urbanisées il est nécessaire de respecter la règle suivante : ***à un instant donné de la réalisation du PLU le total des autorisations de logement en extension ne peut excéder le total des logements neufs construits en densification sur la commune depuis l'approbation du PLU***

Déficit en logements sociaux

L'objectif est d'arriver à 50% de logements sociaux dans la construction de nouveaux de logements

Une nouvelle zone ne peut être ouverte que si les logements sociaux prévus dans les zones d'extension précédemment ouvertes ont été effectivement construits.

Autre proposition concernant les zones mixtes : Dans une zone donnée, les permis d'aménager pour du logement privé ne pourront être accordés que lorsque les logements sociaux prévus dans cette zone auront effectivement été réalisés

Taux d'emplois locaux

Afin d'améliorer (ou tenter de maintenir) le taux d'emplois locaux dans la commune le SCOT préconise de conditionner les ouvertures à l'urbanisation au développement effectif de l'emploi.

A un instant donné de la réalisation du PLU, le nombre total de nouvelles résidences principales dans la commune ne peut pas excéder le nombre de nouveaux emplois créés dans la commune depuis l'approbation du PLU (cette règle permet d'assurer environ 0.4 emploi par nouvel habitant, soit un taux égal au taux moyen observé dans la Métropole)

Typologie de l'habitat

Le SCOT prescrit que les bourgs doivent assurer un minimum 30% de logements collectifs, 20% d'individuels groupés, et un maximum de 50% de logements individuels dans leur production neuve

A instant donné de la réalisation du PLU le nombre total de nouveaux logements individuels ne peut excéder 50% de l'ensemble des nouveaux logements créés

Mallemort le 10 novembre 2015