

Propositions d'Orientations pour le PLU

Orientations Générales

Il s'agit de **préserver le cadre de vie des Mallemortais** ainsi que **l'identité rurale de notre commune**.

Cet objectif impose d'abandonner la logique d'expansion urbaine qui a prévalu jusqu'à aujourd'hui. Le PLU doit au contraire être l'occasion d'un changement d'approche compatible avec les enjeux environnementaux du 21^{ème} siècle. Il sera en particulier nécessaire de définir de nouvelles orientations respectant strictement les directives DTA de **limitation de l'étalement urbain** et de **préservation des zones agricoles protégées**.

La situation particulière de la commune, avec **un village totalement entouré de terres agricoles protégées**, impose des orientations spécifiques afin de respecter la DTA :

- Piloter un **taux de croissance légèrement inférieur à l'objectif moyen de l'Agglopoie** (0.5% à 0.7% au lieu de 1%)
- Donner la **priorité à la densification et au renouvellement** des zones urbanisées existantes (village, Pont Royal, Domaine du golf, La Verdière, Coup Perdu, Grande Terre) avant d'envisager toute extension sur des zones cultivées
- Identifier toutes les **possibilités d'urbanisation hors zones agricoles et hors espaces cultivés du POS**, et envisager en priorité leur utilisation. (Pont Royal, Grande Terre, Fumades, Coup Perdu)
- Respecter scrupuleusement les **densités minimales** prescrites par le SCOT dans les zones d'extension et développer de **nouveaux modes d'habitats** moins consommateurs d'espace (et déjà mis en œuvre dans nombre d'autres communes : petit collectif, individuel groupé,... Voir Saint Cannat, Lambesc, Sénas, Robion...)
- Fixer deux objectifs quantitatifs précis : **réduction par 3 du rythme de l'étalement urbain** observé ces dernières décennies et **maintien de la surface globale des espaces cultivables** (par limitation de l'étalement urbain et reclassement en zone A des parcelles effectivement cultivées des anciennes zones NB)
- **Gérer de façon extrêmement raisonnée** et sur le long terme **l'espace de développement naturel au sud du village** (périmètre N7, Canal EDF, RD13). Cet espace représente environ 50 ha, soit un développement raisonné et responsable du village jusqu'à l'horizon 2050.

Cette nouvelle politique doit permettre, d'une part d'éviter que Mallemort ne se transforme en village dortoir pour les zones d'activités d'Aix, Salon et Etang de Berre (lutte contre le phénomène de périurbanisation), d'autre part de maintenir et développer l'activité agricole sur le territoire de la commune (Rappel : **Après avoir été amputée de près de 60 ha par l'extension de la carrière Lafarge (à vérifier), la SAU de la commune est aujourd'hui menacée de perdre jusqu'à 28 ha suite au projet de PLU (à vérifier) .**

Au-delà des problématiques d'étalement urbain, le PLU doit également :

- **Contribuer au maintien du taux d'emploi et de l'activité économique dans la commune**
- **Contribuer au maintien des commerces de proximité dans le centre du village**
- **Répondre aux besoins en logement des jeunes et des ménages modestes**
- **Prendre en compte et planifier la réhabilitation du vieux village** (réfection voirie, enfouissement des réseaux aériens, parkings, aide à la rénovation)

Ceci suppose notamment :

- Une étude de la nouvelle Zone d'activités, basée sur une analyse réaliste du besoin prenant de plus en compte de **la nécessité d'optimiser/ renouveler les zones existantes** (taux et type d'utilisation des surfaces, objectifs de création d'emplois, type d'entreprises)
- La réalisation effective d'**un plan de rattrapage pour le logement aidé**. Ce plan doit respecter les prescriptions préfectorales et/ou SCOT
- La mise en place par la commune d'**un véritable plan de réhabilitation du vieux village**

Nous serons attentifs à ce que toutes les zones aujourd'hui urbanisables et classées en zone BE du PPRI soient traitées de la même façon (lotissements au nord du chemin de Salon, ZA la Verdière, Coup Perdu, Grande Terre).

Orientations d'Aménagement et de Programmation

La tenue des objectifs énoncés ci-dessus suppose la mise en place et le respect d'une logique de phasage clairement énoncée. Celle-ci pourrait reposer sur les principes suivants :

- **Priorité donnée à la densification** par rapport aux extensions : les autorisations d'extension ne seront données qu'en proportion des opérations de densification/renouvellement effectivement réalisées. (On ne construit pas en extension tant que l'existant n'aura pas été suffisamment densifié. Cette logique est valable pour l'habitat comme pour l'activité économique)
- **Cohérence entre développement de l'habitat et création d'emplois de proximité** : la priorité est donnée au renouvellement de la ZA la Verdière et à une première tranche de ZA dans le secteur du Roure. Les autorisations de construire pour l'habitat seront données en proportion des nouveaux emplois créés sur la commune. (On ne construit pas en résidentiel si on ne crée pas de nouveaux emplois sur la commune)

- **Créations de logements sociaux** : les autorisations de construire en résidentiel seront données en proportion des nouveaux logements sociaux effectivement construits. (On ne construit pas de résidentiel privé si on n'a pas au préalable construit de logements sociaux)
- **Promotion de nouveaux types de logements moins consommateurs d'espace** : afin de respecter les prescriptions SCOT, les autorisations de construction pour l'habitat individuel seront données en proportion des nouveaux logements groupés / collectifs / intermédiaires effectivement construits. (On ne construit pas de logements individuels tant que l'on n'a pas construit au préalable suffisamment de logements groupés ou petits collectifs, conformément aux prescriptions SCOT)

La mise en œuvre de ces logiques de phasage suppose l'élaboration et le suivi annuel d'une batterie d'indicateurs : nombre de résidences principales, nombre de permis de construire en densification, nombre de permis de construire en extension, nombre de logements sociaux, évolution des surfaces dans chaque ZA, création d'emploi de proximité, etc...

Concertation

Le Plan Local d'Urbanisme va modeler le cadre de vie de la commune bien au-delà de la décennie à venir. Tous les habitants sont concernés, ils doivent donc pouvoir participer aux réflexions et aux décisions qui définiront les principales orientations de ce plan.

Afin que le PLU soit vraiment « le résultat d'échanges constructifs entre les citoyens et leurs élus » il est indispensable que les habitants soient largement associés aux choix essentiels du PLU. Les orientations retenues seront d'autant plus légitimes que les habitants auront été effectivement associés à leur élaboration.

Il est donc souhaité que la commission PLU définisse au plus tôt les modalités d'une véritable concertation qui permette aux « simples citoyens » qui le souhaitent d'être réellement partie prenante des réflexions en cours et de la construction du PLU (réunions publiques d'information, débat public et jury citoyen sur d'éventuels points critiques, sondages,...).

Mallemort, le 18 décembre 2014